

---

**TRIBUNALE DI LECCE**  
**COMMERCIALE**

**Esecuzione Forzata**

contro

N. Gen. Rep. **000250/17**

**Giudice Dr. Sergio Memmo**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Geom. Davide Bello*  
*iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 2806*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce*  
*C.F. BLLDVD66T21E506W- P.Iva 02725790758*

*con studio in Lecce (Lecce) Via D.Cimarosa 5*  
*telefono: 0832343686*  
*cellulare: 3476375799*  
*fax: 0832343686*  
*email: bello.davide.db@gmail.com*

**Beni in Parabita (Lecce) Zona artigianale****Lotto 001****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone industriale sito in Parabita (Lecce) Zona artigianale.

Composto da bene immobile collocato ad Est del Comune di Parabita, precisamente in zona artigianale, prospiciente la strada provinciale 334, che collega la zona P.I.P. alla zona industriale dello stesso comune. Trattasi di un opificio/laboratorio adibito alla produzione, confezionamento e commercio di calze

E' costituito da unico corpo di fabbrica, sviluppato su due livelli, con spazi scoperti di pertinenza e parcheggi riservati.

Il primo livello si sviluppa su un piano seminterrato (morfologia del terreno con notevole dislivello), al quale si accede, attraverso spazio scoperto antistante di proprietà, da strada pubblica.

A questo livello, sono dislocati l'ingresso, il deposito di ampia dimensione, tre uffici dei quali uno con WC e due spogliatoi con relativi WC, oltre ad un disimpegno che da accesso al deposito; all'interno del deposito vi sono due vani ricavati con tramezzi in cartongesso.

Il secondo livello si sviluppa su piano rialzato, al quale si accede tramite scala esterna, posta nell'area scoperta di pertinenza del fabbricato. A questo livello sono dislocati l'ingresso, il disimpegno dal quale si accede al laboratorio, ad un ufficio/sala riunioni, allo spogliatoi e WC uomini; dal laboratorio si accede allo spogliatoio e WC donne. Inoltre il laboratorio ha delle uscite su ampia superficie coperta con tettoia, destinata a deposito e carico - scarico merce; quest'area è servita da scala di servizio esterna e rampa per accesso dei veicoli.

Nello spazio scoperto di pertinenza è presente un manufatto in pietra, residuo del paesaggio rurale, in gergo locale definito *furnieddu*, in ottime condizioni di conservazione e un locale ricavato con la costruzione di un solaio, posto tra l'edificio e la recinzione, a copertura di una depressione naturale del terreno.

Fuori dalla recinzione, il marciapiede antistante al prospetto principale è di pertinenza esclusiva del fabbricato, utilizzato per parcheggio.

posto al piano seminterrato e rialzato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **3256**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a .....  
..... con sede in ..... proprietà superficiaria e ..... proprietà per l'area foglio 16 mappale 632 subalterno 1, categoria D1, - rendita: €. 6053,60.

Coerenze: con p.lle 633,736,1024 e strada

Note: l'intesatazione catastale non è esatta in quanto non volturato l'atto di cessione dell'area del ..... trascritto a Lecce ai nn ..... con cui il ..... cedeva l'area a titola gratuito ad ..... con sede in .....

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Impianto Fotovoltaico posto su lastrico solare sito in Parabita (Lecce) Zona artigianale.

Composto da N. 416 moduli da 240W per una superficie di mq 621,88;  
 Contatore principale e contatore bidirezionale  
 Canali in lamiera zincata, accessori in alluminio e acciaio per il fissaggio dei moduli, cavi in rame;  
 Trasformatore;  
 Quadri elettrici AC/DC completi con accessori e collegamenti Inverter.  
 L'energia prodotta dall'impianto in esame viene immessa nella rete direttamente e venduta al gestore GSE, l'incentivo è basato sull'erogazione del così detto conto energia presumibilmente, considerando l'anno di autorizzazione comunale, secondo le disposizioni del Quarto Conto Energia. L'erogazione viene riconosciuta per 20 anni mediante una tariffa costante partendo dalla data di messa in servizio dell'impianto. Il contributo è corrisposto al netto delle imposte e degli oneri per l'utilizzo della rete elettrica.

posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **621,88**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a .....  
 ..... con sede in ..... Proprietà per 1/1 foglio 16 mappale 632 subalterno 2, categoria D1, - rendita: €. 110,00.  
 Coerenze: con p.lle 633,736,1024 e strada

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica industriale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.  
 Servizi della zona: ().  
 la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria  
 Caratteristiche zone limitrofe: industriali  
 Collegamenti pubblici (km): superstrada (2).

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da ..... in forza di un contratto di affitto del tipo quinquennale per l'importo di €. .... annui oltre IVA stipulato in data ..... con scadenza in 30/06/2020, registrato a Lecce in data ..... ai nn. .... serie 1T

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**  
 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**  
 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**  
 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:  
 Atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore di ..... contro.....  
 ..... a firma di Notaio .....  
 in data ..... ai nn. .... trascritto a Lecce in data ..... ai nn. ....

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

4.2.1. Iscrizioni:  
 Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di ....., a firma di Notaio ..... in data ..... ai nn. .... iscritto a Lecce in data ..... ai nn. ....  
 importo ipoteca: €. ....  
 importo capitale: €. ....

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di .....  
**contro** ....., a firma di Notaio ..... in data .....  
 ai nn. .... iscritto a Lecce in data ..... ai nn. ....  
 importo ipoteca: €. ....  
 importo capitale: €. ....  
 Risulta annotazione: Erogazione a saldo in data ..... ai nn. ....

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di .....  
 contro..... a firma di Ufficiale  
 Giudiziario in data .....ai nn. .... trascritto a Lecce in data ..... ai  
 nn. ....

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: l'immobile è difforme rispetto al progetto approvato con l'ultima variante, dal Comune di Parabita:

· Al piano seminterrato, all'interno del deposito sono state realizzate delle tramezzature in cartongesso; all'esterno, nell'area di pertinenza, è stato realizzato un solaio al piano strada che copre una depressione naturale del terreno e il vano ricavato utilizzato come deposito.

· Al piano rialzato, è stato creato un ingresso/disimpegno che divide il laboratorio dal resto dei vani. È stata accorpata al laboratorio un'ampia superficie, destinata in progetto a *veranda coperta*, inoltre la superficie scoperta retrostante alla veranda anzi detta, alla quale si accede tramite scala esterna e rampa per veicoli, è stata coperta con tettoia ed utilizzata per deposito e carico/scarico merci.

Gli abusi elencati sopra sono sanabili in parte; mentre le tramezzature interne possono essere oggetto di richiesta autorizzativa in sanatoria presso il comune, la chiusura della veranda retrostante al piano rialzato e il vano deposito al piano seminterrato posto lateralmente all'edificio, non sono sanabili quindi da demolire per ripristinare lo stato dei luoghi autorizzato come da progetto. regolarizzabili mediante Cila in sanatoria per le tramezzature interne e Lavori di ripristino per opere non sanabili

Lavori di ripristino: € 27.746,20

Cila in sanatoria: € 1.000,00

Parcella professionale: € 2.500,00

Oneri totali: € 31.246,20

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

l'immobile è difforme rispetto alla planimetria catastale in atti:

· Al piano seminterrato ed al piano rialzato sono state realizzate delle tramezzature; regolarizzabili mediante Variazione catastale

Pratica docfa oneri catastale e professionali: € 700,00

Oneri totali: € 700,00

**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 insolite alla data della perizia:

**€ 0,00**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

..... con sede in ..... c.f. .... proprietario dal  
 ..... ad oggi in forza di ..... a firma di .....  
 ..... in data ..... ai nn. .... trascritto a ..... in data ..... ai nn.  
 ..... Si acquistava il diritto di proprietà del terreno censito al Fg. 16 p.lle  
 632,764,748,791

## 6.2 Precedenti proprietari:

..... con sede in ..... (LE) c.f.  
 ..... proprietario dal ..... al ..... in forza di .....  
 ..... a firma di Notaio ..... in data ..... ai nn. .... trascritto a Lecce in  
 data ..... ai nn. .... Si acquistava il diritto di superficie del terreno  
 censito al Fg. 16 p.lle 632,764,748,791

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. Concessione edilizia 2552** per lavori di realizzazione opificio artigianale in zona P.I.P.  
 intestata a ..... Concessione Edilizia rilasciata in data 14/02/1996- n. prot. 2552

**P.E. n. Concessione edilizia di variante 2806** per lavori di modifiche interne e di prospetto di  
 un opificio artigianale in zona P.I.P. intestata a ..... Concessione Edilizia rilasciata in  
 data 08/06/1998- n. prot. 2806 l'igibilità è stata rilasciata in data 09/11/1998

### Descrizione **capannone industriale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di capannone industriale sito in Parabita (Lecce) Zona  
 artigianale.

Composto da bene immobile collocato ad Est del Comune di Parabita, precisamente in zona  
 artigianale, prospiciente la strada provinciale 334, che collega la zona P.I.P. alla zona industriale  
 dello stesso comune. Trattasi di un opificio/laboratorio adibito alla produzione, confezionamento e  
 commercio di calze

E' costituito da unico corpo di fabbrica, sviluppato su due livelli, con spazi scoperti di pertinenza e  
 parcheggi riservati.

Il primo livello si sviluppa su un piano seminterrato (morfologia del terreno con notevole  
 dislivello), al quale si accede, attraverso spazio scoperto antistante di proprietà, da strada pubblica.  
 A questo livello, sono dislocati l'ingresso, il deposito di ampia dimensione, tre uffici dei quali uno  
 con WC e due spogliatoi con relativi WC, oltre ad un disimpegno che da accesso al deposito;  
 all'interno del deposito vi sono due vani ricavati con tramezzi in cartongesso.

Il secondo livello si sviluppa su piano rialzato, al quale si accede tramite scala esterna, posta  
 nell'area scoperta di pertinenza del fabbricato. A questo livello sono dislocati l'ingresso, il  
 disimpegno dal quale si accede al laboratorio, ad un ufficio/sala riunioni, allo spogliatoio e WC  
 uomini; dal laboratorio si accede allo spogliatoio e WC donne. Inoltre il laboratorio ha delle uscite  
 su ampia superficie coperta con tettoia, destinata a deposito e carico - scarico merce; quest'area è  
 servita da scala di servizio esterna e rampa per accesso dei veicoli.

Nello spazio scoperto di pertinenza è presente un manufatto in pietra, residuo del paesaggio rurale,  
 in gergo locale definito *furnieddu*, in ottime condizioni di conservazione e un locale ricavato con  
 la costruzione di un solaio, posto tra l'edificio e la recinzione, a copertura di una depressione  
 naturale del terreno.

Fuori dalla recinzione, il marciapiede antistante al prospetto principale è di pertinenza esclusiva  
 del fabbricato, utilizzato per parcheggio.

posto al piano seminterrato e rialzato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **3256**

Identificato al catasto fabbricati: intestata.....

con sede in ..... proprietà superficiaria e ..... proprietà per l'area foglio 16  
 mappale 632 subalterno 1, categoria D1, - rendita: €. 6053,60. Coerenze: con p.lle 633,736,1024 e  
 strada

Note: l'intestazione catastale non è esatta in quanto non volturato l'atto di cessione dell'area del...  
 ..... trascritto a Lecce ai nn ..... con cui il ..... cedeva l'area a titola  
 gratuito ad ..... con sede in .....

L'edificio è stato costruito nel 1998.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa ml 3,45.

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera approvata il 01-09-1971 l'immobile è identificato nella zona Zona DB

Norme tecniche ed indici: L'area ricade nel PDF vigente, approvato il 01/09/1971, ed è tipizzata come "Zona Db"

con destinazione a Insediamenti Produttivi ed è soggetta alle seguenti prescrizioni:

la superficie di copertura non potrà eccedere il 45% della superficie recintata del Lotto; indice di fabbricabilità massima di 2,50 mc/mq; altezza massima mt. 10,50; sono proibite le abitazioni ad eccezione di alloggi per portinai e custodi degli stabilimenti per un massimo di mq. 80 di superficie utile per ogni insediamento industriale. E' consentita la costruzione di edifici per Uffici fino a due piani sopra terra; il rapporto fra la superficie complessiva degli Uffici e la superficie totale dell'area recintata dovrà essere inferiore al 10%. Programma di Fabbricazione da assoggettare a verifica PPTR approvato con D.G.R. n°176 DEL 16/02/2015

| Destinazione                                                                                | Parametro               | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Piano Seminterrato - Deposito, uffici e servizi                                             | Sup. reale lorda        | 918,00                  | 1,00         | 918,00             |
| Piano Rialzato - Laboratorio , uffici e servizi                                             | Sup. reale lorda        | 745,00                  | 1,00         | 745,00             |
| Veranda coperta Retrostante                                                                 | Sup. reale lorda        | 173,00                  | 1,00         | 173,00             |
| Aree esterne recintate, aree con opere da demolire, furnieddru, area a parcheggio su strada | Sup. reale lorda        | 1.420,00                | 1,00         | 1.420,00           |
|                                                                                             | <b>Sup. reale lorda</b> | <b>3.256,00</b>         |              | <b>3.256,00</b>    |

#### **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Copertura:* tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Scale:* tipologia: a chiocciola, materiale: acciaio, ubicazione: esterna, servoscala: presente, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Cancello:* tipologia: scorrevole, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: buone.  
*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, condizioni: buone.  
*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.  
*Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni pietrame, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.  
*Rivestimento:* ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: ottime.  
*Pavim. Esterna:* materiale: elementi autobloccanti, condizioni: buone.  
*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.

Impianti:

*Condizionamento:* tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: convettori, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.  
*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 380V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.  
*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

*Fognatura:* tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

#### Accessori:

#### Descrizione **Impianto Fotovoltaico posto su lastrico solare** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Impianto Fotovoltaico posto su lastrico solare sito in Parabita (Lecce) Zona artigianale.

Composto da N. 416 moduli da 240W per una superficie di mq 621,88;

Contatore principale e contatore bidirezionale

Canali in lamiera zincata, accessori in alluminio e acciaio per il fissaggio dei moduli, cavi in rame; Trasformatore;

Quadri elettrici AC/DC completi con accessori e collegamenti

Inverter.

L'energia prodotta dall'impianto in esame viene immessa nella rete direttamente e venduta al gestore GSE, l'incentivo è basato sull'erogazione del così detto conto energia presumibilmente, considerando l'anno di autorizzazione comunale, secondo le disposizioni del Quarto Conto Energia. L'erogazione viene riconosciuta per 20 anni mediante una tariffa costante partendo dalla data di messa in servizio dell'impianto. Il contributo è corrisposto al netto delle imposte e degli oneri per l'utilizzo della rete elettrica.

posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **621,88**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a .....  
con sede in..... Proprietà per 1/1 foglio 16 mappale 632 subalterno 2, categoria D1, - rendita: € 110,00.

Coerenze: con p.lle 633,736,1024 e strada

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera approvata il 01-09-1971 l'immobile è identificato nella zona Zona DB

Norme tecniche ed indici: L'area ricade nel PDF vigente, approvato il 01/09/1971, ed è tipizzata come "Zona Db"

con destinazione a Insediamenti Produttivi ed è soggetta alle seguenti prescrizioni:

la superficie di copertura non potrà eccedere il 45% della superficie recintata del Lotto; indice di fabbricabilità massima di 2,50 mc/mq; altezza massima mt. 10,50; sono proibite le abitazioni ad eccezione di alloggi per portinai e custodi degli stabilimenti per un massimo di mq. 80 di superficie utile per ogni insediamento industriale. E' consentita la costruzione di edifici per Uffici fino a due piani sopra terra; il rapporto fra la superficie complessiva degli Uffici e la superficie totale dell'area recintata dovrà essere inferiore al 10%. Programma di Fabbricazione da assoggettare a verifica PPTR approvato con D.G.R. n°176 DEL 16/02/2015

| Destinazione                             | Parametro               | Valore<br>reale/potenziale | Coefficiente | Valore<br>equivalente |
|------------------------------------------|-------------------------|----------------------------|--------------|-----------------------|
| Impianto fotovoltaico su lastrico solare | Sup. reale lorda        | 621,88                     | 1,00         | 621,88                |
|                                          | <b>Sup. reale lorda</b> | <b>621,88</b>              |              | <b>621,88</b>         |

#### Accessori:

#### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del valore del **capannone** si è adottato il metodo sintetico comparativo di stima; tale metodo è stato scelto perchè era possibile reperire fabbricati omogenei a quello da valutare con i relativi prezzi di mercato.

Il valore dell'immobile, quindi, è stato determinato con la comparazione di altri giudicati analoghi.

Per la formazione della classe di comparazione, oltre alla consistenza dell'immobile in metri quadri totali lordi, si è tenuto conto delle condizioni intrinseche quali vetustà del fabbricato, finiture, stato attuale dell'immobile, nonché delle condizioni estrinseche come l'ubicazione nell'ambito della zona, le infrastrutture presenti e ogni altro fattore direttamente o indirettamente influente sul valore dell'immobile.

Per la valutazione **dell'impianto fotovoltaico** ci si è attenuti ai principali criteri di stima conosciuti:

- *Metodo del mercato* (comparazione), basato sul confronto con beni simili, oggetto di recenti transazioni sullo stesso mercato;

- *Metodo del costo*, basato sul principio di sostituzione, cioè sul costo che si dovrebbe sostenere per sostituire o ricostruire il bene oggetto di stima.

Ai valori ottenuti saranno applicati dei correttivi che terranno conto del deterioramento fisico e dell'obsolescenza tecnica ed economica, attribuibili a questo momento di stima.

Nella fattispecie si è considerata una vita residua dell'impianto fotovoltaico pari a vent'anni.

Le variabili esaminate sono le seguenti:

a. Tipologia impianto e i parametri di valore come il periodo di incentivazione, la data di allacciamento alla rete, il rendimento annuale (KWh/KWp), la potenza installata, il prezzo dell'impianto alla costruzione, il valore degli incentivi, la percentuale di energia in autoconsumo, la perdita annuale di rendimento, i costi di esercizio;

b. Il deprezzamento maturato, derivante dalle condizioni intrinseche osservate sul luogo di installazione;

c. L'assenza di ogni forma di garanzia e di assistenza tecnica data dalla sopraggiunta scomparsa della ditta installatrice/venditrice dell'impianto.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Parabita, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Parabita.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. capannone industriale

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

| Destinazione                                                                                       | Superficie<br>Equivalente | Valore unitario | valore complessivo  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------|---------------------|
| Piano Seminterrato - Deposito,<br>uffici e servizi                                                 | 918,00                    | € 300,00        | € 275.400,00        |
| Piano Rialzato - Laboratorio,<br>uffici e servizi                                                  | 745,00                    | € 600,00        | € 447.000,00        |
| Veranda coperta retrostante                                                                        | 173,00                    | € 150,00        | € 25.950,00         |
| Aree esterne recintate, aree con<br>opere da demolire, furni eddru,<br>area a parcheggio su strada | 1.420,00                  | € 50,00         | € 71.000,00         |
|                                                                                                    | <b>3.256,00</b>           |                 | <b>€ 819.350,00</b> |
| - Valore corpo:                                                                                    |                           |                 | <b>€ 819.350,00</b> |
| - Valore accessori:                                                                                |                           |                 | <b>€ 0,00</b>       |
| - Valore complessivo intero:                                                                       |                           |                 | <b>€ 819.350,00</b> |
| - Valore complessivo diritto e quota:                                                              |                           |                 | <b>€ 819.350,00</b> |



**B. Impianto Fotovoltaico posto su lastrico****solare** *Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale: 1

Per la stima si è considerato:

- Anno inizio produzione 2012 -
- Anno fine Conto Energia 2032 -Totale
- incentivo Conto Energia anni 20 -Anni
- residui ad oggi 15 e 7 mesi
- Produzione energetica annuale (con inclinazione ottimale di 33° e orientamento a SUD, pari a 142.172,16 KW/anno
- Autoconsumo del 60% della produzione pari a 85.303 KW, con energia in esubero pari a 56.869,16 KW
- Risparmio in bolletta pari a € 19.620,00
- Vendita energia in esubero pari a € 8.530,00
- Scambio sul posto €/anno 30.424,84

Attualizzando ad oggi l'importo totale residuo relativo al Conto Energia, con l'impianto perfettamente funzionante che produce teoricamente l'energia sopra riportata, è circa € 477.770,00.

Considerato un decremento di produzione quinquennale legato alla obsolescenza del 2%, avremo un decremento del 10% a fine Conto Energia per un valore totale del contributo pari a circa € 430.000,00; considerato altresì che l'impianto non è perfettamente esposto a Sud e non è stato montato con la giusta inclinazione, si può considerare un ulteriore decremento che porta ad un valore totale del contributo pari a circa € 400.000,00.

L'impianto è gravato da mutuo stipulato con la ..... per un importo iniziale di € ....., dilazionato in 60 rate bimestrali con importo fisso, per un totale da restituire di € ....., con scadenza ultima rata il ..... Ad oggi risulta quindi un debito residuo pari a € .....

Il valore dell'impianto ad oggi, considerando le rate del mutuo pagate sino ad oggi è quindi di € 176.108,13.

Importo derivante dal seguente calcolo:

€ 400.000,00 - € 106.486,45 = € 293.513,55

€ 293.513,55 x 60% = € 176.108,13

(valore ottenuto dalla riduzione percentuale riferita al deprezzamento per il deterioramento dei materiali, dalla obsolescenza dell'impianto e dei materiali usati ormai fuori mercato, dalla non esistenza della ditta installatrice e dalla diminuzione percentuale riferita al decremento produttivo).

- Valore corpo: € 176.108,13
- Valore accessori: € 0,00
- Valore complessivo intero: € 176.108,13
- Valore complessivo diritto e quota: € 176.108,13

**Riepilogo:**

| ID       | Immobile                                               | Superficie<br>lorda | Valore intero medio<br>Ponderale | Valore diritto e quota |
|----------|--------------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------|------------------------|
| <b>A</b> | <b>capannone industriale<br/>impianto fotovoltaico</b> | 3256                | € 819.350,00                     | <b>€ 819.350,00</b>    |
| <b>B</b> | <b>posto su lastrico solare</b>                        | 621,88              | € 176.108,13                     | <b>€ 176.108,13</b>    |
|          |                                                        |                     | € 995.458,13                     | <b>€ 995.458,13</b>    |

**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:

**€ 149.318,72**

|                                                                                   |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:                     | <b>€ 31.946,20</b> |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente                     | <b>Nessuno</b>     |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: | <b>Nessuna</b>     |

**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:

**€ 846.139,41**

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:

**€ 814.193,21**

Relazione lotto 001 creata in data 23/05/2018  
Codice documento: E067-17-000250-001