



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

272/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Orione Spe Srl

DEBITORE:



GIUDICE:

dott.ssa Paola LIACI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Revisione 1 del 04/03/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

dott. ing. Martino CITO

CF:CTIMTN71T04D761T

con studio in FRANCAVILLA FONTANA (BR) Via San Francesco D'Assisi, 291

telefono: 3288728953

fax: 08311811198

email: ing.martinocito@gmail.com

PEC: martino.cito@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 272/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Opificio a TORRE SANTA SUSANNA via Vecchia per Manduria sn, della superficie commerciale di 542,96 mq per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà (-----, foglio 42 particella 581 sub. 1)
- 1/2 di piena proprietà (-----, foglio 42 particella 583 sub. 1)
- 1/2 di piena proprietà (-----, foglio 42 particella 583 sub. 1)
- 1/1 di diritto di superficie (-----) per 12 anni, di cui 5 restanti

Trattasi di un fabbricato ad uso Opificio (Oleificio) con annessi locali uffici e servizi igienici, oltre un ampio piazzale di pertinenza e una ampia tettoia. Il corpo di fabbrica sviluppa una superficie coperta di circa 440 mq su un solo livello fuori terra e si articola su un lotto terreno di complessivi 2.700 mq circa. Trattasi nello specifico di un unico corpo di fabbrica ad uso Opificio con accessori, seppur al catasto fabbricati è individuato con due differenti mappali e relativi subalterni

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e ha un'altezza interna di 5 m.
Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 583 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 2.368,00 Euro, indirizzo catastale: via Vecchia per Manduria sn, piano: terra, intestato a ----- per la quota di 1/2 e ----- per la quota di 1/2
- foglio 42 particella 581 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 922,00 Euro, indirizzo catastale: via Vecchia per Manduria sn, piano: terra, intestato a ----- per la quota di 1/1

- foglio 42 particella 581 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/5, consistenza 183 mq, intestato a ----- per la quota di 1/1 della piena e intera proprietà; ----- per la quota di 1/1 del diritto di superficie per anni 12

L'immobile risulta gravato dal diritto di superficie per la durata di 12 (dodici) anni in favore ----- (dal 13.03.2012 al 12.03.2024, con diritto per ----- ottenere una proroga per ulteriori 10 anni). Atto nubblico trascritto a Brindisi il 13/03/2012 ai nn. 51719/18539 dal Notaio -----

- foglio 42 particella 583 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/5, consistenza 546 mq, intestato a ----- per la quota di 1/1 della piena e intera proprietà; ----- per la quota di 1/1 del diritto di superficie per anni 12

L'immobile risulta gravato dal diritto di superficie per la durata di 12 (dodici) anni in favore ----- (dal 13.03.2012 al 12.03.2024, con diritto ----- di ----- ottenere una proroga per ulteriori 10 anni). Atto pubblico trascritto a Brindisi il 13/03/2012 ai nn. 51719/18539 dal -----

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra ed è stato costruito nel 2004.

B Area scoperta pertinenziale a TORRE SANTA Susanna via Vecchia per Manduria sn, della superficie commerciale di 164,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (-----)
- 1/2 di piena proprietà (-----)

Trattasi di un lembo di terreno di forma rettangolare adiacente alla civile abitazione ----- (non oggetto di pignoramento), asfaltato con conglomerato bituminoso, che mette

in comunicazione detta abitazione con il piazzale di pertinenza del lotto oggetto di vendita.
Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 735 (catasto terreni), qualità/classe vigneto, superficie 164, reddito agrario 0,97 €, reddito dominicale 1,36 €, intestato a ----- per la quota di 1/2 e ----- per la quota di 1/2.

L'area scoperta presenta una forma rettangolare e un'orografia pianeggiante.

C **Impianto Fotovoltaico** a TORRE SANTA Susanna via Vecchia per Manduria sn per la quota di 1/1 del diritto di superficie (-----), per 12 anni, di cui 5 restanti.
Trattasi di un impianto fotovoltaico di proprietà dell'-----, debitrice esecutata e realizzato su lastri solari di altrui proprietà.
di potenza totale nominale di 53,76 kWp, composto da due sezioni distinte per complessivi nr. 224 moduli e nr. 4 inverter, costruito nel 2012.

D **Lastrico Solare** a TORRE SANTA Susanna via Vecchia per Manduria sn, della superficie commerciale di 83,00 mq per la quota di:
• 1/1 di piena proprietà (-----);
• 1/1 di diritto di superficie (----- soc. coop.) per 12 anni, di cui 5 restanti.
Trattasi di un lastrico solare pertinente un fabbricato non oggetto di pignoramento, staccato dal corpo di fabbrica di cui al punto A.

Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 581 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria "lastrico solare", consistenza 83 mq, rendita 0,00 Euro, intestato per la quota di 1/1 a -----; gravato dalla concessione del diritto di superficie per 12 anni in favore di -----

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	706,96 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato del lotto unico nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 402.432,00
Valore di vendita giudiziaria del lotto unico nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	
Data della valutazione:	€ 340.000,00 04/03/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da ----- e ----- in qualità di proprietari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A tutto il 06/11/2019 non risultano altre trascrizioni pregiudizievoli oltre quelle di seguito indicate.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

parti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

ATTUALE PROPRIETARIO:

----- per la quota di 1/2, in forza di ATTO PUBBLICO, con atto stipulato il 04/05/1978 a firma di notaio ----- registrato il 10/05/1978 a Brindisi ai nn. 1759 (2316.1/1978).
Il titolo è riferito solamente a Area Urbana in NCT al fg. 42, p.lla 583, sulla quale risulta edificata la porzione di immobile oggetto di pignoramento in NCEU al fg. 42, p.lla 583, sub. 1 e 2.

----- per la quota di 1/2, in forza di ATTO PUBBLICO, con atto stipulato il 04/05/1978 a firma di notaio ----- registrato il 10/05/1978 a Brindisi ai nn. 1759 (2316.1/1978).
Il titolo è riferito solamente a Area Urbana in NCT al fg. 42, p.lla 583, sulla quale risulta edificata la porzione di immobile oggetto di pignoramento in NCEU al fg. 42, p.lla 583, sub. 1 e 2.

----- per la quota di 1/2, in forza di ATTO PUBBLICO, con atto stipulato il 04/05/1978 a firma di notaio ----- registrato il 10/05/1978 a Brindisi ai nn. 1759 (2316.1/1978).
Il titolo è riferito solamente a Terreno ad uso "piazzale/stradina pertinenziale" distinto in NCT al fg. 42, p.lla 735.

----- per la quota di 1/2, in forza di ATTO PUBBLICO, con atto stipulato il 04/05/1978 a firma di notaio ----- registrato il 10/05/1978 a Brindisi ai nn. 1759 (2316.1/1978).
Il titolo è riferito solamente a Terreno ad uso "piazzale/stradina pertinenziale" distinto in NCT al fg. 42, p.lla 735.

----- per la quota di 1/1, in forza di ATTO PUBBLICO, con atto stipulato il 12/05/1976 a firma di notaio ----- registrato il 19/05/1976 a Brindisi ai nn. 2173 /11182.
Il titolo è riferito solamente a Area Urbana in NCT al fg. 42, p.lla 581, sulla quale è edificata la porzione di immobile oggetto di pignoramento in NCEU al fg. 42, p.lla 581, sub. 1, 3 e 4.
Gli immobili ricadenti in quest'area urbana di cui alla p.lla 581, sono gravati dal diritto di usufrutto vita natural durante sulla quota indivisa pari a 1/3 dell'intero in favore di -----.

PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione Edilizia N. 52 e successive varianti, intestata a -----, per lavori di "Realizzazione di un piccolo frantoio oleario", rilasciata il 12/03/2003, agibilità del 27/10/2004.
- Permesso di costruire N. 328 e successive varianti, intestata a -----, per lavori di "costruzione di una tettoia al p.t. lateralmente al frantoio oleario", rilasciata il 05/12/2005, agibilità non ancora rilasciata.
- Permesso di costruire N. 291 e successive varianti, intestata a -----, per lavori di "Variante in corso d'opera al permesso di costruire n. 328 del 05.12.2005 per ampliamento della tettoia a servizio del frantoio e costruzione", rilasciata il 09/11/2006, agibilità non ancora rilasciata.
- Permesso di costruire N. 47 e successive varianti, intestata a -----, per lavori di in "Sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01 per la tettoia in acciaio realizzata sul lotto distinto in catasto al fg. 42, p.lle 581 e 583 e realizzazione di un impianto FTV2, rilasciata il 03/08/2011, agibilità non ancora rilasciata.

SITUAZIONE URBANISTICA:

- PPTR vigente, in forza di delibera Deliberazione della G.R. n. 176 del 16.02.2015 e Pubbl. sul BURP nr. 40 del 23.03.2015,
- PdF - piano di fabbricazione vigente e relative NTA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: nessuna

Sono state rilevate le seguenti difformità: il piccolo vano esterno in muratura ad uso "deposito foglie" attiguo la parete sud del locale lavorazioni, presenta una copertura di pannelli di ferro zincato amovibili abusiva giacché nelle tavole progettuali autorizzate detto vano risulta privo di qualsivoglia copertura. Inoltre, il vano in muratura esterno attiguo la parete di recinzione lato est ad uso ripostiglio, è totalmente abusivo giacché nelle tavole progettuali autorizzate risultano solamente due lembi di parete a "L", ad uso scompartimento per le lavorazioni, prive di qualsivoglia copertura. Da ultimo, il vano tecnico realizzato interamente con pannelli di ferro zincato, esterno ed attiguo i due locali lavorazioni, risulta anche esso totalmente abusivo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: per il vano in muratura attiguo la parete sud del locale lavorazioni, si dovrà provvedere alla totale demolizione della copertura; per il vano in muratura attiguo la parete est, si dovrà provvedere alla sua demolizione e rimessa in pristino lasciando solamente le due pareti a "L" divisorie come da progetto approvato; da ultimo, si dovrà provvedere alla totale demolizione del vano tecnico realizzato con pannelli in ferro zincato.

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

Costi di regolarizzazione:

- demolizione e rimessa in pristino delle non conformità rilevate ad opera di ditta edile specializzata: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: bassi.

Oneri comprensivi di lavorazione, carico, trasporto e smaltimento in discarica del materiale di risulta e qualsivoglia altro utile a dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte.

CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: nessuna

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'accatastamento dell'immobile non tiene conto dell'impianto fotovoltaico insistente sui lastrici solari pertinenziali, pertanto, ai sensi delle recenti disposizioni in materia dell'Agenzia delle Entrate, si dovrà provvedere ad un aggiornamento/variazione catastale previa presentazione di idonea documentazione tecnica.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di idonea documentazione tecnica (docfa).

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

Costi di regolarizzazione:

- regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo catastale al fine di tener conto dell'impianto fotovoltaico installato sui lastrici solari: € 1.000,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: bassi.

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TORRE SANTA SUSANNA VIA VECCHIA PER MANDURIA SN

OPIFICIO

DI CUI AL PUNTO A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 39 km

ferrovia distante 35 km

superstrada distante 13 km

autostrada distante 67 km

nella media 

al di sotto della media 

nella media 

al di sotto della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un opificio per la produzione di olio vegetale sito in agro di Torre Santa Susanna, provincia di Brindisi, con annessi locali uffici, servizi igienici e deposito, oltre un ampio piazzale pertinenziale e una ampia tettoia.

Il corpo di fabbrica è isolato ed è composto da un solo livello fuori terra. Sviluppa una superficie coperta di circa 440 mq e si erige su un lotto terreno di circa 2.700 mq che confina a nord ed a est con terreni agricoli di altrui proprietà mentre a sud e ad ovest con terreni agricoli e annessi civili abitazioni. Sul versante ovest è situata l'abitazione dell'attuale proprietario. Il lotto risulta recintato su tutti i lati, eccetto il lato ovest, con muratura in cemento armato sino all'altezza di circa 1 m e soprastante blocchi di tufo per una altezza totale media di circa 3 metri.

Il lotto unico in oggetto risulta "legalmente" intercluso poiché l'unico accesso dalla strada pubblica comunale avviene per mezzo di una stradina privata di proprietà sì dell'odierno esecutato ma non oggetto di pignoramento. Detto proprietario pertanto sarà tenuto a concedere all'acquirente il diritto di servitù di passaggio.

Il fabbricato è stato realizzato nell'anno 2004 e versa nel complesso in discreto stato conservativo. Lo stesso è composto di due unità comunicanti di forma rettangolare e dimensioni diverse: l'unità più grande è composta da un ampio locale per le lavorazioni con annessi, deposito, uffici e servizi, mentre l'unità più piccola è composta da un unico locale lavorazioni.

Il fabbricato si articola su una struttura portante in cemento armato con travi e pilastri gettati in opera; la struttura di copertura è realizzata con pannelli alveolari prefabbricati di cemento precompresso mentre quella del locale lavorazioni più piccolo è realizzata in pannelli leggeri e amovibili di lamiera metallica coibentata posati su un telaio metallico; la tamponatura presenta uno spessore di circa 50 cm ed è realizzata con blocchi di tufo, mentre le tramezzature interne (area uffici/servizi) sono realizzate con blocchi di tufo da 10 cm. Le superfici murarie interne l'edificio sono intonacate a civile e tinteggiate mentre le superfici esterne sono a "facciavista".

Sia la superficie di copertura del fabbricato che quella della tettoia, entrambe accatastate quale "lastrico solare", sono accessibili e allo stato utilizzate per alloggiare la sezione 1 dell'impianto fotovoltaico.

Nel dettaglio, il locale lavorazioni dell'unità più grande, nel quale sono collocate le principali attrezzature utili alla produzione, presenta una pianta di circa 15 x 16 m, un'altezza netta di circa 5 m, tre ingressi dal piazzale esterno, di cui uno carrabile, superfici murarie interne intonacate a civile e rivestite sino all'altezza di circa 2 m con piastrelle ceramiche. L'illuminazione artificiale è garantita da corpi illuminanti a soffitto e da plafoniere con lampade neon sulle pareti perimetrali collegati alla rete elettrica con tubazione a vista. La aeroilluminazione naturale è sufficiente ed è garantita da ampie finestre perimetrali poste in alto.

Dal suddescritto locale è possibile accedere all'area uffici-servizi e ad un deposito. Quest'ultimo è un locale di pianta circa 4 x 7 m, presenta un accesso diretto dall'esterno con un ampio sopraluce, ha un'altezza netta di circa 5 m, un ampio varco d'accesso dal locale lavorazioni, con soprastante sopraluce a tutt'altezza, e una porta comunicante con il locale ufficio/spogliatoio. All'interno del deposito, per circa la metà della superficie, è realizzato un robusto soppalco in legno massello ad uso ripostiglio. L'illuminazione artificiale di tale porzione dell'immobile è garantita da corpi illuminanti a soffitto collegati alla rete con tubazione esterna, mentre l'aeroilluminazione naturale è garantita dal sopraluce apribile del serramento esterno.

Dal piccolo disimpegno di appena 2,5 mq, si accede a un ufficio, a un servizio igienico ed a un piccolo vano uso ufficio, anche se nei documenti progettuali è indicato ad uso "spogliatoio". L'ufficio principale presenta una pianta di circa 3,5 x 4 m, un accesso diretto dall'esterno con una porta vetrata a due ante battenti (1/4 fissa + 3/4 apribile) e un'ampia finestra ad altezza standard con apertura a scorrimento. L'altezza netta è di circa 3,20 m per la presenza di un controsoffitto realizzato con travi e perline di legno massello di altezza netta circa 1,80 m. Controsoffittatura che si estende sino ai locali disimpegno, servizio igienico e all'attiguo locale spogliatoio/ufficio, con botola di accesso realizzata nel disimpegno.

Il piccolo locale ad uso servizio igienico presenta una superficie utile di circa 5,2 mq, di cui circa la metà ad uso antibagno realizzato per mezzo di una tramezzatura sottile (8 cm) in cartongesso e profilati di ferro. Questo spazio è dotato degli elementi sanitari di base in vetroceramica quali un water con cassetta di scarico esterna, un piatto doccia, un lavello (nell'antibagno). Il locale è aeroilluminato naturalmente per mezzo di un'apertura finestrata (per metà fissa e per metà con apertura a vasistas) ed è rivestito perimetralmente con piastrelle ceramiche sino all'altezza porte.

Da ultimo, il locale attiguo al servizio igienico è un piccolo locale di pianta circa 2,5 x 4 m, ha un'altezza netta di circa 3 m, ha una piccola apertura finestrata (per metà fissa e per metà con apertura a vasistas) ed è allestito ad uso ufficio seppur la sua naturale destinazione risulta essere "locale spogliatoio" così come indicato nelle planimetrie progettuali autorizzate. Se lo stabile conserverà la sua destinazione di opificio, si ritiene che lo stesso dovrà essere necessariamente riconvertito alla sua destinazione di spogliatoio.

Il secondo locale lavorazioni, attiguo al primo, presenta una pianta di circa 10,50 x 7,90 m, ha una altezza variabile tra 4,20 e 4,70 m (copertura inclinata), presenta due varchi di accesso dall'esterno di cui uno carrabile e due ampie finestre poste in alto. In questo spazio vi sono realizzati a pavimento delle cavità utili alle lavorazioni delle macchine.

Il pavimento in tutti gli ambienti di lavorazione è di tipo industriale realizzato con cemento posato in opera, rifinito liscio e facilmente lavabile. Nel locale lavorazioni più grande sono presenti a pavimento alcune griglie utili alle attività di pulizia e raccolta dei liquami da decantare in "vasca Imhoff". Negli uffici e nel servizio igienico il pavimento è invece realizzato con mattoni in gres ceramico di 30x30 cm di colore marrone chiaro, posati "diritti".

Le porte interne sono di tipo economico realizzate in legno tamburato di colore noce scuro ad un'anta battente; mentre i serramenti esterni sono, nell'area servizi/uffici, in profilato metallico (senza taglio termino) di colore grigio scuro con doppi vetri (non basso emissivi), nel restante dei locali, sono invece realizzati con telaio in ferro zincato e pannelli sandwich oscuranti di lamiera metallica e materiale coibentante. Le aperture pedonali hanno un'ampiezza di circa 110 cm, sono del tipo ad un'anta battente con maniglione antipanico ad apertura dall'interno nel verso dell'esodo, mentre i due portoni principali carrabili, ciascuno per ogni locale lavorazione, sono rispettivamente di dimensioni 3,90 x 4,20 m e di 3,0 x 3,20 m (largh. x altezza). Il portone più grande sul lato nord è inoltre dotato di una porta a battente con maniglione antipanico e apertura nel verso dell'esodo.

In ciascun ambiente lavorativo risulta garantita la superficie minima di aeroilluminazione naturale, assicurata dalla presenza di adeguate aperture finestrate su spazio aperto.

Relativamente agli impianti, l'immobile è dotato dei seguenti impianti tecnologici: elettrico, idrico, di scarico, di riscaldamento, di videosorveglianza oltre ad un impianto di produzione dell'energia elettrica con pannelli fotovoltaici.

Nel dettaglio, l'impianto elettrico ha una potenza impegnata di circa 80 kW in bassa tensione trifase 230/400V, presenta circuiti posti in tubazioni e cassette di connessione posate a vista sulle pareti perimetrali, un quadro elettrico del tipo ad armadio, varie prese del tipo industriale mono e trifase (2p+T, 230V, 10/16A, CEE, 400V, 16A) opportunamente dislocate in ogni ambiente di lavorazione e varie prese di tipo domestico (10/16A 230V) presenti nell'area uffici/servizi, ed inoltre una serie di lampade di emergenza a parete opportunamente dislocate in tutti gli ambienti.

Non si è rinvenuta alcuna documentazione comprovante l'idoneità dell'impianto elettrico alle leggi vigenti, tuttavia, da un esame approfondito dello stesso risulta che i vari circuiti principali sono opportunamente protetti a monte da idonei interruttori magnetotermici e/o differenziali e le condutture elettriche idoneamente scelte nelle loro sezioni. Si tiene comunque ad osservare che la suddetta documentazione non rinvenuta dallo scrivente sia stata quasi sicuramente prodotta e presentata nelle opportune sedi in quanto propedeutica al rilascio delle varie autorizzazioni all'espletamento dell'attività lavorativa.

Relativamente all'impianto idrico, l'acqua potabile è prelevata da un pozzo freatico ubicato su un terreno limitrofo non oggetto di pignoramento, utile ad alimentare anche altre abitazioni/locali. L'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico posizionato nel locale ufficio/spogliatoio. In merito all'impianto di scarico, lo stesso è realizzato con vasche di raccolta del tipo "Imhoff" posizionate sul piazzale antistante lo stabile.

Detti impianti idrico-sanitari, da una rapida ricognizione degli stessi, sembrano in perfetto stato di funzionamento e risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio avvenuto circa 15 anni addietro.

Il riscaldamento/raffrescamento è garantito solo nel locale ufficio per mezzo di un condizionatore tipo Split-System (a due unità interno/esterno).

L'edificio è dotato di un impianto di allarme e videosorveglianza con telecamere opportunamente dislocate all'esterno.

Sotto il profilo della prestazione energetica non si è rinvenuto nel corso del sopralluogo alcun attestato di prestazione energetica (APE). L'immobile tuttavia non presenta alcun accorgimento utile a preservare lo stesso da dispersioni di calore, pertanto è facile intuire che la classe energetica dell'edificio possa collocarsi tra le più basse.

Da un punto di vista strutturale l'immobile si presenta perfettamente idoneo non palesando alcun quadro fessurativo di qualsivoglia natura. Le superfici murarie sia interne che esterne si rinvencono perfettamente asciutte e prive di qualsivoglia fenomeno di muffe e/o umidità rivenienti da fenomeni di infiltrazioni.

Sotto il profilo conservativo si osserva che, le opere strutturali, gli impianti e le rifiniture, seppur risalenti a circa 15 anni addietro, sono in perfetto stato di efficienza. L'immobile tuttavia necessita di una idonea ripulitura e imbiancatura nonché di una adeguata programmazione della manutenzione ordinaria da attuarsi nel breve periodo.

Il PIAZZALE circostante il fabbricato presenta un'area scoperta di circa 1.880 mq e un'area di circa 280 mq coperta da una tettoia attigua al fabbricato sul lato est.

Il piazzale è asfaltato con conglomerato bituminoso (in discreto stato conservativo) sul versante nord e ovest mentre è pavimentato con cemento liscio gettato in opera del tipo industriale sul versante sud ed est (anch'esso in discreto stato conservativo); sul versante ovest sono presenti alcune griglie di raccolta delle acque di dilavamento, versanti però in pessimo stato rinvenendosi ricoperte da vegetazione.

Sul versante nord è presente una pesa a ponte interrata a filo pavimento, mentre, adiacente il fabbricato, è presente una cisterna di riserva idrica realizzata in cemento armato con botola di accesso a filo pavimento.

Sul versante sud, ad angolo tra i due locali lavorazione, vi è un piccolo locale tecnico di circa 10 mq, interamente realizzato con pannelli amovibili di ferro zincato sottile, totalmente abusivo.

Adiacente la parete sud del locale lavorazioni più piccolo vi è un ulteriore vano utilizzato ad uso

"deposito foglie" di circa 14 mq realizzato con blocchi di tufo da 20 cm, con lato di accesso aperto e privo di serramento e coperto con lastre di lamiera zincata. Tale copertura però non risulta dalle tavole progettuali autorizzate pertanto si ritiene abusiva.

Adiacente la recinzione lato est, ed attiguo lo spazio coperto con tettoia, vi è un ulteriore vano di circa 9 mq realizzato anch'esso con blocchi di tufo da 20 cm, chiuso sui quattro lati con una porta di ferro e coperto con lastre di lamiera zincata. Copertura anch'essa abusiva.

Sul versante sud est è presente un locale di circa 83 mq non oggetto di pignoramento, sul cui lastrico solare è presente la sezione 2 dell'impianto FTV.

Sul lato est è presente una ampia TETTOIA di circa 280 mq e altezza netta interna di circa 5,20 m, che si estende dalla parete dell'edificio sino al muro di recinzione. La stessa è realizzata con una robusta struttura in profilato di ferro e copertura in lastre di ferro zincato del tipo leggero e amovibile. Sotto questo spazio vi sono realizzate alcuni divisori e/o vasche con blocchi di laterizio o in cemento armato gettato in opera, utili alla compartimentazione delle materie da lavorare e/o scarti di lavorazione.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		Indice		sup. commerciale
Opificio (vani principali e accessori diretti)	442,00	x	100 %	=	442,00
Piazzale pertinenziale (area scoperta di pertinenza esclusiva dell'unità principale, valutata nella misura del 10% fino alla superficie del fabbricato)	442,00	x	10 %	=	44,20
Piazzale pertinenziale (area scoperta di pertinenza esclusiva dell'unità principale, valutata nella misura del 2% eccedente il limite precedente)	1.438,00	x	2 %	=	28,76
Tettoia (area di pertinenza esclusiva dell'unità principale, valutata nella misura del 10% fino alla superficie del fabbricato)	280,00	x	10 %	=	28,00
Totale:	2.602,00				542,96

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *Comparativo monparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato per il presente lotto unico oggetto di vendita, si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo facendo riferimento a compravendite di immobili simili a quello di specie.

Eseguito ricerche presso alcune agenzie immobiliari sia del Comune di interesse che dei Comuni

limitrofi, nonché consultando alcuni locali studi tecnici professionali, non si sono ottenuti i risultati sperati in quanto le compravendite di immobili di questo tipo, soprattutto in un periodo di bassa produttività come quello che si sta attraversando, sono piuttosto scarse. Tuttavia, dai pochi dati raccolti, mitigati con alcuni risultati evinti da diversi annunci di vendita anche in zone limitrofe al territorio comunale di specie, si evincono valori compresi in un range (piuttosto ampio) tra 400 e 700 €/mq. Ritenendo opportuno prendere in considerazione la loro media aritmetica, si determina un valore unitario di 550 €/mq.

Detto valore si riferisce a condizioni di conservazione "normale" e a caratteristiche intrinseche ed estrinseche standard per la specifica tipologia in esame.

Considerato lo stato conservativo dell'immobile di specie, in totale stato di efficienza e staticamente idoneo, seppur abbisognante di alcuni modesti interventi di manutenzione ordinaria utili a riportare lo stesso in uno stato di ottimale efficienza e pulizia, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che contraddistinguono il presente lotto, il valore sopra individuato di 550,00 €/mq può considerarsi valido al caso di specie.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 542,96 x 550,00 = € 298.628,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 298.628,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 298.628,00



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 39 km

ferrovia distante 35 km

superstrada distante 13 km

autostrada distante 67 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un lembo di terreno di forma rettangolare, largo circa 3,90 m e lungo circa 43 m, per complessivi circa 164 mq, adiacente alla civile abitazione con oggetto di pignoramento. Di fatti, detto terreno oggetto di pignoramento è un'area scoperta asfaltata con conglomerato bituminoso ad uso "stradina" utile alle manovre, al parcheggio e al collegamento tra l'abitazione di cui sopra con il piazzale del lotto oggetto di vendita.

Relativamente ai confini, detta stradina confina sul versante nord con un'altra civile abitazione non oggetto di pignoramento (confine delimitato da un basso muro di recinzione e soprastate vegetazione), sul versante sud con la civile abitazione sul versante est con il piazzale di pertinenza dell'opificio e sul versante ovest con il piazzale di prospetto della abitazione degli dal quale si accede alla strada comunale.

Ai sensi del Programma di Fabbricazione vigente nel comune di Torre Santa Susanna, il terreno di cui

trattasi ricade in zona agricola "E", come da certificato di destinazione urbanistica allegato.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		Sup. commerciale
Terreno (piazzale/stradina)	164,00	x	100 %	=	164,00
Totale:	164,00				164,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *Comparativo monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato per il presente bene immobile oggetto di vendita, si ritiene non si possa procedere con il metodo di stima sintetico comparativo già utilizzato per la stima dell'opificio.

Di fatti, non vi sono in vendita beni dalle caratteristiche simili a quelle in oggetto. Un simile immobile non risulta affatto appetibile al mercato immobiliare, se non alle limitrofe abitazioni confinanti.

Per la determinazione del suo più probabile valore di mercato si ritiene opportuno fare riferimento ai valori unitari determinati per il limitrofo piazzale di pertinenza dell'opificio.

La superficie del suddetto piazzale, si ricorda, è stata ragguagliata alla superficie commerciale dell'unità principale (l'opificio) valutando la stessa nella misura del 10% sino alla superficie del fabbricato, e nella misura del 2% oltre tale limite.

Per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del presente bene immobile si ritiene opportuno congruare la sua superficie nella misura del 2%, o, ciò che è lo stesso, ragguagliare il valore unitario di mercato del fabbricato (di 550 €/mq) considerando il 2% dello stesso, ottenendo così un valore unitario per il presente bene immobile di 11 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 164,00 x 11,00 = € 1.804,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.804,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.804,00

BENI IN TORRE SANTA SUSANNA via VECCHIA PER MANDURIA SN
IMPIANTO FOTOVOLTAICO
DI CUI AL PUNTO C

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'impianto fotovoltaico (FTV) oggetto della presente perizia è di proprietà della odierna

esecutata ----- Lo stesso ha una potenza totale nominale di 53,76 kWp ed è composto da due sezioni distinte come meglio descritte di seguito:

FTV sezione 1 (lastrici solari opificio + tettoia)

di potenza nominale di 45,36 kWp composta da n. 189 moduli fotovoltaici monocristallini da 240 Wp prodotti dalla ditta ----- modello *REN220P/240* e sono collegati ad inverter prodotti dalla ditta ----- modelli *PVI-12.5-OUTD-IT* e *PVI-12.5-OUTD-FS-IT*.

I moduli fotovoltaici di questa sezione sono collocati sui lastrici solari dell'opificio e dell'attigua tettoia (individuati in NCEU al foglio 42, p.lla 583, sub. 2 e p.lla 581, sub. 3) che risultano gravati dal diritto di superficie per la durata di 12 (dodici) anni in favore della ----- (dal 13.03.2012 al 12.03.2024, con diritto per la società di ottenere una proroga per ulteriori 10 anni).

I moduli hanno una esposizione a sud mentre gli inverter sono ubicati all'interno dell'opificio al piano terra.

Questo impianto è entrato in esercizio il 26.05.2011 e beneficia della tariffa incentivante prevista dal D.M. 06.08.2010 (conto energia). La tariffa riconosciuta per questa sezione è pari a 0,341 €/kWh (convenzione ----- n° M02I33199307).

FTV sezione 2 (lastrico solare locale non di proprietà)

di potenza nominale di 8,40 kWp composta da n. 35 moduli fotovoltaici monocristallini da 240 Wp prodotti dalla ditta ----- modello *REN220P/240* e sono collegati ad inverter prodotto dalla ditta ----- modello *PVI-12.5-OUTD-IT*.

I moduli fotovoltaici di questa sezione sono collocati sui lastrici solari di un locale non oggetto di pignoramento. Tali lastrici solari, distinti in NCEU al foglio 42, p.lla 581, sub. 4, risultano gravati dal diritto di superficie per la durata di 12 (dodici) anni in favore della ----- (dal 13.03.2012 al 12.03.2024, con diritto per la ----- di ottenere una proroga per ulteriori 10 anni).

I moduli fotovoltaici hanno un'esposizione a sud mentre l'inverter è ubicato all'interno dell'opificio al piano terra.

Questo impianto è entrato in esercizio il 06.04.2011 e beneficia della tariffa incentivante prevista dal D.M. 06.08.2010 (conto energia). La tariffa riconosciuta per questa sezione è pari a 0,321 €/kWh (convenzione ----- n° M02H32697507).

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Esame a vista

Sono stati effettuati una serie di sopralluoghi di verifica dell'impianto, ed è stato possibile accertare lo stato dei moduli fotovoltaici, lo stato degli inverter, dei quadri elettrici e dei cablaggi dell'impianto. È emerso fin da subito che l'impianto non è stato sottoposto a regolare manutenzione, i moduli fotovoltaici necessitano di pulizia, alcuni inverter sono fermi per guasto, i cablaggi di buona parte dei moduli non risultano più fissati correttamente alla struttura.

Ricavi da incentivazione e cessione dell'energia

FTV sezione 1 - INCENTIVAZIONE

L'impianto in oggetto è entrato in funzione il 26/05/2011. Il ----- ha però fornito dati solo a partire dal marzo 2015. Tali dati, tuttavia, giacché utili alla determinazione della stima media della produttività futura, si ritengono allo stesso modo indicativi. L'impianto in oggetto, dal marzo 2015, ha percepito i

seguenti incentivi in conto energia (dati ricevuti dal

Sezione 1 – impianto da 45,36 kWp – misure effettive					
Periodo di riferimento			Energia prodotta (misura effettiva) [kWh]	Tariffa incentivo [€/kWh]	Incentivo percepito (detratto il 4% rit. fiscale) [€]
Mar.	Dic.	2015	36.005	0,341	11.786,60 €
Gen.	Dic.	2016	41.965	0,341	13.737,79 €
Gen.	Dic.	2017	52.703	0,341	17.252,77 €
Gen.	Dic.	2018	46.559	0,341	15.241,50 €
Gen.	Ago.	2019	21.584	0,341	7.065,64 €
Sett.	Dic.	2019	13.966	0,341	4.571,84 €
Totale					69.656,13 €

I dati riportati sopra in tabella sono basati su misure effettive di produzione che l'impianto ha generato nel corso del suo esercizio.

La misura relativa all'anno in corso è stata stimata, basandosi sulla media aritmetica semplice di produzione dall'anno 2016 al 2018 applicando un coefficiente di riduzione del 11% per perdite dovute a "invecchiamento dell'impianto".

Per gli anni seguenti, come meglio esposto in tabella a seguire, la stima di produzione è stata calcolata basandosi sulla media aritmetica semplice di produzione (misurata reale) dall'anno 2015 al 2019 applicando un coefficiente di riduzione progressivo annuo del 3% (riduzione calcolata sulla media percentuale di differenze di produzione tra gli anni).

Sezione 1 – impianto da 45,36 kWp – misure stimate					
Periodo di riferimento			Energia prodotta (misura stimata) [kWh]	Tariffa incentivo [€/kWh]	Incentivo percepito (detratto il 4% rit. fiscale) [€]
Gen.	Dic.	2020	45.663	0,341	14.948,37 €
Gen.	Dic.	2021	44.293	0,341	14.499,92 €
Gen.	Dic.	2022	42.965	0,341	14.064,92 €
Gen.	Dic.	2023	41.676	0,341	13.642,97 €
Gen.	Dic.	2024	40.425	0,341	13.233,68 €
Gen.	Dic.	2025	39.213	0,341	12.836,67 €
Gen.	Dic.	2026	38.036	0,341	12.451,57 €
Gen.	Dic.	2027	36.895	0,341	12.078,02 €
Gen.	Dic.	2028	35.788	0,341	11.715,68 €
Gen.	Dic.	2029	34.715	0,341	11.364,21 €
Gen.	Dic.	2030	33.673	0,341	11.023,29 €
Gen.	Mag.	2031	13.610	0,341	4.455,24 €
totale					146.314,54 €

Sulla base dei calcoli e delle considerazioni sopra esposte, l'incentivo ancora da percepire nel periodo restante tra gennaio 2020 e maggio 2031 per la sezione 1 di impianto è pari € 146.314,54.

FTV sezione 2 - INCENTIVAZIONE

L'impianto in oggetto è entrato in funzione il 06/04/2011. Il ... però fornito dati solo a partire dal gennaio 2016. Tali dati, tuttavia, giacché utili alla determinazione della stima media della produttività futura, si ritengono allo stesso modo indicativi. L'impianto in oggetto, dal gennaio 2016, ha percepito i seguenti incentivi in conto energia (dati ricevuti da:

Sezione 2 – impianto da 8,40 kWp – misure effettive					
Periodo di riferimento			Energia prodotta (misura effettiva) [kWh]	Tariffa incentivo [€/kWh]	Incentivo percepito (detratto il 4% rit. fiscale) [€]
Gen.	Dic.	2016	13.295	0,321	4.096,99 €
Gen.	Dic.	2017	17.796	0,321	5.483,92 €
Gen.	Dic.	2018	12.071	0,321	3.719,82 €
Gen.	Ago.	2019	9.240	0,321	2.847,47 €
Sett.	Dic.	2019	4.268	0,321	1.315,29 €
totale					17.463,50 €

I dati riportati sopra in tabella sono basati su misure effettive di produzione che l'impianto ha generato nel corso del suo esercizio.

La misura relativa all'anno in corso è stata stimata, basandosi sulla media aritmetica semplice di produzione dall'anno 2016 al 2018 applicando un coefficiente di riduzione del 11% per perdite dovute a "invecchiamento dell'impianto".

Per gli anni seguenti, come meglio esposto in tabella a seguire, la stima di produzione è stata calcolata basandosi sulla media aritmetica semplice di produzione (misurata reale) dall'anno 2016 al 2019 applicando un coefficiente di riduzione progressivo annuo del 3% (riduzione calcolata sulla media percentuale di differenze di produzione tra gli anni).

Sezione 2 – impianto da 8,40 kWp – misure stimate					
Periodo di riferimento			Energia prodotta (misura stimata) [kWh]	Tariffa incentivo [€/kWh]	Incentivo percepito (detratto il 4% rit. fiscale) [€]
Gen.	Dic.	2020	13.956	0,321	4.300,57 €
Gen.	Dic.	2021	13.537	0,321	4.171,55 €
Gen.	Dic.	2022	13.131	0,321	4.046,41 €
Gen.	Dic.	2023	12.737	0,321	3.925,01 €
Gen.	Dic.	2024	12.355	0,321	3.807,26 €
Gen.	Dic.	2025	11.984	0,321	3.693,05 €
Gen.	Dic.	2026	11.625	0,321	3.582,25 €
Gen.	Dic.	2027	11.276	0,321	3.474,79 €
Gen.	Dic.	2028	10.938	0,321	3.370,54 €
Gen.	Dic.	2029	10.610	0,321	3.269,43 €
Gen.	Dic.	2030	10.291	0,321	3.171,34 €
Gen.	Mag.	2031	3.327	0,321	1.025,40 €
Totale					41.837,61 €

Sulla base dei calcoli e delle considerazioni sopra esposte, l'incentivo ancora da percepire nel periodo restante tra gennaio 2020 e aprile 2031 per la sezione 1 di impianto è pari € 41.837,61.

Cessione dell'energia in rete

Ai ricavi percepiti per l'energia prodotta, regolati dal sistema di scambio sul posto, saranno sommati i ricavi incentivanti per la cessione totale in ritiro dedicato oggetto della nuova connessione.

Il valore incentivante per la cessione totale in ritiro dedicato è calcolato secondo il riferimento dei prezzi minimi garantiti per l'anno 2019, messi a disposizione dalle tabelle AEEG per il solare fotovoltaico per impianti con produzione fino a 1.500.000 kWh all'anno, risulta essere di 39,80 €/MWh.

Dalle valutazioni e dalle tabelle sopra riportate si evidenzia che l'impianto fotovoltaico, avrà una

produttività stimata d'impianto di 582.719 kWh (dal 1 gennaio 2020 fino al termine del periodo di incentivazione previsto).

In conclusione, con una produttività stimata totale di 582.719 kWh, moltiplicato il prezzo di 39,80 €/MWh, si stima un ricavo da incentivo pari a € 23.192,22

Riepilogo ricavi

Sulla base dei calcoli e delle considerazioni sopra esposte si riporta sotto il totale dei ricavi dal meccanismo di incentivazione e cessione di energia prendendo come tempo di riferimento dal 1 gennaio 2020 fino al termine del periodo di incentivazione previsto:

Ricavi da incentivazione - FTV sezione 1	€ 146.314,54
Ricavi da incentivazione - FTV sezione 2	€ 41.837,61
Ricavi da cessione di energia	€ 23.192,22
TOTALE	€ 211.344,37

Costi gestione impianto e fine vita

Manutenzione ordinaria, straordinaria e gestione

L'impianto fotovoltaico, per il restante periodo di vita, dovrà essere sottoposto ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, che ne salvaguardi lo standard di produttività.

Di seguito si riportano gli oggetti d'intervento:

- Pulizia semestrale dei moduli fotovoltaici sul tetto, controllo di tutta la componentistica elettrica ed eventuali ripristini, per questa lavorazione sul tipo di copertura dove è installato l'impianto, gli accessi, e la movimentazione, si ipotizza costo fisso di 20 €/kWp;
- Sostituzione di componenti e/o parti di impianto quali inverter, moduli, quadristica e cablaggi che mediamente hanno garanzia non superiore a 10 anni, si ipotizza un costo fisso di 15 €/KWp

Dovranno essere inoltre considerati anche i costi necessari alla gestione delle pratiche relative al cambio di regime incentivante, stimate in circa € 3.500 e quelli relativi agli adempimenti di natura amministrativa/fiscale stimabili in circa € 2.500 all'anno per il restante periodo di vita dell'impianto.

Di seguito la tabella riepilogativa per meglio esporre quanto detto sopra:

	PERIODO DI RIFERIMENTO mm/aa		TAGLIA IMPIANTO [kWp]	COSTO FISSE [€/kWp]	COSTO FISSE [€/anno]	COSTO FISSE [€/p. di rif.]
Manutenzione ordinaria	Gen. 2020	Apr. 2031	8,40	20,00	92,40 €	1.016,40 €
Manutenzione ordinaria	Gen. 2020	Mag. 2031	45,36	20,00	498,96 €	5.488,56 €
Manutenzione straordinaria	Gen. 2020	Apr. 2031	8,40	15,00	92,40 €	1.016,40 €
Manutenzione straordinaria	Gen. 2020	Mag. 2031	45,36	15,00	498,96 €	5.488,56 €
Gestione pratiche cambio regime						3.500,00 €
Gestione adempimenti					2.500,00 €	27.500,00 €
TOTALE						44.009,92 €

Costi diritto di superficie

L'impianto FTV sezione 2 giace sulla superficie di copertura di una costruzione di altrui proprietà pertanto si dovranno contemplare i costi del diritto di superficie sino alla scadenza delle tariffe incentivanti (presumibile fine vita dell'impianto).

Per il caso di specie si stima un compenso pari a complessivi € 5.500,00 dal 2020 sino al 2031.

La costituzione del diritto di superficie o la concessione del predetto diritto personale di godimento avverrà a fronte del riconoscimento, a favore dell'attuale proprietà, del compenso per tutto il periodo di incentivazione, fermo restando l'obbligo in capo all'acquirente di smaltire l'impianto e di provvedere al relativo ripristino dopo il periodo di incentivazione, a propria cura e spese.

Costi smaltimento impianti a fine vita

A fine vita dell'impianto si dovranno sostenere costi utili allo smaltimento dell'impianto e al ripristino della superficie di copertura. Costi che si quantificano in circa € 15.000,00.

Comparazione con impianti in vendita

Da un'analisi di mercato su impianti in vendita già connessi con caratteristiche simili, tenendo conto di:

- Anno di connessione
- Tariffa in vigore
- Posizione geografica
- Tipologia di installazione
- Potenze al kWp

Si evince una fascia di prezzo compresa tra € 1.800 e € 2.200 al kWp.

Conclusioni

Per la quotazione dell'impianto oggetto della presente perizia, tenuto conto del valore di stima dei ricavi ancora da percepire, spese ordinarie e straordinarie e l'attuale situazione di mercato, si stima un valore unitario di circa **2.000,00 €/kWp** che moltiplicato per la potenza totale dell'impianto si ottiene valore complessivo pari a € 107.520,00.

Poiché una sezione dell'impianto (sez. 2) oggetto della presente perizia è destinato ad un terzo (soggetto o società) non proprietario dell'immobile su cui insiste, dovrà essere decurtato al valore sopra determinato l'importo di € 5.500 a titolo riconoscimento dei diritti di superficie o diritto personale di godimento, come meglio specificato al paragrafo "Costi diritto di superficie".

Pertanto, nella situazione sopra descritta, il più probabile valore dell'impianto si stima essere di € 102.020,00 che si arrotonda a: **€ 102.000,00 (euro centoduemila/00)**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore a corpo:

€ 102.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€ 102.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 102.000,00

BENI IN TORRE SANTA SUSANNA VIA VECCHIA PER MANDURIA SN

LASTRICO SOLARE

DI CUI AL PUNTO D

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un lastrico solare pertinente un fabbricato non oggetto di pignoramento. Tale corpo di fabbrica è staccato dall'unità principale di cui al punto A, sviluppa un solo livello fuori terra, presenta una sagoma rettangolare di superficie circa 83 mq ed è accessibile dallo stesso piazzale dal quale si accede all'Opificio di cui al punto A. Il corpo di fabbrica sul quale insiste il presente lastrico solare è individuato in NCEU al fg. 42, p.la 581 sub. 2, cat. C/6.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *Comparativo monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Preliminarmente non ci si può esimere dal far osservare che si è di fronte ad un caso piuttosto singolare trattandosi del pignoramento di un lastrico solare pertinente un fabbricato (uso garage) non oggetto di pignoramento.

Tale circostanza condiziona enormemente il suo valore commerciale.

Il potenziale acquirente, infatti, andrebbe incontro a delle incombenze economiche nei confronti del proprietario dell'immobile sottostante. Il lastrico solare, infatti, per la sua natura di superficie di copertura di un fabbricato, necessita di essere mantenuto costantemente integro e impermeabile al fine di non recare danno da infiltrazioni all'immobile sottostante. Invero, richiede una programmata ed efficace manutenzione ordinaria nel tempo. Oltre a ciò, all'approssimarsi del termine della vita utile di detta struttura di copertura, l'acquirente dovrà farsi carico, nella misura come per legge, delle spese per il suo rifacimento.

Se da un lato s'intravedono una serie di oneri a carico dell'acquirente, dall'altro non s'intravedono potenziali impieghi, se non quello per il quale è attualmente utilizzato, vale a dire come superficie di appoggio di moduli fotovoltaici (sezione 2 dell'impianto FTV).

Infatti, nella remota ipotesi che le norme tecniche di attuazione comunali e nazionali lo consentissero, e su ciò si riservano grossi dubbi visto che non se ne intravedono né i requisiti né la necessità, la eventuale sopraedificazione comporterebbe un necessario ed oneroso intervento di rafforzamento/rifacimento delle strutture portanti dell'immobile sottostante di altrui proprietà (nel rispetto delle vigenti norme tecniche in materia antisismica).

L'unico impiego possibile non rimane dunque che quello di superficie di appoggio di pannelli fotovoltaici. I frutti derivanti da un simile impiego, tuttavia, considerano i bassi prezzi medi applicati nel territorio per la concessione del diritto di superficie su lastrici solari similari, non si ritengono possano giustificare l'acquisto di un siffatto bene.

Mettendo a confronto i vantaggi e gli svantaggi come sopra individuati derivanti dall'aggiudicazione di un siffatto bene, si ritiene che il più probabile valore commerciale del lastrico solare di cui trattasi possa ritenersi nullo, o, al più, addirittura, negativo.

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€ 0,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 0,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato per il presente lotto unico oggetto di vendita, si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo facendo riferimento a compravendite di immobili simili a quello di specie, consultando agenzie immobiliari sia del comune di interesse che dei comuni limitrofi, nonché alcuni locali studi tecnici professionali, mitigando i risultati ottenuti con alcuni annunci di vendita anche in zone limitrofe al territorio comunale di specie.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Torre Santa Susanna, agenzie immobiliari di: Torre Santa Susanna, Erchie, Oria, Latiano, Mesagne, San Pancrazio, San Donaci, osservatori del mercato immobiliare: OMI Agenzia delle Entrate.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Opificio	542,96 mq	0,00	€ 298.628,00	€ 298.628,00
B	Area Scoperta pertinenziale	164,00 mq	0,00	€ 1.804,00	€ 1.804,00
C	Impianto Fotovoltaico	53,76 kWp	0,00	€ 102.000,00	€ 102.000,00
D	Lastrico Solare	83 mq	0,00	€ 0,00	€ 0,00
				€ 402.432,00	€ 402.432,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 2.000,00

Valore di Mercato del lotto unico nello stato di fatto e di diritto in € 400.432,00

cui si trova:

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€ 340.367,20**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria del lotto unico oggetto di vendita al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (€ 340.367,20 arrotondato a € 340.000,00):	<u>€ 340.000,00</u>
--	----------------------------

Francavilla Fina (BR), 04/03/2020

il tecnico incaricato
dott. ing. Martino CITO