



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

78/2025

DEBITORE:

SAMAG HOLDING LOGISTICS S.p.A

GIUDICE:

Dott.ssa Vincenza Agnese

CURATORE:

COLLEGIO DEI CURATORI: Dott. Piero Canevelli - Dott. Gianluca Muliari - Avv. Diego Piazzalunga

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/07/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Ing. Andrea Salvadori

CF:SLVND74E18E801N

con studio in BOFFALORA SOPRA TICINO (MI) via Verdi 23

telefono: 3339121170

email: salvadori.andrea@libero.it

PEC: andrea.salvadori@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 78/2025

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A capannone industriale a TERNI via Del Commercio 1/F, quartiere Sabbione, della superficie commerciale di **1.181,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SAMAG HOLDING LOGISTICS S.p.A)

Trattasi di una porzione di capannone adibita ad attività di logistica, ubicata in Terni, via del Commercio n. 1/F, in zona periferica del Comune, caratterizzata prevalentemente da insediamenti produttivi. L'area risulta ben collegata alla viabilità principale: la superstrada e la via Flaminia si trovano a circa 1 km, mentre lo snodo di Narni Scalo dista circa 10 km. La viabilità è agevole e le possibilità di parcheggio nella zona sono buone.

Il capannone, edificato negli anni '50, presenta una struttura portante in cemento armato con tamponamenti in blocchi di laterizio e porzioni in lastre ondulate traslucide. La copertura è realizzata con capriate reticolari in ferro, orditura metallica e lastre in cemento-amianto. Internamente, il pavimento è in battuto di cemento.

All'interno del capannone è presente una zona uffici, composta da due locali uffici, uno spogliatoio (attualmente adibito ad archivio), un blocco bagno con tre wc. Durante il sopralluogo due wc risultavano chiusi a chiave e non accessibili. I locali sono dotati di pavimentazione in ceramica, pareti con finestre, impianto elettrico con canalina esterna, impianto di riscaldamento tramite termoconvettori ed impianto di raffrescamento tramite condizionatori. La caldaia a gas è posizionata internamente al capannone, in prossimità dell'ingresso.

L'ampio deposito è dotato di cinque accessi carrabili con ribalta sul lato est e due accessi analoghi sul lato ovest, tutti dotati di saracinesche metalliche avvolgibili elettrificate, oltre a pedane per il carico e lo scarico delle merci. Nella porzione adiacente agli uffici, sono presenti una rampa per disabili e delle scale. Parte degli accessi per il carico sono coperti da una tettoia in metallo con copertura con lastre contenenti amianto, parte sono senza protezione pur essendo presente la struttura in metallo della tettoia.

Esternamente è presente un ampio spazio di manovra e parcheggio che si sviluppa sui tre lati del fabbricato. L'area risulta in parte asfaltata, ma attualmente in stato di incuria, con vegetazione spontanea in crescita e segni di degrado diffuso. In corrispondenza dell'accesso principale è stata installata una tettoia metallica provvisoria con funzione di copertura temporanea.

Sul lato a nord è presente un cancello elettrico scorrevole che chiude una porzione di cortile necessaria al collegamento con il terreno al mappale 235 (parcheggio con serbatoi carburante trattato nel corpo seguente). Attualmente il cancello automatico non è funzionante ed è chiuso da una catena con un lucchetto.

Si precisa che l'area che circonda il fabbricato risulta gravata da servitù di passo a favore del capannone limitrofo, individuato catastalmente al mappale 351. Tale servitù riguarda anche la porzione di cortile chiusa dal cancello scorrevole.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 7,50. Identificazione catastale:

- foglio 101 particella 352 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/7, rendita 4.590,06 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL COMMERCIO n. 1/F, piano: T, intestato a SAMAG HOLDING LOGISTICS S.p.A., derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/02/2024 Pratica n. TR0010151 in atti dal 20/02/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 10151.1/2024) - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 04/02/2021 Pratica n. TR0006811 in atti dal 05/02/2021 (n.4799.1/21)

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1972.

B terreno industriale a TERNI via Del Commercio 1/F, quartiere Sabbione, della superficie commerciale di **9.100,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SAMAG HOLDING LOGISTICS S.p.A)

Trattasi di un'ampia area di 9.100 mq adibita a parcheggio posta in continuità con il cortile che circonda l'edificio principale. Il terreno risulta prevalentemente sgombro, con presenza di vegetazione spontanea lungo i margini. Sul confine perimetrale sono installati alcuni lampioni di proprietà privata, destinati all'illuminazione dell'area.

In prossimità della strada è presente un rimorchio di TIR, attualmente vuoto e in parte coperto da vegetazione, circostanza che ne rende difficoltosa l'ispezione. Sul lato opposto rispetto all'ingresso, in posizione pressoché centrale, si trova un basamento in cemento armato su cui insiste una tettoia metallica a protezione di due serbatoi per gasolio, oggi dismessi e parzialmente vandalizzati.

Non è dato sapere se l'area necessita di bonifica, la determinazione del prezzo unitario nella presente valutazione è stata fatta prudenzialmente considerando la necessità di indagini ed eventuale bonifica.

Nota

- il basamento dove appoggiano le cisterne per il rifornimento con tettoia a protezione delle stesse è stato realizzato in posizione differente rispetto a quanto autorizzato

SITUAZIONE URBANISTICA

Attualmente lo strumento urbanistico del Comune NUOVO P.R.G. azzona l'intera area come Zone di piano regolatore: [G2] Attrezzature di interesse comune (art. 124)

1. Inquadramento Urbanistico

- Zonizzazione principale: G2 - Attrezzature di interesse comune (Art. 124)
- Inclusa nel perimetro dei centri abitati (Art. 28)
- Inserita nel P.A.I.P. - Piano Aree per Insediamenti Produttivi (Art. 22)
- Zona acustica: V (industriale) - Art. 32



- Vulnerabilità elevata delle acque sotterranee (Art. 39)

2. Parametri Urbanistici (Art. 124 e 82)

- Indice di utilizzazione fondiaria (UF): 0,60 mq/mq
- Superficie lorda assentibile: $9.100 \text{ mq} \times 0,60 = 5.460 \text{ mq SLP}$
- Rapporto di copertura (IP): 40%
- Dotazione minima verde: 20 alberi/ha e 40 arbusti/ha
- Distanza minima dai confini: 5,00 ml
- Distanze minime tra edifici: Art. 23 RR 2/2015
- Distanza minima dalla sede stradale: Art. 25 RR 2/2015
- Parcheggi privati: come da Art. 85 RR 2/2015
- Dotazioni territoriali minime: Art. 86 e 87 RR 2/2015

3. Destinazioni d'Uso Ammesse (Zone G2 e D4F)

- Direzionali:

- 15) Pubblica amministrazione (sedi istituzionali ed uffici degli enti e società pubbliche)
- 16) Sedi di imprese finanziarie (banche ed assicurazioni)
- 17) Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, servizi alle attività produttive, sportelli bancari, altri servizi privati

- Esercizi pubblici e commerciali

- 18) Esercizi di pubblico servizio (tabacchi, farmacie, edicole, uffici postali, parrucchieri, barbieri etc)
- 19) Ristoro (esercizi pubblici in cui è prevista la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande)
- 21) Attività ricettive alberghiere
- 22) Attività ricettive extralberghiere
- 23) Residenze collettive (collegi, case per studenti, convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, conventi, seminari, etc)
- 24) Esercizi commerciali con superficie di vendita fino a mq 250 e relativo magazzino e deposito (esercizi di vicinato)
- 25) Esercizi commerciali con superficie di vendita compresa tra mq 251 e mq 900 e relativo magazzino e deposito (medie strutture inferiori)
- 26) Esercizi commerciali con superficie di vendita tra mq 901 e mq 2.500 e relativo magazzino e deposito (medie strutture superiori)
- 28) Servizi ricreativi e per il benessere fisico (sale da gioco, da ballo, palestre, centri polivalenti estetici, centri di attività motoria), sale e strutture per proiezioni cinematografiche.
- 29) Discoteche
- 30) Mercati
- 32) Fiere mercato

- servizi pubblici ed attività di interesse generale

- 33) cura, RSA, case protette) e del tipo poliambulatori e servizi di microresidenzialità e comunitari (quali centri di salute, centri diurni con servizi di residenzialità temporanea, centri di accoglienza, consultori, asili nido, centri comunitari per anziani e disabili, centri per famiglia, comunità educative per bambini ed adolescenti, uffici di cittadinanza, centri di promozione sociale).
- 34) Edifici per la didattica e per la ricerca universitaria
- 35) Istruzione di grado superiore, accademie, conservatori musicali, centri di formazione e simili
- 36) Istituti e laboratori di ricerca, di restauro e simili
- 37) Biblioteche, pinacoteche, musei, centri espositivi, centri di produzione artistica
- 41) Mercati generali ed attività annonarie
- 42) Fiere, edifici per esposizioni
- 44) Mattatoi
- 45) Aree per la Protezione Civile
- 46) Prigioni e Riformatori

- per servizi di quartiere

- 48) Servizi socio-sanitari, del tipo medie e piccole strutture sanitarie (case di cura, RSA, case protette), poliambulatori e servizi di microresidenzialità e comunitari (quali centri di salute, centri diurni con servizi di residenzialità temporanea, centri di accoglienza, consultori, asili nido, centri comunitari per anziani e disabili, centri per famiglia, comunità educative per bambini ed adolescenti, uffici di cittadinanza, centri di promozione sociale e formazione).
- 49) Istruzione di grado inferiore (asili e scuole materne, elementari e medie)
- 50) Teatri, sale per concerti, spettacoli e congressi, cinematografi
- 51) Mercati rionali
- 55) Edifici per il culto
- 56) Cliniche veterinarie e centri zoofili
- 57) Caserme (militari, polizia di stato, vigili del fuoco, guardia di finanza, etc)
- 58) Presidi territoriali e locali di pubblica sicurezza e militari

- Destinazioni connesse alla mobilità ed impianti tecnologici

- 62) Stazioni per servizi di trasporto stradale e ferroviario

- Destinazioni produttive industriali ed artigianali

- 68) Laboratori artigianali di quartiere (compresi quelli insalubri di 2ª classe limitatamente a falegnamerie senza impianti di verniciatura,



friggitorie, lavanderie a secco, salumifici senza macellazione, officine per automezzi e motocicli, tipografie senza rotative, vetrerie artistiche, lavorazione di alluminio, torrefazione di caffè)

70) Industria

73) Attività produttive ad elevato contenuto tecnologico

78) Alloggio a servizio dell'attività industriale/artigianale

4. Prescrizioni Ambientali e Acustiche

- Zona con vulnerabilità elevata delle acque sotterranee (Classe 4 - Art. 39)
-> Necessità di studi idrogeologici e uso preferenziale di fitodepurazione
- Zona acustica classe V: limite sonoro diurno 70 dB(A), notturno 60 dB(A)

Identificazione catastale:

- foglio 101 particella 235 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN ARBOR, superficie 9100, deduzione B3, reddito agrario 35,25 €, reddito dominicale 47,47 €, intestato aSAMAG HOLDING LOGISTICS S.P.A.
- Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: B3 (Consorzio di bonifica conca ternana) - Riserva 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	10.281,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 938.275,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 700.000,00
Data di conclusione della relazione:	14/07/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Servitù di passo per il cortile sui tre lati nei confronti del mappale 351, come da trascrizione alla Conservatoria di Terni dell'atto di compravendita del 17/01/1983 rep n. 44784 e registrato a Terni il 3/2/1983 al n. 473 vol. 460. Di seguito stralcio dell'atto:

"Il compratore avrà diritto di passaggio anche con automezzi sul residuo terreno di proprietà del venditore, a partire dalla strada vicinale detta del Tabernacolo, allo scopo di accedere all'area acquistata e antistante il fabbricato; detto passaggio potrà essere esercitato sia sulla parte di terreno a confine con la strada comunale delle Campare sia sulla parte di terreno confinante con la proprietà Bartolucci Aldo, ma limitatamente alle porzioni necessarie per raggiungere la sopracitata area di accesso al fabbricato."

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: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

- 4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.
- 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 13/02/2025 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 104 di repertorio, trascritta il 03/07/2025 a TERNI ai nn. 2590/2000, a favore di MASSA DEI CREDITORI APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE SAMAG HOLDING LOGISTICS S.P.A., contro SAMAG HOLDING LOGISTICS S.P.A

- 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.
- 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 0,00

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: il cortile del fabbricato è gravato di servitù nei confronti della porzione di capannone al mappale 351

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

SAMAG HOLDING LOGISTICS S.P.A. per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione (dal 29/11/2022), con atto stipulato il 29/11/2022 a firma di Marco Sormani ai nn. 9132/6333 di repertorio, registrato il 02/12/2022 a Milano 2 ai nn. 125046.
VOLTURA D'UFFICIO del 29/11/2022 Pubblico ufficiale SORMANI MARCO Repertorio n. 9132 - VOLTURA SOCIETARIA N. 12 - ATTO PUBBLICO CONSERVATO Voltura n. 6530.1/2022 - Pratica n. TR0082542 in atti dal 05/12/2022

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

CEDICA S.R.L. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/04/2021 fino al 29/11/2022), con atto stipulato il 19/04/2021 a firma di Dr. Marco Sormani ai nn. 5937/4115 di repertorio, registrato il 26/04/2021 a Milano 2 ai nn. 40523, trascritto il 28/04/2021 a Terni ai nn. 4425/3362

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **364/1972**, intestata a Rossi Amos, per lavori di costruzione di capannoni industriali

SCIA in SANATORIA N. **134153/2021**, intestata a CEDICA srl, per lavori di opere interne e modifiche prospettuali, presentata il 20/01/2021 con il n. 8559/2021 di protocollo.

Comunicazione di conclusione del procedimento senza data e senza numero, si indica solo di far riferimento al codice 134153

Dichiarazione per agibilità N. **s/n**, intestata a CEDICA srl, per lavori di dichiarazione per agibilità, presentata il 18/07/2022 con il n. 134153 di protocollo.
Integrazioni del 3/8/2022 pg n. 122556

N. **s/n**, intestata a Cedica srl, per lavori di Realizzazione impianto di illuminazione, videosorveglianza ed allarme esterni al fabbricato; Realizzazione di una soletta in c.a. sopra il piano di campagna.

Allegato alla documentazione per ottenere l'agibilità

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n. 307 del 15.12.2008 - APPROVAZIONE, l'immobile ricade in zona Zone di piano regolatore: [G2] Attrezzature di interesse comune (art. 124) Zone di piano regolatore: [D2F] Industria artigianato e commercio (art. 80).

Tavola B - Modalità di attuazione

Perimetro centri abitati (art. 28)

P.A.I.P. (art. 22)

Tavola C - Vincoli ambientali e beni culturali

Vulnerabilità elevata acque sotterranee (art. 39)

Tavola D - Zonizzazione acustica

Zonizzazione acustica: [V] (art. 32)

Tavola F - Unità di paesaggio, individuazione ambiti e macro aree

Perimetri unità di paesaggio: [2CT9] Aree industriali Sabbioni (art. 2CT)

Perimetri macro aree (art. s123-124)

Ambiti: [6] Ambito Aree Industriali (art. s123-125-A6)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: non è stata reperita alcuna pratica edilizia circa la realizzazione del cancello scorrevole; pur essendo lo stesso rappresentato nelle foto allegate alla scia in sanatoria, non è presente la rappresentazione grafica e quindi l'autorizzazione alla realizzazione. Non sono state reperite pratiche edilizie per la realizzazione delle strutture in ferro esterne quali porzione di tettoia senza copertura e tettoia dismessa nel cortile in prossimità del capanno in metallo. Non è stato rappresentato il parapetto sopra la copertura del blocco servizi. Il basamento per i serbatoi è stato realizzato in posizione differente rispetto a quanto rappresentata nelle tavole allegate al progetto degli impianti. Nel cortile è presente una tettoia provvisoria a protezione delle auto, non autorizzata e da demolire/ricomprendere nella sanatoria. (normativa di riferimento: d.P.R. n. 380 del 2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA in sanatoria: €3.500,00
- diritti di segreteria e sanzione amministrativa, importo forfettario: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' necessario presentare un DOCFA di aggiornamento catastale in seguito alla presentazione della SCIA in sanatoria per le difformità edilizie (normativa di riferimento: L. 122/2010)

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



Costi di regolarizzazione:
• docfa aggiornamento catastale: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TERNI VIA DEL COMMERCIO 1/F, QUARTIERE SABBIONE

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a TERNI via Del Commercio 1/F, quartiere Sabbione, della superficie commerciale di **1.181,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SAMAG HOLDING LOGISTICS S.p.A)

Trattasi di una porzione di capannone adibita ad attività di logistica, ubicata in Terni, via del Commercio n. 1/F, in zona periferica del Comune, caratterizzata prevalentemente da insediamenti produttivi. L'area risulta ben collegata alla viabilità principale: la superstrada e la via Flaminia si trovano a circa 1 km, mentre lo snodo di Narni Scalo dista circa 10 km. La viabilità è agevole e le possibilità di parcheggio nella zona sono buone.

Il capannone, edificato negli anni '50, presenta una struttura portante in cemento armato con tamponamenti in blocchi di laterizio e porzioni in lastre ondulate traslucide. La copertura è realizzata con capriate reticolari in ferro, orditura metallica e lastre in cemento-amianto. Internamente, il pavimento è in battuto di cemento.

All'interno del capannone è presente una zona uffici, composta da due locali uffici, uno spogliatoio (attualmente adibito ad archivio), un blocco bagno con tre wc. Durante il sopralluogo due wc risultavano chiusi a chiave e non accessibili. I locali sono dotati di pavimentazione in ceramica, pareti con finestre, impianto elettrico con canalina esterna, impianto di riscaldamento tramite termoconvettori ed impianto di raffrescamento tramite condizionatori. La caldaia a gas è posizionata internamente al capannone, in prossimità dell'ingresso.

L'ampio deposito è dotato di cinque accessi carrabili con ribalta sul lato est e due accessi analoghi sul lato ovest, tutti dotati di saracinesche metalliche avvolgibili elettrificate, oltre a pedane per il carico e lo scarico delle merci. Nella porzione adiacente agli uffici, sono presenti una rampa per disabili e delle scale. Parte degli accessi per il carico sono coperti da una tettoia in metallo con copertura con lastre contenenti amianto, parte sono senza protezione pur essendo presente la struttura in metallo della tettoia.

Esternamente è presente un ampio spazio di manovra e parcheggio che si sviluppa sui tre lati del fabbricato. L'area risulta in parte asfaltata, ma attualmente in stato di incuria, con vegetazione spontanea in crescita e segni di degrado diffuso. In corrispondenza dell'accesso principale è stata installata una tettoia metallica provvisoria con funzione di copertura temporanea.

Sul lato a nord è presente un cancello elettrico scorrevole che chiude una porzione di cortile necessaria al collegamento con il terreno al mappale 235 (parcheggio con serbatoi carburante trattato nel corpo seguente). Attualmente il cancello automatico non è funzionante ed è chiuso da una catena con un lucchetto.

Si precisa che l'area che circonda il fabbricato risulta gravata da servitù di passo a favore del capannone limitrofo, individuato catastalmente al mappale 351. Tale servitù riguarda anche la porzione di cortile chiusa dal cancello scorrevole.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 7,50. Identificazione catastale:

- foglio 101 particella 352 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/7, rendita 4.590,06 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL COMMERCIO n. 1/F, piano: T, intestato a SAMAG HOLDING LOGISTICS S.P.A., derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/02/2024 Pratica n. TR0010151 in atti dal 20/02/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 10151.1/2024) - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 04/02/2021 Pratica n. TR0006811 in atti dal 05/02/2021 (n.4799.1/21)

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1972.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale (i più importanti centri limitrofi sono Terni città). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:	
esposizione:	nella media ★★☆☆☆☆
panoramicità:	nella media ★★☆☆☆☆
livello di piano:	nella media ★★☆☆☆☆
stato di manutenzione:	nella media ★★☆☆☆☆
luminosità:	nella media ★★☆☆☆☆
qualità degli impianti:	nella media ★★☆☆☆☆
qualità dei servizi:	nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di una porzione di capannone adibita ad attività di logistica, ubicata in Terni, via del Commercio n. 1/F, in zona periferica del Comune, caratterizzata prevalentemente da insediamenti produttivi. L'area risulta ben collegata alla viabilità principale: la superstrada e la via Flaminia si trovano a circa 1 km, mentre lo snodo di Narni Scalo dista circa 10 km. La viabilità è agevole e le possibilità di parcheggio nella zona sono buone.



Il capannone, edificato negli anni '50, presenta una struttura portante in cemento armato con tamponamenti in blocchi di laterizio e porzioni in lastre ondulate traslucide. La copertura è realizzata con capriate reticolari in ferro, orditura metallica e lastre in cemento-amianto. Internamente, il pavimento è in battuto di cemento.

All'interno del capannone è presente una zona uffici, composta da due locali uffici, uno spogliatoio (attualmente adibito ad archivio), un blocco bagno con tre wc. Durante il sopralluogo due wc risultavano chiusi a chiave e non accessibili. I locali sono dotati di pavimentazione in ceramica, pareti con finestre, impianto elettrico con canalina esterna, impianto di riscaldamento tramite termoconvettori ed impianto di raffrescamento tramite condizionatori. La caldaia a gas è posizionata internamente al capannone, in prossimità dell'ingresso.

L'ampio deposito è dotato di cinque accessi carrabili con ribalta sul lato est e due accessi analoghi sul lato ovest, tutti dotati di saracinesche metalliche avvolgibili elettrificate, oltre a pedane per il carico e lo scarico delle merci. Nella porzione adiacente agli uffici, sono presenti una rampa per disabili e delle scale. Parte degli accessi per il carico sono coperti da una tettoia in metallo con copertura con lastre contenenti amianto, parte sono senza protezione pur essendo presente la struttura in metallo della tettoia.

Esternamente è presente un ampio spazio di manovra e parcheggio che si sviluppa sui tre lati del fabbricato. L'area risulta in parte asfaltata, ma attualmente in stato di incuria, con vegetazione spontanea in crescita e segni di degrado diffuso. In corrispondenza dell'accesso principale è stata installata una tettoia metallica provvisoria con funzione di copertura temporanea.

Sul lato a nord è presente un cancello elettrico scorrevole che chiude una porzione di cortile necessaria al collegamento con il terreno al mappale 235 (parcheggio con serbatoi carburante trattato nel corpo seguente). Attualmente il cancello automatico non è funzionante ed è chiuso da una catena con un lucchetto.

Si precisa che l'area che circonda il fabbricato risulta gravata da servitù di passo a favore del capannone limitrofo, individuato catastalmente al mappale 351. Tale servitù riguarda anche la porzione di cortile chiusa dal cancello scorrevole.

Nota:

- all'interno dell'ufficio è presente una scala in ferro che conduce sulla copertura dei servizi igienici, dove è stato realizzato una sorta di terrazzo/deposito provvisto di parapetto, pavimentazione in ceramica ed impianto elettrico. L'opera non è stata autorizzata, non sono presenti verifiche strutturali per garantire la resistenza della soletta ai vari carichi pertanto la scala è da smantellare.
- Nel cortile chiuso da cancello scorrevole è presente un capanno attrezzi provvisorio in metallo, contenenti alcuni bidoni con lubrificanti per motori. La struttura in ferro che probabilmente una volta sosteneva una tettoia a copertura, non è stata autorizzata.
- la tettoia laterale è rappresentata solo parzialmente nell'ultima pratica edilizia in sanatoria agli atti. E' presente una struttura in ferro priva di copertura, non essendo stata oggetto di sanatoria è da intendersi realizzata senza titolo
- il cancello automatico scorrevole è stato realizzato senza pratica edilizia.
- la copertura del capannone e della tettoia è in lastre contenenti amianto, la superficie complessiva è di circa 1200 mq.

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		commerciale
capannone	1.020,00	x	100 %	=	1.020,00
cortile	3.230,00	x	5 %	=	161,50
Totale:	4.250,00				1.181,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/05/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Capannone con uffici e piazzale in zona maratta Porzione di capannone in ottima zona con piazzale antistante, uffici e spogliatogli. nella zona deposito si trovano anche due soppalchi di circa 80 mq totali. altezza a 7,5 mt. piazzale di circa 600 mq

Indirizzo: Terni via Aldo Bartocci

Superfici principali e secondarie: 653

Superfici accessorie:

Prezzo: 430.000,00 pari a 658,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/05/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: capannone di 800 mq interni e piazzale di altri 400mq con ingresso privato, due porte carrabili e due porte di emergenza. Internamente troviamo un unico spazio con due uffici, sala d'aspetto e due bagni per disabili. Predisposizione per il carroponte



Indirizzo: Maratta - Sabbione
Superfici principali e secondarie: 840
Superfici accessorie:
Prezzo: 430.000,00 pari a 511,90 Euro/mq

COMPARATIVO 3
Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 27/05/2025
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: Capannone in c.a.p. superficie coperta utile complessiva di circa mq. 1150, oltre ad un box prefabbricato in c.a. e completamente recintato della superficie di circa mq.2000
Indirizzo: Maratta, Sabbione
Superfici principali e secondarie: 1150
Superfici accessorie:
Prezzo: 400.000,00 pari a 347,83 Euro/mq

COMPARATIVO 4
Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 27/05/2025
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: Capannone artigianale nella zona commerciale ed artigianale di Sabbione,La superficie di circa 850 metri quadrati oltre agli uffici, realizzati internamente al capannone, sono di 80 metri quadrati.
Indirizzo: Vocabolo Sabbione
Superfici principali e secondarie: 880
Superfici accessorie:
Prezzo: 470.000,00 pari a 534,09 Euro/mq

COMPARATIVO 5
Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 27/05/2025
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: Capannone in cap, palleggi prefabbricati a finitura in graniglia, con uffici
Indirizzo: Sabbione - via Aldo Bartocci
Superfici principali e secondarie: 745
Superfici accessorie:
Prezzo: 375.000,00 pari a 503,36 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:
Sulla base dei valori unitari dei comparabili reperiti in zona e dello stato di manutenzione dell'immobile, lo scrivente ritiene opportuno adottare un valore unitario pari a 450 €/mq
Nota:
-la copertura del capannone e della tettoia è in lastre contenenti amianto, la superficie complessiva è di circa 1200 mq. Il costo per la rimozione, smaltimento e rifacimento della copertura è stimato in 35 €/mq, per un totale di 42.000 €. In tale importo sono comprese le opere provvisionali e gli oneri per la sicurezza.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:
Valore superficie principale: 1.181,50 x 450,00 = 531.675,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
rimozione amianto e rifacimento copertura	-42.000,00
demolizione scala in ferro	-400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 489.275,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 489.275,00

BENI IN TERNI VIA DEL COMMERCIO 1/F, QUARTIERE SABBIONE

TERRENO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO B



terreno industriale a TERNI via Del Commercio 1/F, quartiere Sabbione, della superficie commerciale di **9.100,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (SAMAG HOLDING LOGISTICS S.p.A)

Trattasi di un'ampia area di 9.100 mq adibita a parcheggio posta in continuità con il cortile che circonda l'edificio principale. Il terreno risulta prevalentemente sgombro, con presenza di vegetazione spontanea lungo i margini. Sul confine perimetrale sono installati alcuni lampioni di proprietà privata, destinati all'illuminazione dell'area.

In prossimità della strada è presente un rimorchio di TIR, attualmente vuoto e in parte coperto da vegetazione, circostanza che ne rende difficoltosa l'ispezione. Sul lato opposto rispetto all'ingresso, in posizione pressoché centrale, si trova un basamento in cemento armato su cui insiste una tettoia metallica a protezione di due serbatoi per gasolio, oggi dismessi e parzialmente vandalizzati.

Non è dato sapere se l'area necessita di bonifica, la determinazione del prezzo unitario nella presente valutazione è stata fatta prudenzialmente considerando la necessità di indagini ed eventuale bonifica.

Nota

- il basamento dove appoggiano le cisterne per il rifornimento con tettoia a protezione delle stesse è stato realizzato in posizione differente rispetto a quanto autorizzato

SITUAZIONE URBANISTICA

Attualmente lo strumento urbanistico del Comune NUOVO P.R.G. azzona l'intera area come Zone di piano regolatore: [G2] Attrezzature di interesse comune (art. 124)

1. Inquadramento Urbanistico

- Zonizzazione principale: G2 - Attrezzature di interesse comune (Art. 124)
- Inclusa nel perimetro dei centri abitati (Art. 28)
- Inserita nel P.A.I.P. - Piano Aree per Insediamenti Produttivi (Art. 22)
- Zona acustica: V (industriale) - Art. 32
- Vulnerabilità elevata delle acque sotterranee (Art. 39)

2. Parametri Urbanistici (Art. 124 e 82)

- Indice di utilizzazione fondiaria (UF): 0,60 mq/mq
- Superficie lorda assentibile: 9.100 mq x 0,60 = 5.460 mq SLP
- Rapporto di copertura (IP): 40%
- Dotazione minima verde: 20 alberi/ha e 40 arbusti/ha
- Distanza minima dai confini: 5,00 ml
- Distanze minime tra edifici: Art. 23 RR 2/2015
- Distanza minima dalla sede stradale: Art. 25 RR 2/2015
- Parcheggi privati: come da Art. 85 RR 2/2015
- Dotazioni territoriali minime: Art. 86 e 87 RR 2/2015

3. Destinazioni d'Uso Ammesse (Zone G2 e D4F)

- Direzionali:

- 15) Pubblica amministrazione (sedi istituzionali ed uffici degli enti e società pubbliche)
- 16) Sedi di imprese finanziarie (banche ed assicurazioni)
- 17) Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, servizi alle attività produttive, sportelli bancari, altri servizi privati

- Esercizi pubblici e commerciali

- 18) Esercizi di pubblico servizio (tabacchi, farmacie, edicole, uffici postali, parrucchieri, barbieri etc)
- 19) Ristoro (esercizi pubblici in cui è prevista la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande)
- 21) Attività ricettive alberghiere
- 22) Attività ricettive extralberghiere
- 23) Residenze collettive (collegi, case per studenti, convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, conventi, seminari, etc)
- 24) Esercizi commerciali con superficie di vendita fino a mq 250 e relativo magazzino e deposito (esercizi di vicinato)
- 25) Esercizi commerciali con superficie di vendita compresa tra mq 251 e mq 900 e relativo magazzino e deposito (medie strutture inferiori)
- 26) Esercizi commerciali con superficie di vendita tra mq 901 e mq 2.500 e relativo magazzino e deposito (medie strutture superiori)
- 28) Servizi ricreativi e per il benessere fisico (sale da gioco, da ballo, palestre, centri polivalenti estetici, centri di attività motoria), sale e strutture per proiezioni cinematografiche.
- 29) Discoteche
- 30) Mercati
- 32) Fiere mercato

- servizi pubblici ed attività di interesse generale

- 33) cura, RSA, case protette) e del tipo poliambulatori e servizi di microresidenzialità e comunitari (quali centri di salute, centri diurni con servizi di residenzialità temporanea, centri di accoglienza, consultori, asili nido, centri comunitari per anziani e disabili, centri per famiglia, comunità educative per bambini ed adolescenti, uffici di cittadinanza, centri di promozione sociale).
- 34) Edifici per la didattica e per la ricerca universitaria
- 35) Istruzione di grado superiore, accademie, conservatori musicali, centri di formazione e simili



- 36) Istituti e laboratori di ricerca, di restauro e simili
- 37) Biblioteche, pinacoteche, musei, centri espositivi, centri di produzione artistica
- 41) Mercati generali ed attività annonarie
- 42) Fiere, edifici per esposizioni
- 44) Mattatoi
- 45) Aree per la Protezione Civile
- 46) Prigioni e Riformatori

- per servizi di quartiere

- 48) Servizi socio-sanitari, del tipo medie e piccole strutture sanitarie (case di cura, RSA, case protette), poliambulatori e servizi di microresidenzialità e comunitari (quali centri di salute, centri diurni con servizi di residenzialità temporanea, centri di accoglienza, consultori, asili nido, centri comunitari per anziani e disabili, centri per famiglia, comunità educative per bambini ed adolescenti, uffici di cittadinanza, centri di promozione sociale e formazione).
- 49) Istruzione di grado inferiore (asili e scuole materne, elementari e medie)
- 50) Teatri, sale per concerti, spettacoli e congressi, cinematografi
- 51) Mercati rionali
- 55) Edifici per il culto
- 56) Cliniche veterinarie e centri zoofili
- 57) Caserme (militari, polizia di stato, vigili del fuoco, guardia di finanza, etc)
- 58) Presidi territoriali e locali di pubblica sicurezza e militari

- Destinazioni connesse alla mobilità ed impianti tecnologici

- 62) Stazioni per servizi di trasporto stradale e ferroviario

- Destinazioni produttive industriali ed artigianali

- 68) Laboratori artigianali di quartiere (compresi quelli insalubri di 2^ classe limitatamente a falegnamerie senza impianti di verniciatura, friggitorie, lavanderie a secco, salumifici senza macellazione, officine per automezzi e motocicli, tipografie senza rotative, vetrerie artistiche, lavorazione di alluminio, torrefazione di caffè)
- 70) Industria
- 73) Attività produttive ad elevato contenuto tecnologico
- 78) Alloggio a servizio dell'attività industriale/artigianale

4. Prescrizioni Ambientali e Acustiche

- Zona con vulnerabilità elevata delle acque sotterranee (Classe 4 - Art. 39)
-> Necessità di studi idrogeologici e uso preferenziale di fitodepurazione
- Zona acustica classe V: limite sonoro diurno 70 dB(A), notturno 60 dB(A)

Identificazione catastale:

- foglio 101 particella 235 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN ARBOR, superficie 9100, deduzione B3, reddito agrario 35,25 €, reddito dominicale 47,47 €, intestato aSAMAG HOLDING LOGISTICS S.P.A.
- Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: B3 (Consorzio di bonifica conca ternana) - Riserva 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale (i più importanti centri limitrofi sono Terni città). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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		commerciale
terreno edificabile attualmente area adibita a parcheggio	9.100,00	x	100 %	=	9.100,00



Totale:	9.100,00	9.100,00
---------	----------	----------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sviluppo della valutazione dell'area

Superficie fondiaria dell'area: 9.100 m²

Indice di utilizzazione fondiaria (UF): 0,6 m²/m²

Superficie edificabile (SLP) = 9.100 m² × 0,6 = 5.460 m²

Valore di ricostruzione a nuovo del capannone

Valore a nuovo stimato per capannone industriale: 700 €/m²

Valore complessivo potenziale dell'immobile realizzabile = 5.460 m² × 700 €/m² = 3.822.000 €

Incidenza dell'area sul valore a nuovo

Incidenza stimata: 15%

Valore dell'area = 15% di 3.822.000 € = 573.300 €

Valore unitario del terreno

Valore unitario = 573.300 € / 9.100 m² = circa 63 €/m²

Lo scrivente ha compiuto un'ulteriore ricerca di mercato tramite annunci immobiliari, conducendo un'analisi del mercato immobiliare locale con riferimento a terreni aventi caratteristiche comparabili a quello oggetto di valutazione.

Sono stati reperiti i seguenti dati di mercato:

Terreno edificabile sito in via Narni, Terni, inserito in comparto BC6 (ristrutturazione urbanistica con piano attuativo unitario). Superficie 2.500 m², prezzo richiesto € 150.000, pari a un valore unitario di 60 €/m². La necessità di attuazione unitaria costituisce un limite alla disponibilità immediata dell'area.

Terreno edificabile sito in via Adda, Terni, in zona urbanizzata. Superficie 2.500 m², prezzo richiesto € 75.000, pari a un valore unitario di 30 €/m².

Sulla base di quanto sopra esposto, si ritiene opportuno adottare un valore unitario pari a 50 €/mq

Valore area = 9.100 mq x 50 €/mq = 455.000 €

Tale valutazione è prudenziale e tiene conto dell'eventuale intervento per la bonifica del terreno in seguito a caratterizzazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 455.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 455.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 455.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Terni, agenzie: immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI, borsinoimmobiliare.it

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	capannone industriale	1.181,50	0,00	489.275,00	489.275,00
B	terreno industriale	9.100,00	0,00	455.000,00	455.000,00
				944.275,00 €	944.275,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 6.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 938.275,00



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 25% 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:	€ 234.568,75
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€ 3.706,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 700.000,00

data 14/07/2025

il tecnico incaricato
Ing. Andrea Salvadori

