

TRIBUNALE DI TERNI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI VITERBO S.p.A.

contro :

Omissis

N° Gen. Rep. **107/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTE 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10**

Esperto alla stima:
Codice fiscale:
Studio in:
Telefono:
Email:
Pec:

Dott. Geom. Alessandro Petroni
PTRLSN52R15D538L
Via della Rimembranza n.91 - Arrone (TR)
0744/388747
st.petroni-angelini@virgilio.it
alessandro.petroni@geopec.it

Bene in Otricoli (Terni)
Località Pianacci
Via Flaminia n.58

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?

No, dalla lettura del certificato notarile è stata rilevata la mancanza di un passaggio nella storia ventennale del bene ovvero non è stata riportata, poiché non trascritta, la trasformazione societaria e più precisamente: da "Omissis" a "Omissis".

Contattato, tramite lettera e-mail, il Dr. Eliodoro Giordano Notaio in Campobasso, autore del certificato notarile lo stesso ha confermato che la probabile trasformazione societaria non poteva essere riportata, anche se desumibile dalla documentazione presa in esame, poiché non trascritta.

L'estensore del certificato nel confermare quanto sopra (contenuto della lettera e-mail) ha precisato che tutto ciò non era possibile menzionarlo, anche se deducibile, in quanto non risulta alcuna trascrizione.

Infatti, dall'esame del certificato notarile si rileva che alla nota n.1872 del 12.03.2004, riguardante il pignoramento immobiliare, il soggetto contro viene indicato come Omissis (ora Omissis); da ciò si deduce che vi è stata una trasformazione societaria ma il relativo atto, come già detto, non è stato trascritto.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?

No, come è stato sopra evidenziato risulta mancante la trascrizione relativa alla trasformazione societaria e più precisamente : da "Omissis" a "Omissis".

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo del corpo: A

Opificio [D1] sito in Otricoli (Terni) : Località Pianacci, Via Flaminia n.58

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Omissis con sede in Roma, piena proprietà.

Cod. Fiscale: Omissis . Eventuali comproprietari: nessuno

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Otricoli l'unità immobiliare risulta intestata alla Soc. Omissis foglio 9, particella **84 sub 8** (già particella **84 sub 1**), Strada Flaminia snc, piano terra, categoria D/1, rendita Euro 6.096,00, con diritto sull'area censita al foglio 9 particella **84 sub 18** (bene comune non censibile) e sul lastrico solare censito al foglio 9 particella **84 sub 21**, di mq.5515 (unità afferente edificate in sopraelevazione).

Confini: stessa Ditta su più lati

Note: L'unità immobiliare di cui sopra, oggetto di pignoramento, posta a garanzia del mutuo dell'importo di €.2.600.000,00, a rogito Notar Pietro Miele di Roma del 20.12.2007 rep. n.6104, concesso a nome della Società Omissis con sede in Roma, è a carico dei **sub 1 e sub 2 della particella 84 del foglio 9** di Otricoli. Il **sub 1** risulta soppresso con DOCFA n.6710/2009 del 15-01-2009 (divisione-demolizione parziale) originando i subalterni identificati coi numeri **3-4-5-6-7-8-9-10-11-12**.

Conformità catastale: sono state riscontrate delle irregolarità catastali: la planimetria non identifica la reale situazione di fatto. Regularizzabile mediante presentazione all'Agazia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) della nuova planimetria aggiornata.

Note: spesa euro 500,00 circa, comprensiva dell'onorario, dei diritti catastali e degli oneri. Per quanto sopra si dichiara la non conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE

Nel complesso, trattasi di una capannone industriale con area circostante della superficie catastale pari a ettari 2.10.50 (foglio 9 particella 84, comprendente anche la particella 83). Il capannone industriale è elevato di un piano fuori terra ad uso laboratorio e produzione, si compone di 5 campate contigue ed intercomunicanti. Nelle immediate vicinanze è presente un corpo di fabbrica disposto su due piani; il piano terra è destinato a magazzino mentre al piano primo i locali sono destinati ad uffici, accessori e servizi. Completa la proprietà un appartamento del custode. L'appartamento del custode, posto al piano primo con accesso tramite scala esterna, si compone di cucina, bagno, soggiorno, due camere da letto, corridoio e ripostiglio.

Il capannone industriale attualmente in fase di ristrutturazione, in passato era la sede produttiva della Società "Omissis" azienda che produceva stoviglie.

Nello specifico, il lotto di cui trattasi è costituito da una porzione del suddetto fabbricato industriale della superficie netta pari a mq.983,10 circa (m.29,00 x m.33,90), comprensivo di bagno ed antibagno inutilizzabili.

Caratteristiche della zona: periferica normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico scorrevole con ottimi parcheggi.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti centri limitrofi: Terni, Viterbo, Narni, Magliano Sabina, Civita Castellana.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore, Lago di Piediluco.

Attrazioni storiche: Roma, Orvieto, Narni.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Omissis con sede in Orvieto (Terni), Strada dell'Arcone n.13, con contratto di locazione stipulato in data 05-10-2012 per l'importo di euro (vedere allegato contratto).

Registrato a Viterbo il 18-10-2012 al n.9579 serie 3, del tipo: anni 6 + anni 6, scadenza 05-10-2018.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Note: Il contratto riguarda i seguenti subalterni: sub 8; sub 9; sub 14; sub 16; sub 19 e sub 20 della particella 84 del foglio 9 di Otricoli.

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: nessuno

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria attiva a favore della Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo S.p.A. contro Omissis con sede in Roma derivante da Atto di concessione di mutuo - Importo ipoteca: Euro 3.900.000,00 - Importo capitale: Euro 2.600.000,00, rogito Notar Pietro Miele di Roma in data 20-12-2007, rep. n. 6104/3470 iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 27-12-2007 al n.16332 Registro Generale e al n.3941 del Registro Particolare.

Preciso che la presente nota è a carico dei **sub 1 e sub 2** della **particella 84 del foglio 9** di Otricoli; la particella **84 sub 1** è stata frazionata originando i subalterni identificati nei **lotti 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10** oggetto della presente relazione di stima.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore della Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo S.p.A. contro Omissis a seguito di Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Civitavecchia in data 22-05-2014 n. di rep.1751, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 26-06-2014 al n.5626 R.G. e al n.4392 del R.P.

Nel verbale di Pignoramento è riportata erroneamente l'intestazione societaria Omissis anziché Omissis.

Preciso che la presente nota è a carico dei **sub 1 e sub 2** della **particella 84 del foglio 9** di Otricoli; la particella 84 sub 1 è stata frazionata originando i subalterni di cui ai **lotti 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10**.

4.2.3 Altre trascrizioni: nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 0,00.

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: Euro 0,00.

Millesimi di proprietà: trattasi una porzione di un opificio industriale di più ampia consistenza senza condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: trattasi di un complesso industriale sito al piano terreno quindi accessibile ai soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non esiste condominio.

Attestazione Prestazione Energetica non presente: Indice di prestazione energetica presumibile: **G**

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: sugli immobili in oggetto risulta trascritta la nota n.7101 del 30.10.1984 a favore del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali, contro Omissis con sede in Otricoli, in forza del decreto emesso dal predetto Ministero il 7-12-1983. Ai sensi degli artt. 1, 2 e 3 della legge n.1089 del 1° giugno 1939, si è provveduto a dichiarare l'interesse particolarmente importante del terreno in Otricoli segnato in Catasto al foglio 9 particelle 83/p e 84/p. Nella nota di trascrizione n.7479 del 17-11-1984, riguardante la costituzione di un vincolo a favore del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali, contro Omissis con sede in Otricoli, in forza del decreto emesso dal predetto Ministero il 7-12-1983. Ai sensi dell'art.21 della legge 1089 del 1° giugno 1939, sono state imposte particolari prescrizioni nei confronti del terreno in Otricoli segnato in

Catasto al foglio 9 particelle 83/p e 84/p.

Avvertenze ulteriori: Come da certificazione rilasciata dalla Cancelleria del Tribunale di Terni (allega alla presente) non risultano pendenti, a carico della Soc. Omissis procedimenti civili iscritti relativi a contenziosi riguardanti l'unità immobiliare oggetto della presente stima (**Fg.9 part. 84 sub 8**).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: Omissis con sede in Roma (poi Omissis) con sede in Roma dal 07-3-1967 al 01-04-2003 (ante ventennio) in forza di atto di compravendita a rogito Notar Bellucci del 07-03-1967, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto in data 28-03-1967 al n.1980 del R.G. e al n.1482 del R.P.

Proprietario: Omissis, società in liquidazione, dal 01-04-2003 al 28-01-2008 (ante ventennio) in forza di atto di compravendita a rogito Dr. Pietro Miele Notaio in Roma del 01-04-2003 rep. n.470, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 02-04-2003 al n.3504 del R.G. e al n.2499 del R.P..

Proprietario: Omissis dal 28-01-2008 ad oggi (**attuale proprietario**) In forza di atto di compravendita a rogito Notar Pietro Miele di Roma in data 28-01-2008 rep. n.6181, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 31-01-2008 al n.1266 del R.G. e al n.847 del R.P..

Note: nel quadro "D" della nota di trascrizione si precisa, tra l'altro, che la parte venditrice, Soc. Omissis, dichiarava che i beni oggetto della compravendita sono soggetti al regime di prelazione di cui all'art.60 del D.lgs. del 22 gennaio 2004 n.42 in quanto beni culturali sottoposti a vincolo trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 30 ottobre 1984 al n.7101 di formalità a favore del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, nonché a vincolo trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 17-11-1984 al n.7479 di formalità a favore del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali ecc. Le parti si davano reciprocamente atto che l'intera efficacia del presente contratto è sospensivamente condizionata al mancato esercizio della prelazione da parte dello Stato, della Regione e degli Enti Pubblici Territoriali nel cui ambito si trova il bene, entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della denuncia prevista dall'art.59 del citato D.Lgs. 42/2004, ovvero alla rinuncia al medesimo diritto di prelazione espressa da tutti gli aventi diritto. A margine della nota di trascrizione risulta l'annotazione di cancellazione condizione di sospensiva n.2194 del 14-11-2008, atto Notar Pietro Miele di Roma del 22-10-2008, rep.6902, in quanto le società Omissis in liquidazione e Omissis, si davano reciprocamente atto che né il Ministero né gli altri Enti Territoriali competenti hanno esercitato il diritto di prelazione all'acquisto nei termini di legge per cui l'atto di compravendita deve intendersi pienamente efficace.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Opificio [D1] sito in Otricoli (Terni): Voc. Pianacci, Strada Flaminia 58.

Identificativo: Licenza Edilizia e successive Autorizzazioni.

Intestazione: Costruzione stabilimento industriale.

Tipo pratica: Licenza Edilizia e Concessioni Edilizie

Per lavori: Costruzione di un opificio industriale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03-02-1967 rilasciata in data 10-04-1967 al n. di prot.383; successivi

titoli abilitativi: L.E. n.731/1970, L.E. n.23/74, C.E. n.1243/95 e C.E. 26/2000.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Note: attualmente è stata presentata al Comune di Otricoli una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) in data 20-01-2015, avente per oggetto "Lavori di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art.3, comma 1, lettera b) del D.P.R. n.380/2001. Il progetto allegato alla CILA ha per oggetto: "Trasformazione dell'Opificio Industriale ex Omissis, in 11 unità immobiliari con destinazione Artigianale".

7. Conformità edilizia:

7. Conformità urbanistica:

Opifici [D1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n.03 del 26-01-2008
Zona omogenea:	Industriale

Note sulla conformità:

Dall'esame dei progetti approvati per la realizzazione di un manufatto con destinazione industriale e successivi ampliamenti con destinazione produzione di ceramica/stoviglie e lo stato di fatto non sono state rilevate difformità. Come già sopra specificato, attualmente è stata presentata una CILA ed i relativi lavori sono in corso.

Descrizione: **Opifici [D1]** di cui al punto **A**

Trattasi di una porzione di un capannone industriale ubicato nel Comune di Otricoli, Strada Flaminia 58, destinato in passato alla lavorazione della ceramica per la produzione della stoviglieria (ex "Omissis"), attualmente è risultato inutilizzato ed in corso di ristrutturazione. L'edificio è stato realizzato con una struttura portante costituita da elementi in c.a. prefabbricato tamponata con muratura di blocchetti di tufo. Il tetto è costituito da elemento precompresso e laterizio con sovrastante tegola marsigliese. Attualmente è in corso la realizzazione della impermeabilizzazione con guaina ardesiata.

La porzione dell'opificio sviluppa una superficie pari a circa mq. 983,10 (m.29,00 x m.33,90) netta calpestabile rilevata sul posto nonché desunta dal contratto di affitto (mq.985). Completa l'u.i. un modesto bagno con antibagno la cui superficie è ricompresa nei 983,10 mq., Il bagno risultato inutilizzato.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Omissis Cod. Fiscale: Omissis - Residenza: Roma

Eventuali comproprietari: nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **983** ed è posto al piano terreno.

L'edificio è stato costruito con Licenza Edilizia n.383 del 10-04-1967 e successive Autorizzazioni. Ha un'altezza interna di circa m.4,30 ai lati e m.7,20 nella mezzeria.

E' composto da un piano fuori terra.

Stato di manutenzione generale: scarso.

Caratteristiche descrittive:

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Produttiva	983,00	€ 350,00	€ 344.050,00

Valore corpo	€ 344.050,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 344.050,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 344.050,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		€.983,00	€. 350,00	€.344.050,00

8.4 Adeguali e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 51.607,50
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 292.942,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (riduzione del 10%):	€ 262.748,25
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Lotto: 002**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?**

No, dalla lettura del certificato notarile è stata rilevata la mancanza di un passaggio nella storia ventennale del bene ovvero non è stata riportata, poiché non trascritta, la trasformazione societaria e più precisamente : da "Omissis" a "Omissis".

Contattato, tramite lettera e-mail, il Dr. Eliodoro Giordano Notaio in Campobasso, autore del certificato notarile lo stesso ha confermato che la probabile trasformazione societaria non poteva essere riportata, anche se desumibile dalla documentazione presa in esame, poiché non trascritta.

L'estensore del certificato nel confermare quanto sopra (contenuto della lettera e-mail) ha precisato che tutto ciò non era possibile menzionarlo, anche se deducibile, in quanto non risulta alcuna trascrizione.

Infatti, dall'esame del certificato notarile si rileva che alla nota n.1872 del 12.03.2004, riguardante il pignoramento immobiliare, il soggetto contro viene indicato come Omissis (ora Omissis); da ciò si deduce che vi è stata una trasformazione societaria ma il relativo atto, come già detto, non è stato trascritto.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?

No, come è stato sopra evidenziato risulta mancante la trascrizione relativa alla trasformazione societaria e più precisamente : da "Omissis" a "Omissis".

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A

Bene sito in Otricoli (Terni), Località Pianacci, Via Flaminia 58

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Omissis con sede in Roma, piena proprietà.

Cod. Fiscale: Omissis . Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto fabbricati:

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Otricoli l'unità immobiliare risulta intestata alla Soc. Omissis foglio 9, particella **84 sub 9** (già particella **84 sub 1**), Strada Flaminia s.n.c., piano terra, categoria D/1, rendita Euro 6.096,00, con diritto sull'area censita al foglio 9 particella **84 sub 18** (bene comune non censibile) e sul lastrico solare censito al foglio 9 particella **84 sub 21**, di mq.5515 (unità afferente edificate in sopraelevazione).

Confini: stessa ditta su più lati.

Note: L'unità immobiliare di cui sopra, oggetto di pignoramento, posta a garanzia del mutuo dell'importo di €.2.600.000,00, a rogito Notar Pietro Miele di Roma del 20.12.2007 rep. n.6104, concesso a nome della Società Omissiscon sede in Roma, è a carico dei **sub 1 e sub 2** della **particella 84 del foglio 9** di Otricoli.

Il **sub 1** risulta soppresso con DOCFA n.6710/2009 del 15.01.2009 (divisione-demolizione parziale) originando i subalterni identificati coi numeri **3-4-5-6-7-8-9-10-11-12**.

Conformità catastale: sono state riscontrate delle irregolarità catastali: la planimetria non identifica la reale situazione di fatto. Regolarizzabile mediante presentazione all'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) della nuova planimetria aggiornata.

Note: spesa euro 500,00 circa, comprensiva dell'onorario, dei diritti catastali e degli oneri.

Per quanto sopra si dichiara la non conformità catastale.

10. DESCRIZIONE GENERALE:

Nel complesso, trattasi di una capannone industriale con area circostante della superficie catastale pari a ettari 2.10.50 (foglio 9 particella 84, comprendente anche la particella 83). Il capannone industriale è elevato di un piano fuori terra ad uso laboratorio e produzione, si compone di 5 campate contigue ed intercomunicanti. Nelle immediate vicinanze è presente un corpo di fabbrica disposto su due piani; il piano terra è destinato a magazzino mentre al piano primo i locali sono destinati ad uffici, accessori e servizi. Completa la proprietà un appartamento del custode. L'appartamento del custode, posto al piano primo con accesso tramite scala esterna, si compone di cucina, bagno, soggiorno, due camere da letto, corridoio e ripostiglio. Il capannone industriale attualmente in fase di ri-

strutturazione, in passato era la sede produttiva della Società "Omissis" azienda che produceva stoviglieria.

Nello specifico, trattasi di una porzione del suddetto fabbricato industriale della superficie netta pari a mq.1089,00 circa (m.29,00 x m.37,55), comprensivo di bagno ed antibagno utilizzati dalla Soc. Omissis.

Caratteristiche della zona: periferica normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico scorrevole con ottimi parcheggi.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti centri limitrofi: Terni, Viterbo, Narni, Magliano Sabina, Civita Castellana.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore, Lago di Piediluco.

Attrazioni storiche: Roma, Orvieto, Narni.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla Soc. Omissis di Omissis.

Note: Come da dichiarazione (vedasi note allegate) del Sig. Omissis (in qualità di Procuratore della Soc. Omissis) e della Sig.ra Omissis (in qualità di Amministratore unico e legale rappresentante della Soc. Omissis), la Soc. Omissis ha occupato abusivamente il locale utilizzandolo come locale di deposito merci per cui è in corso un procedimento civile presso il Tribunale di Terni.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

12. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

12.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

12.1. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:nessuna

12.1. Atti di asservimento urbanistico: nessuna

12.1. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

12. Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

12.2. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria attiva a favore della Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo S.p.A. contro Omissis con sede in Roma derivante da Atto di concessione di mutuo - Importo ipoteca: Euro 3.900.000,00 - Importo capitale: Euro 2.600.000,00, rogito Notar Pietro Miele di Roma in data 20-12-2007, rep. n. 6104/3470 iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 27-12-2007 al n.16332 Registro Generale e al n.3941 del Registro Particolare.

Preciso che la presente nota è a carico dei **sub 1 e sub 2** della **particella 84 del foglio 9** di Otricoli; la particella **84 sub 1** è stata frazionata originando i subalterni identificati nei **lotti 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10** oggetto della presente relazione di stima.

12.2. Pignoramenti:

Pignoramento Immobiliare a favore della Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo S.p.A. contro Omissis a seguito di Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Civitavecchia in data 22-05-2014 n. di rep.1751, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 26-06-2014 al n. 5626 R.G. e al

n.4392 del R.P.

Nel verbale di Pignoramento è riportata erroneamente l'intestazione societaria Omissis anziché Omissis.

Preciso che la presente nota è a carico dei **sub 1 e sub 2** della **particella 84 del foglio 9** di Otricoli; la particella 84 sub 1 è stata frazionata originando i subalterni di cui ai lotti **1-2-3-4-5-6-7-8-9-10**.

12.2. - Altre trascrizioni: nessuna.

12.2. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: nessuna

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 0,00.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Euro 0,00.

Millesimi di proprietà: Trattasi una porzione di un opificio industriale di più ampia consistenza senza condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: trattasi di un complesso industriale sito al piano terreno quindi accessibile ai soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non esiste condominio.

Attestazione Prestazione Energetica non presente: Indice di prestazione energetica presumibile: **G**

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Sugli immobili in oggetto risulta trascritta la nota n.7101 del 30.10.1984 a favore del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali, contro Omissis con sede in Otricoli, in forza del decreto emesso dal predetto Ministero il 7-12-1983. Ai sensi degli artt. 1, 2 e 3 della legge n.1089 del 1° giugno 1939, si è provveduto a dichiarare l'interesse particolarmente importante del terreno in Otricoli segnato in Catasto al foglio 9 particelle 83/p e 84/p. Nella nota di trascrizione n.7479 del 17-11-1984, riguardante la costituzione di un vincolo a favore del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali, contro Omissis con sede in Otricoli, in forza del decreto emesso dal predetto Ministero il 7-12-1983. Ai sensi dell'art.21 della legge 1089 del 1° giugno 1939, sono state imposte particolari prescrizioni nei confronti del terreno in Otricoli segnato in Catasto al foglio 9 particelle 83/p e 84/p.

Avvertenze ulteriori: Come da certificazione rilasciata dalla Cancelleria del Tribunale di Terni (allegata alla presente) risultano pendenti, a carico della Soc. Omissis procedimenti civili iscritti relativi a contenziosi riguardanti l'unità immobiliare oggetto della presente stima (**Fg.9 part. 84 sub 9**).

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: Omissis con sede in Roma (poi Omissis) con sede in Roma dal 07-03-1967 al 01-04-2003 (ante ventennio) In forza di atto di compravendita a rogito Notar Bellucci del 07-03-1967, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto in data 28-03-1967 al n.1980 del R.G. e al n.1482 del R.P.

Proprietario: Omissis, società in liquidazione, dal 01-04-2003 al 28-01-2008 (ante ventennio) in forza di atto di compravendita a rogito Dr. Pietro Miele Notaio in Roma del 01-04-2003 rep. n.470, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 02-04-2003 al n.3504 del R.G. e al n. 2499 del R.P..

Proprietario: Omissis dal 28-01-2008 ad oggi (**attuale proprietario**) in forza di atto di

compravendita a rogito Notar Pietro Miele di Roma del 28-01-2008 rep. n.6181, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 31-01-2008 al n. 1266 del R.G. e al n. 847 del R.P..

Note: nel quadro "D" della nota di trascrizione si precisa, tra l'altro, che la parte venditrice, Soc. Omissis, dichiarava che i beni oggetto della compravendita sono soggetti al regime di prelazione di cui all'art.60 del D.lgs. del 22 gennaio 2004 n.42 in quanto beni culturali sottoposti a vincolo trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 30 ottobre 1984 al n.7101 di formalità a favore del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, nonché a vincolo trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 17-11-1984 al n.7479 di formalità a favore del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali ecc. Le parti si davano reciprocamente atto che l'intera efficacia del presente contratto è sospensivamente condizionata al mancato esercizio della prelazione da parte dello Stato, della Regione e degli Enti Pubblici Territoriali nel cui ambito si trova il bene, entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della denuncia prevista dall'art.59 del citato D.Lgs. 42/2004, ovvero alla rinuncia al medesimo diritto di prelazione espressa da tutti gli aventi diritto. A margine della nota di trascrizione risulta l'annotazione di cancellazione condizione di sospensiva n.2194 del 14-11-2008, atto Notar Pietro Miele di Roma del 22-10-2008, rep.6902, in quanto le società Omissis in liquidazione e Omissis, si davano reciprocamente atto che né il Ministero né gli altri Enti Territoriali competenti hanno esercitato il diritto di prelazione all'acquisto nei termini di legge per cui l'atto di compravendita deve intendersi pienamente efficace.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Opificio [D1] sito in Otricoli (Terni) : Voc. Pianacci, Strada Flaminia 58.

Identificativo: Licenza Edilizia e successive Autorizzazioni.

Intestazione: Costruzione stabilimento industriale.

Tipo pratica: Licenza Edilizia e Concessioni Edilizie

Per lavori: Costruzione di un opificio industriale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03-02-1967 rilasciata in data 10-04-1967 al n. di prot.383; successivi titoli abilitativi : L.E. n.731/1970, L.E. n.23/74, C.E. n.1243/95 e C.E. 26/200.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Note: Attualmente è stata presentata al Comune di Otricoli una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) in data 20-01-2015, avente per oggetto "Lavori di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art.3, comma 1, lettera b) del D.P.R. n.380/2001. Il progetto allegato alla CILA ha per oggetto : "Trasformazione dell'Opificio Industriale ex Omissis, in 11 unità immobiliari con destinazione Artigianale".

15.1 Conformità edilizia:

Preciso che alla data dei sopralluoghi i lavori di cui alla precitata CILA erano in corso, pertanto, al momento non è possibile dichiarare la conformità edilizia.

15.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n.03 del 26-01-

	2008	
Zona omogenea:	Industriale	

Note sulla conformità: Dall'esame dei progetti approvati per la realizzazione di un manufatto con destinazione industriale e successivi ampliamenti con destinazione produzione di ceramica/stoviglie e lo stato di fatto non sono state rilevate difformità. Come già sopra specificato, attualmente è stata presentata una CILA ed i relativi lavori sono in corso.

Descrizione: di cui al punto A

Trattasi di una porzione di un capannone industriale ubicato nel Comune di Otricoli, Strada Flaminia 58, destinato in passato alla lavorazione della ceramica per la produzione della stoviglieria (ex "Omissis"), attualmente è risultato inutilizzato ed in corso di ristrutturazione. L'edificio è stato realizzato con una struttura portante costituita da elementi in c.a. prefabbricato tamponata con muratura di blocchetti di tufo. Il tetto è costituito da elemento precompresso e laterizio con sovrastante tegola marsigliese. Attualmente è in corso la realizzazione della impermeabilizzazione con guaina ardesiata.

La porzione dell'opificio sviluppa una superficie pari a circa mq. **1.089,00** (m.29,00 x m.37,55) netta calpestabile rilevata sul posto. Completa l'u.i. un modesto bagno con antibagno la cui superficie è ricompresa nei 1.089,00 mq., bagno risultato utilizzato dalla Soc. Omissis

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Omissis con sede in Roma, piena proprietà.

Cod. Fiscale: Omissis . Eventuali comproprietari: nessuno

- Piena proprietà

Cod. Fiscale: Omissis - Residenza: Roma

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.089,00**

è posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito con Licenza Edilizia n.383 del 10-04-1967 e successive Autorizzazioni. E' in corso un intervento di manutenzione straordinaria (CILA presentata in data 20-01-2015).

Ha un'altezza interna di m.7,20 circa alla mezzera e m.4,30 circa ai lati.

L'intero fabbricato è composto da un piano fuori terra.

Stato di manutenzione generale: scarso

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavimentazione interna materiale: battuto di cemento condizioni: scarse

Portone di ingresso tipologia: doppia anta a battente materiale: plastificato con maniglione antipanico condizioni: buone

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
Opificio	Sup. reale netta	1.089,00	1,00	1.089,00

1.089,00

1.089,00

16 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**16.1 Criterio di stima:**

Per attribuire alla porzione immobiliare il suo più probabile valore di mercato il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno effettuare una indagine di mercato avente per oggetto beni simili e recentemente realizzati. Infatti, il criterio di stima preso in considerazione e quindi applicato dal sottoscritto è il più "probabile valore di costo deprezzato" in base alla vetustà in quanto ritenuto più equo per questo tipo di immobili mentre il procedimento adottato è sintetico comparativo per parametri tecnici (metro quadro) poiché normalmente più utilizzato nel valutare beni atipici per la zona e saltuariamente scambiati sul mercato. A chiarimento del termine usato "beni atipici per la zona" si intende beni non presenti in elevato numero tale da giustificare l'applicazione del più probabile "valore di mercato" in quanto si presuppone che ci siano state delle compravendite di beni simili (capannoni industriali) quando nella realtà è l'unico insediamento industriale, il bene in oggetto, con alloggio per il custode presente nella zona.

Il valore unitario adottato tiene conto sia del valore dell'area di sedime che quella circostante, del più probabile valore del costo di costruzione riferito al metro quadro nonché dello stato in cui l'edificio versa. Per quanto sopra, tenuto conto della vetustà del complesso, delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche il sottoscritto tecnico ritiene equo applicare un più probabile valore di costo unitario deprezzato di Euro 350,00/mq. considerando che i predetti valori sono ricompresi fra un minimo di Euro 300,00/mq. ed un massimo di Euro 400,00/mq.

16.2 Fonti di informazione:

Catasto di Quotazioni dell'Agenzia del Territorio (ex UTE) riferite al mercato immobiliare di Otricoli, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare. Operatori del settore. Imprese edili operanti in zona. Conoscenze del mercato, "interviste" ad operatori del settore (tecnici che svolgono la loro professione nel territorio), imprese di costruzioni.

16.3 Valutazione corpi:**A.**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	1.089,00	€ 350,00	€ 381.150,00

Valore corpo	€ 381.150,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 381.150,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 381.150,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		1.089,00	€ 350,00	381.150,00

16.4 Adeguali e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€.	57.172,50
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€	0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€	0,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€	500,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€.	323.477,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (riduzione del 10%):	€.	291.129,75
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€	0,00

Lotto: 003**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?**

No, dalla lettura del certificato notarile è stata rilevata la mancanza di un passaggio nella storia ventennale del bene ovvero non è stata riportata, poiché non trascritta, la trasformazione societaria e più precisamente: da "Omissis" a "Omissis".

Contattato, tramite lettera e-mail, il Dr. Eliodoro Giordano Notaio in Campobasso, autore del certificato notarile lo stesso ha confermato che la probabile trasformazione societaria non poteva essere riportata, anche se desumibile dalla documentazione presa in esame, poiché non trascritta.

L'estensore del certificato nel confermare quanto sopra (contenuto della lettera e-mail) ha precisato che tutto ciò non era possibile menzionarlo, anche se deducibile, in quanto non risulta alcuna trascrizione.

Infatti, dall'esame del certificato notarile si rileva che alla nota n.1872 del 12.03.2004, riguardante il pignoramento immobiliare, il soggetto contro viene indicato come Omissis (ora Omissis); da ciò si deduce che vi è stata una trasformazione societaria ma il relativo atto, come già detto, non è stato trascritto.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?

No, come è stato sopra evidenziato risulta mancante la trascrizione relativa alla trasformazione societaria e più precisamente : da "Omissis" a "Omissis".

17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Uffici e studi privati [A10] siti in Otricoli (Terni), Località Pianacci, Via Flaminia 58

Quota e tipologia del diritto:

1000/1000 di Omissis, con sede in Roma, piena proprietà.

Cod. Fiscale: Omissis . Eventuali comproprietari: nessuno

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Otricoli l'unità immobiliare risulta intestata alla

Soc. Omissis , foglio 9, particella **84 sub 10** (già particella **84 sub 1**), Strada Flaminia s.n.c., piano terra, categoria A/10, classe 2[^], consistenza vani 5, rendita Euro 555,19, con diritto sull'area censita al foglio 9 particella **84 sub 18** (bene comune non censibile) e sul lastrico solare censito al foglio 9 particella **84 sub 21**, di mq.5515 (unità afferente edificate in sopraelevazione).

Confini: Stessa ditta su più lati.

Note: L'unità immobiliare di cui sopra, oggetto di pignoramento, posta a garanzia del mutuo dell'importo di €2.600.000,00, a rogito Notar Pietro Miele di Roma del 20-12-2007 rep. n.6104, concesso a nome della Società Omissis con sede in Roma, è a carico dei **sub 1 e sub 2** della **particella 84 del foglio 9** di Otricoli.

Il **sub 1** risulta soppresso con DOCFA n.6710/2009 del 15-01-2009 (divisione-demolizione parziale) originando i subalterni identificati coi numeri **3-4-5-6-7-8-9-10-11-12**.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli spazi interni Regularizzabili mediante presentazione all'Agenzia del Entrate (ex Agenzia del Territorio) della nuova planimetria aggiornata.

Note: spesa Euro 600,00 circa comprensiva dell'onorario, dei diritti catastali e degli oneri.

Per quanto sopra si dichiara la non conformità catastale.

18 DESCRIZIONE GENERALE:

Nel complesso, trattasi di una capannone industriale con area circostante della superficie catastale pari a ettari 2.10.50 (foglio 9 particella 84, comprendente anche la particella 83). Il capannone industriale è elevato di un piano fuori terra ad uso laboratorio e produzione, si compone di 5 campate contigue ed intercomunicanti. Nelle immediate vicinanze è presente un corpo di fabbrica disposto su due piani; il piano terra è destinato a magazzino mentre al piano primo i locali sono destinati ad uffici, accessori e servizi. Completa la proprietà un appartamento del custode. L'appartamento del custode, posto al piano primo con accesso tramite scala esterna, si compone di cucina, bagno, soggiorno, due camere da letto, corridoio e ripostiglio. Il capannone industriale attualmente in fase di ristrutturazione, in passato era la sede produttiva della Società "Omissis" azienda che produceva stoviglie.

Nello specifico, trattasi di una porzione del suddetto fabbricato industriale della superficie netta pari a mq.**141,00** circa destinati ad ufficio.

Caratteristiche della zona: periferica normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico scorrevole con ottimi parcheggi.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti centri limitrofi: Terni, Viterbo, Narni, Magliano Sabina, Civita Castellana.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore, Lago di Piediluco.

Attrazioni storiche: Roma, Orvieto, Narni.

19 STATO DI POSSESSO:

Occupato da Omissis di Omissis, con contratto di locazione stipulato in data 14-01-2012

per l'importo di euro 1.360 mensili anticipate (vedere contratto allegato), registrato all'Agenzia delle Entrate di Civitavecchia il 17-11-2011 al n.5032 serie 3 tipo: 6 + 6, scadenza 16-11-2017.

Il suddetto contratto ha subito una variazione relativamente alla durata del contratto passando da anni 6+6 ad anni 10+10 con decorrenza dal 01-03-2012, registrato all'Agenzia delle Entrate di Civitavecchia al n.593 serie 3 in data 02-02-2012.

Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: Come da certificazione rilasciata dalla Cancelleria del Tribunale di Terni (allegata alla presente) risulta pendente un procedimento civile promosso dalla Omissis contro Omissis iscritto al N.2535/2014 (al procedimento è stato riunito anche il n.3994/13) avente per oggetto : Intimazione di sfratto per morosità.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

20 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

20.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

20.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: causa in corso.

20.1. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:nessuna

20.1. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

20.1. Altre limitazioni d'uso: nessuna

20.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

20.2. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria attiva a favore della Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo S.p.A. contro Omissis con sede in Roma derivante da Atto di concessione di mutuo - Importo ipoteca: Euro 3.900.000,00 - Importo capitale: Euro 2.600.000,00, rogito Notar Pietro Miele di Roma in data 20-12-2007, rep. n.6104/3470 iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 27-12-2007 al n.16332 Registro Generale e al n.3941 del Registro Particolare.

Preciso che la presente nota è a carico dei **sub 1 e sub 2** della **particella 84 del foglio 9** di Otricoli; la particella **84 sub 1** è stata frazionata originando i subalterni identificati nei **lotti 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10** oggetto della presente relazione di stima.

20.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore della Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo S.p.A. contro Omissis a seguito di Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Civitavecchia in data 22-05-2014 n. di rep.1751, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 26-06-2014 al n.5626 R.G. e al n.4392 del R.P.

Nel verbale di Pignoramento è riportata erroneamente l'intestazione societaria Omissis anziché Omissis.

Preciso che la presente nota è a carico dei **sub 1 e sub 2** della **particella 84 del foglio 9** di Otricoli; la particella 84 sub 1 è stata frazionata originando i subalterni di cui ai lotti **1-2-3-4-5-6-7-8-9-10**.

20.2. Altre trascrizioni: nessuna.

20.2. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: nessuna

21 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 0,00.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Euro 0,00.

Millesimi di proprietà: Trattasi una porzione di un opificio industriale di più ampia consistenza senza condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Trattasi di un complesso industriale sito al piano terreno quindi accessibile ai soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non esiste condominio.

Attestazione Prestazione Energetica non presente: Indice di prestazione energetica presumibile : **G**

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Sugli immobili in oggetto risulta trascritta la nota n.7101 del 30.10.1984 a favore del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali, contro Omissis con sede in Otricoli, in forza del decreto emesso dal predetto Ministero il 7-12-1983. Ai sensi degli artt. 1, 2 e 3 della legge n.1089 del 1° giugno 1939, si è provveduto a dichiarare l'interesse particolarmente importante del terreno in Otricoli segnato in Catasto al foglio 9 particelle 83/p e 84/p. Nella nota di trascrizione n.7479 del 17-11-1984, riguardante la costituzione di un vincolo a favore del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali, contro Omissis con sede in Otricoli, in forza del decreto emesso dal predetto Ministero il 7-12-1983. Ai sensi dell'art.21 della legge 1089 del 1° giugno 1939, sono state imposte particolari prescrizioni nei confronti del terreno in Otricoli segnato in Catasto al foglio 9 particelle 83/p e 84/p.

Avvertenze ulteriori: Come da certificazione rilasciata dalla Cancelleria del Tribunale di Terni (allegata alla presente) risulta pendente un procedimento civile promosso dalla Omissis contro Omissis iscritto al N.2535/2014 (al procedimento è stato riunito anche il n.3994/13) avente per oggetto : Intimazione di sfratto per morosità.

22 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: Omissis con sede in Roma (poi Omissis) con sede in Roma dal 07-03-1967 al 01-04-2003 (ante ventennio) In forza di atto di compravendita a rogito Notar Bellucci del 07-03-1967, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto in data 28-03-1967 al n.1980 del R.G. e al n.1482 del R.P.

Proprietario: Omissis, società in liquidazione, dal 01-04-2003 al 28-01-2008 (ante ventennio) in forza di atto di compravendita a rogito Dr. Pietro Miele Notaio in Roma del 01-04-2003 rep. n.470, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 02-04-2003 al n.3504 del R.G. e al n.2499 del R.P..

Proprietario: Omissis dal 28-01-2008 ad oggi (**attuale proprietario**) in forza di atto di compravendita a rogito Notar Pietro Miele di Roma del 28-01-2008 rep. n.6181, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 31-01-2008 al n.1266 del R.G. e al n.847 del R.P..

Note: Nel quadro "D" della nota di trascrizione si precisa, tra l'altro, che la parte venditrice, Soc. Omissis, dichiarava che i beni oggetto della compravendita sono soggetti al regime di prelazione di cui all'art.60 del D.lgs. del 22 gennaio 2004 n.42 in quanto beni culturali sottoposti a vincolo trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 30 ottobre 1984 al n.7101 di formalità a favore del Ministero per i Beni Culturali e

Ambientali, nonché a vincolo trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 17-11-1984 al n.7479 di formalità a favore del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali ecc. Le parti si davano reciprocamente atto che l'intera efficacia del presente contratto è sospensivamente condizionata al mancato esercizio della prelazione da parte dello Stato, della Regione e degli Enti Pubblici Territoriali nel cui ambito si trova il bene, entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della denuncia prevista dall'art.59 del citato D.Lgs. 42/2004, ovvero alla rinuncia al medesimo diritto di prelazione espressa da tutti gli aventi diritto. A margine della nota di trascrizione risulta l'annotazione di cancellazione condizione di sospensiva n.2194 del 14-11-2008, atto Notar Pietro Miele di Roma del 22-10-2008, rep.6902, in quanto le società Omissis in liquidazione e Omissis, si davano reciprocamente atto che né il Ministero né gli altri Enti Territoriali competenti hanno esercitato il diritto di prelazione all'acquisto nei termini di legge per cui l'atto di compravendita deve intendersi pienamente efficace.

23. PRATICHE EDILIZIE:

Opificio [D1] sito in Otricoli (Terni), Voc. Pianacci, Strada Flaminia 58.

Identificativo: Licenza Edilizia e successive Autorizzazioni.

Intestazione: Costruzione stabilimento industriale.

Tipo pratica: Licenza Edilizia e Concessioni Edilizie

Per lavori: Costruzione di un opificio industriale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03-02-1967 rilasciata in data 10-04-1967 al n. di prot. 383; successivi titoli abilitativi : L.E. n.731/1970, L.E. n.23/74, C.E. n.1243/95 e C.E. 26/2000.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Note: attualmente è stata presentata al Comune di Otricoli una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) in data 20-01-2015, avente per oggetto "Lavori di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art.3, comma 1, lettera b) del D.P.R. n.380/2001. Il progetto allegato alla CILA ha per oggetto : "Trasformazione dell'Opificio Industriale ex Omissis, in 11 unità immobiliari con destinazione Artigianale".

Preciso che al momento dei sopralluoghi i lavori erano in corso, pertanto, non posso dichiarare la conformità edilizia.

23. Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Preciso che alla data dei sopralluoghi i lavori di cui alla precitata CILA erano in corso, pertanto, al momento non è possibile dichiarare la conformità edilizia.

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n.03 del 26-01-2008
Zona omogenea:	Industriale

Note sulla conformità: Dall'esame dei progetti approvati per la realizzazione di un manufatto con destinazione industriale e successivi ampliamenti con destinazione produzione

di ceramica/stoviglie e lo stato di fatto non sono state rilevate difformità. Come già sopra specificato, attualmente è stata presentata in data 20-01-2015 una CILA avente per oggetto "Lavori di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art.3, comma 1, lettera b) del D.P.R. n.380/2001. Attualmente i lavori sono sospesi.

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **A**

Trattasi di una porzione di un capannone industriale ubicato nel Comune di Otricoli, Via Flaminia 58, destinato in passato alla lavorazione della ceramica per la produzione della stoviglieria, attualmente la porzione viene utilizzata per ufficio. L'edificio è stato realizzato con una struttura portante costituita da muratura di blocchi di tufo. Il tetto è costituito da un solaio in piano. L'unità immobiliare sviluppa una superficie pari a circa mq.141 netta calpestabile suddivisa in 6 locali oltre al vano ingresso destinata ad ufficio con un corridoio disimpegno.

1. Quota e tipologia del diritto

Superficie complessiva di circa mq **141**

è posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito con Licenza Edilizia n.383 del 10-04-1967 e successive Autorizzazioni.

E' in corso un intervento di manutenzione straordinaria (CILA presentata in data 20-01-2015).

Ha un'altezza interna di m.3,90.

L'intero fabbricato è composto da due piani fuori terra.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: alluminio condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di grés condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: scarse conformità: non a norma Note: Utilizza un impianto di cantiere.

Uffici	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
	superf. interna lorda	141,00	1,00	141,00
		141,00		141,00

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

24.1 Criterio di stima:

Per attribuire alla porzione immobiliare il suo più probabile valore di mercato il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno effettuare una indagine di mercato avente per oggetto beni simili e recentemente realizzati. Infatti, il criterio di stima preso in considerazione e quindi applicato dal sottoscritto è il più "probabile valore di costo deprezzato" in base alla vetustà in quanto ritenuto più equo per questo tipo di immobili mentre il procedimento adottato è sintetico comparativo per parametri tecnici (metro quadro) poiché normalmente più utilizzato nel valutare beni atipici per la zona e saltuariamente scambiati sul mercato. A chiarimento del termine usato "beni atipici per la zona" si intende beni non presenti in elevato numero tale da giustificare l'applicazione del più probabile "valore di mercato" in quanto si presuppone che ci siano state delle compravendite di beni simili (capannoni industriali) quando nella realtà, il bene in oggetto, con alloggio per il custode presente nella zona.

Il valore unitario adottato tiene conto sia del valore dell'area di sedime che quella circostante, del più probabile valore del costo di costruzione riferito al metro quadro nonché dello stato in cui l'edificio versa. Per quanto sopra, tenuto conto della vetustà del complesso, delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche il sottoscritto tecnico ritiene equo applicare un più probabile valore di costo unitario deprezzato di Euro 500,00/mq. considerando le diverse opere realizzate rispetto al resto del complesso.

24.2 Fonti di informazione:

Catasto di Quotazioni dell'Agenzia del Territorio (ex UTE) riferite al mercato immobiliare di Otricoli, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare. Operatori del settore. Imprese edili operanti in zona. Conoscenze del mercato, "interviste" ad operatori del settore (tecnici che svolgono la loro professione nel territorio), imprese di costruzioni.

24.3 Valutazione corpi:

A.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Uffici	141,00	€ 500,00	€ 70.500,00

Valore corpo € 70.500,00
 Valore accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 70.500,00
 Valore complessivo diritto e quota € 70.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lor- da	Valore intero	Valore diritto e quota
A		141,00	€ 500,00	€ 70.500,00

24.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 10.575,00
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 600,00
 Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

24.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 59.325,00
 Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (riduzione del 10%): € 53.392,50
 Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 0,00

Lotto: 004**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?**

No, dalla lettura del certificato notarile è stata rilevata la mancanza di un passaggio nella storia ventennale del bene ovvero non è stata riportata, poiché non trascritta, la trasformazione societaria e più precisamente : da "Omissis" a "Omissis".

Contattato, tramite lettera e-mail, il Dr. Eliodoro Giordano Notaio in Campobasso, autore del certificato notarile lo stesso ha confermato che la probabile trasformazione societaria non poteva essere riportata, anche se desumibile dalla documentazione presa in esame, poiché non trascritta.

L'estensore del certificato nel confermare quanto sopra (contenuto della lettera e-mail) ha precisato che tutto ciò non era possibile menzionarlo, anche se deducibile, in quanto non risulta alcuna trascrizione.

Infatti, dall'esame del certificato notarile si rileva che alla nota n.1872 del 12.03.2004, riguardante il pignoramento immobiliare, il soggetto contro viene indicato come Omissis (ora Omissis); da ciò si deduce che vi è stata una trasformazione societaria ma il relativo atto, come già detto, non è stato trascritto.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?

No, come è stato sopra evidenziato risulta mancante la trascrizione relativa alla trasformazione societaria e più precisamente : da "Omissis" a "Omissis".

25 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Uffici e studi privati [A10] siti in Otricoli (Terni), Località Pianacci, Via Flaminia n.58

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Omissis, con sede in Roma, piena proprietà.

Cod. Fiscale: Omissis . Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Otricoli l'unità immobiliare risulta intestata alla Soc. Omissis, foglio 9, particella **84 sub 11 (già particella 84 sub 1)**, Strada Flaminia s.n.c., piano primo, categoria A/10, classe 2, consistenza vani 2, rendita Euro 222,08, con diritto sull'area censita al foglio 9 particella **84 sub 18** (bene comune non censibile) e sul lastrico solare censito al foglio 9 particella **84 sub 21**, di mq.5515 (unità afferente edificate in sopraelevazione).

Note: L'unità immobiliare di cui sopra, oggetto di pignoramento, posta a garanzia del mutuo dell'importo di €.2.600.000,00, a rogito Notar Pietro Miele di Roma del 20-12-2007 rep. n.6104, concesso a nome della Società Omissis con sede in Roma è a carico dei **sub 1 e sub 2** della **particella 84 del foglio 9** di Otricoli.

Il **sub 1** risulta soppresso con DOCFA n.6710/2009 del 15-01-2009 (divisione-demolizione parziale) originando i subalterni identificati coi numeri **3-4-5-6-7-8-9-10-11-12**.

Note: **nel corso dei lavori l'unità immobiliare individuata col sub 11 è stata fusa con l'unità immobiliare individuata col sub 2, già destinata ad alloggio per il Custode, dando origine ad un'unica unità immobiliare.**

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Otricoli l'unità immobiliare, già destinata ad alloggio per il Custode, risulta intestata alla Soc. Omissis, censita al **foglio 9, particella 84, sub 2**, piano primo, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 5, rendita Euro 216,91.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il lotto che andrà a costituirsi non corrisponde alla situazione catastale in quanto le due unità immobiliari sono state fuse originando una nuova unità immobiliare regolarizzabile mediante presentazione all'Agenzia delle Entrate di Terni della nuova planimetria aggiornata con il relativo elaborato planimetrico.

Note: spese tecniche presumibili: Euro 1.000,00 circa comprensive dell'onorario, diritti catastali e oneri come per legge.

Per quanto sopra si dichiara la **non** conformità catastale

26 DESCRIZIONE GENERALE:

Trattasi di una porzione di capannone industriale già destinata ad uffici (**sub 11**) ed alloggio per il custode (**sub 2**). La porzione immobiliare che andrà a costituire il **lotto n.4** è ubicata al piano primo e si accede alla stessa tramite due scale esterne poste, una a destra a l'altra a sinistra, rispetto al corpo centrale.

Al momento del sopralluogo erano in corso dei lavori di ristrutturazione e diversa distribuzione degli spazi interni nonché per la realizzazione di n.7 bagni, due nell'ex sub 11 e n.5 nell'ex sub 2.

Note: dall'esterno è visibile la presenza di una canna fumaria in eternit del camino ubicato

nel locale ex cucina. Per la messa in sicurezza della canna fumaria il sottoscritto tecnico suggerisce l'utilizzo di una speciale vernice per bloccare eventuali sfaldamenti e dispersione nell'ambiente di fibre di amianto e successivo rivestimento con muratura di mattoni tabelle da creare un incamiciamento ed infine posizionare un comignolo.

Caratteristiche della zona: periferica normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico scorrevole con ottimi parcheggi.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti centri limitrofi: Terni, Viterbo, Narni, Magliano Sabina, Civita Castellana.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore, Lago di Piediluco.

Attrazioni storiche: Roma, Orvieto, Narni.

27 STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla Società Ommissis di Ommissis, con contratto di locazione stipulato in data 14-01-2012 per l'importo di euro 1.360 mensili anticipate (vedere contratto allegato), registrato all'Agenzia delle Entrate di Civitavecchia il 17-11-2011 al n.5032 serie 3 tipo: anni 6 + 6, scadenza 16-11-2017. Il suddetto contratto ha subito una variazione relativamente alla durata dello stesso passando da anni 6+6 ad anni 10+10 con decorrenza dal 01-03-2012, registrato all'Agenzia delle Entrate di Civitavecchia al n.593 serie 3 in data 02-02-2012.

Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: Come da certificazione rilasciata dalla Cancelleria del Tribunale di Terni (allegata alla presente) risulta pendente un procedimento civile promosso dalla Ommissis contro Ommissis iscritto al N.2535/2014 (al procedimento è stato riunito anche il procedimento n.3994/13) avente per oggetto : Intimazione di sfratto per morosità.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

28 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

28.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

28.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: è pendente la causa civile sopra richiamata.

28.1. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuna.

28.1. Atti di asservimento urbanistico: nessuno.

28.1. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

28.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

28.2. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria attiva a favore della Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo S.p.A. contro Ommissis con sede in Roma derivante da Atto di concessione di mutuo - Importo ipoteca: Euro 3.900.000,00 - Importo capitale: Euro 2.600.000,00, rogito Notar Pietro Miele di Roma in data 20-12-2007, rep. n. 6104/3470 iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 27-12-2007 al n.16332 Registro Generale e al n.3941 del Registro Particolare.

Preciso che la presente nota è a carico dei **sub 1 e sub 2** della **particella 84 del foglio 9** di Otricoli; la particella **84 sub 1** è stata frazionata originando i subalterni identificati nei **lotti 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10** oggetto della presente relazione di stima.

28.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore della Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo S.p.A. contro Omissis a seguito di Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Civitavecchia in data 22-05-2014 n. di rep.1751, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 26-06-2014 al n. 5626 R.G. e al n.4392 del R.P.

Nel verbale di Pignoramento è riportata erroneamente l'intestazione societaria Omissis anziché Omissis.

Preciso che la presente nota è a carico dei **sub 1 e sub 2** della **particella 84 del foglio 9** di Otricoli; la particella 84 sub 1 è stata frazionata originando i subalterni di cui ai lotti **1-2-3-4-5-6-7-8-9-10**.

28.2. Altre trascrizioni: nessuna.

28.2. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: nessuna.

29 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 0,00.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Euro 0,00.

Millesimi di proprietà: Trattasi una porzione di un opificio industriale di più ampia consistenza senza condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Trattasi di un complesso industriale sito al piano primo quindi non accessibile ai soggetti diversamente abili per la mancanza dell'ascensore o altro simile.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non esiste condominio.

Attestazione Prestazione Energetica non presente: Indice di prestazione energetica presumibile: **G**

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Sugli immobili in oggetto risulta trascritta la nota n.7101 del 30.10.1984 a favore del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali, contro Omissis con sede in Otricoli, in forza del decreto emesso dal predetto Ministero il 7-12-1983. Ai sensi degli artt. 1, 2 e 3 della legge n.1089 del 1° giugno 1939, si è provveduto a dichiarare l'interesse particolarmente importante del terreno in Otricoli segnato in Catasto al foglio 9 particelle 83/p e 84/p. Nella nota di trascrizione n.7479 del 17-11-1984, riguardante la costituzione di un vincolo a favore del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali, contro Omissis con sede in Otricoli, in forza del decreto emesso dal predetto Ministero il 7-12-1983. Ai sensi dell'art.21 della legge 1089 del 1° giugno 1939, sono state imposte particolari prescrizioni nei confronti del terreno in Otricoli segnato in Catasto al foglio 9 particelle 83/p e 84/p.

Avvertenze ulteriori: Come da certificazione rilasciata dalla Cancelleria del Tribunale di Terni (allegata alla presente) risulta pendente un procedimento civile promosso dalla Omissis contro Omissis iscritto al N.2535/2014 (al procedimento è stato riunito anche il n.3994/13) avente per oggetto : Intimazione di sfratto per morosità.

30 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: Omissis con sede in Roma (poi Omissis) con sede in Roma dal 07-03-1967 al 01-04-2003 (ante ventennio) In forza di atto di compravendita a rogito Notar Bellucci del 07-03-1967, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto in data 28-03-1967 al n.1980 del R.G. e al n.1482 del R.P.

Proprietario: Omissis, società in liquidazione, dal 01-04-2003 al 28-01-2008 (ante ventennio) in forza di atto di compravendita a rogito Dr. Pietro Miele Notaio in Roma del 01-04-2003 rep. n.470, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 02-04-2003 al n. 3504 del R.G. e al n. 2499 del R.P..

Proprietario: Omissis dal 28-01-2008 ad oggi (**attuale proprietario**) in forza di atto di compravendita a rogito Notar Pietro Miele di Roma del 28-01-2008 rep. n. 6181, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 31-01-2008 al n. 1266 del R.G. e al n. 847 del R.P..

Note: Nel quadro "D" della nota di trascrizione si precisa, tra l'altro, che la parte venditrice, Soc. Omissis, dichiarava che i beni oggetto della compravendita sono soggetti al regime di prelazione di cui all'art.60 del D.lgs. del 22 gennaio 2004 n.42 in quanto beni culturali sottoposti a vincolo trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 30 ottobre 1984 al n.7101 di formalità a favore del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, nonché a vincolo trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 17-11-1984 al n.7479 di formalità a favore del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali ecc. Le parti si davano reciprocamente atto che l'intera efficacia del presente contratto è sospensivamente condizionata al mancato esercizio della prelazione da parte dello Stato, della Regione e degli Enti Pubblici Territoriali nel cui ambito si trova il bene, entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della denuncia prevista dall'art.59 del citato D.Lgs. 42/2004, ovvero alla rinuncia al medesimo diritto di prelazione espressa da tutti gli aventi diritto. A margine della nota di trascrizione risulta l'annotazione di cancellazione condizione di sospensiva n.2194 del 14-11-2008, atto Notar Pietro Miele di Roma del 22-10-2008, rep.6902, in quanto le società Omissis in liquidazione e Omissis, si davano reciprocamente atto che né il Ministero né gli altri Enti Territoriali competenti hanno esercitato il diritto di prelazione all'acquisto nei termini di legge per cui l'atto di compravendita deve intendersi pienamente efficace.

31. PRATICHE EDILIZIE:

Opificio [D1] sito in Otricoli (Terni) : Voc. Pianacci, Strada Flaminia 58.

Identificativo: Licenza Edilizia e successive Autorizzazioni.

Intestazione: Costruzione stabilimento industriale.

Tipo pratica: Licenza Edilizia e Concessioni Edilizie

Per lavori: Costruzione di un opificio industriale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03-02-1967 rilasciata in data 10-04-1967 al n. di prot.383; successivi titoli abilitativi : L.E. n.731/1970, L.E. n.23/74, C.E. n.1243/95 e C.E. 26/2000.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Note: Attualmente è stata presentata al Comune di Otricoli una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) in data 20-01-2015, avente per oggetto "Lavori di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art.3, comma 1, lettera b) del D.P.R. n.380/2001. Il progetto allegato alla CILA ha per oggetto : "Trasformazione dell'Opificio Industriale ex Omissis, in 11 unità immobiliari con destinazione Artigianale".

31. Conformità edilizia:

Preciso che alla data dei sopralluoghi i lavori di cui alla precitata CILA erano in corso, pertanto, al momento non è possibile dichiarare la conformità edilizia.

**31. Conformità urbanistica:
Uffici e studi privati [A10]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n.03 del 26-01-2008
Zona omogenea:	Industriale

Note sulla conformità: Dall'esame dei progetti approvati per la realizzazione di un manufatto con destinazione industriale e successivi ampliamenti con destinazione produzione di ceramica/stoviglie e lo stato di fatto non sono state rilevate difformità. Come già sopra specificato, attualmente è stata presentata in data 20-01-2015 una CLA avente per oggetto "Lavori di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art.3, comma 1, lettera b) del D.P.R. n.380/2001.

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **A**

Trattasi di una porzione di capannone industriale già destinata ad uffici (**sub 11**) ed alloggio per il custode (**sub 2**).

La porzione immobiliare che andrà a costituire il **lotto n.4** è ubicata al piano primo e si accede alla stessa tramite due scale esterne poste, una a destra e l'altra a sinistra, rispetto al corpo centrale.

Al momento del sopralluogo erano in corso dei lavori di ristrutturazione e diversa distribuzione degli spazi interni nonché per la realizzazione di n.7 bagni, due nell'ex sub 11 e 5 nell'ex sub 2.

Note: dall'esterno è visibile la presenza di una canna fumaria in eternit del camino ubicato nel locale ex cucina.

Per la messa in sicurezza della canna fumaria il sottoscritto tecnico prevede l'utilizzo di una speciale vernice per bloccare eventuali sfaldamenti e dispersione nell'ambiente di fibre di amianto e successivo rivestimento con muratura di mattoni tale da creare un incamiciamento ed infine posizionare un comignolo.

1. Quota e tipologia del diritto:

1000/1000 di Ommissis, con sede in Roma, piena proprietà.

Cod. Fiscale: Ommissis . Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Otricoli l'unità immobiliare risulta intestata alla Soc. Ommissis, foglio 9, particella **84 sub 11**, Strada Flaminia s.n.c., piano primo, categoria A/10, classe 2, consistenza vani 2, rendita Euro 222,08 e l'u.i. censita foglio 9, particella **84 sub 2**, piano primo, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 5, rendita Euro 216,91

Note: nel corso dei lavori il **sub 11** è stato fuso con il **sub 2** già destinato ad alloggio per il Custode originando un'unica unità immobiliare.

Superficie complessiva di circa mq **139**.

E' posto al piano primo.

L'edificio è stato costruito con Licenza Edilizia n.383 del 10-04-1967 e successive Autorizzazio-

ni.

E' in corso un intervento di manutenzione straordinaria (CILA presentata in data 20-01-2015).

Ha un'altezza interna di m.3,00.

L'intero fabbricato è composto da due piani fuori terra.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superfici nette interne così come rilevate nel corso del sopralluogo

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie
Uffici	superf. interna	139,00	1,00	139,00
		139,00		139,00

32 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

32.1 Criterio di stima:

Per attribuire alla porzione immobiliare il suo più probabile valore di mercato il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno effettuare una indagine di mercato avente per oggetto beni simili e recentemente realizzati. Infatti, il criterio di stima preso in considerazione e quindi applicato dal sottoscritto è il più "probabile valore di costo deprezzato" in base alla vetustà in quanto ritenuto più equo per questo tipo di immobili mentre il procedimento adottato è sintetico comparativo per parametri tecnici (metro quadro) poiché normalmente più utilizzato nel valutare beni atipici per la zona e saltuariamente scambiati sul mercato. A chiarimento del termine usato "beni atipici per la zona" si intende beni non presenti in elevato numero tale da giustificare l'applicazione del più probabile "valore di mercato" in quanto si presuppone che ci siano state delle compravendite di beni simili (capannoni industriali) quando nella realtà è l'unico insediamento industriale, il bene in oggetto, con alloggio per il custode presente nella zona.

Il valore unitario adottato tiene conto sia del valore dell'area di sedime che quella circostante, del più probabile valore del costo di costruzione riferito al metro quadro nonché dello stato in cui l'edificio versa. Per quanto sopra, tenuto conto della vetustà del complesso, delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche il sottoscritto tecnico ritiene equo applicare un più probabile valore di costo unitario deprezzato di Euro 600,00/mq. considerando le diverse opere realizzate rispetto al resto del complesso.

32.2 Fonti di informazione:

Catasto di Quotazioni dell'Agenzia del Territorio (ex UTE) riferite al mercato immobiliare di Otricoli, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare. Operatori del settore. Imprese edili operanti in zona. Conoscenze del mercato, "interviste" ad operatori del settore (tecnici che svolgono la loro professione nel territorio), imprese di co-

struzioni.

32.3 Valutazione corpi:

A. Uffici e studi privati [A10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Uffici	139,00	€ 600,00	€ 83.400,00

Valore corpo	€. 83.400,00
Valore accessori	€. 0,00
Valore complessivo intero	€. 83.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€. 83.400,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lor- da	Valore intero	Valore diritti e quota
A: Uffici		139,00	€ .600,00	€ .83.400,00

32.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€. 12.510,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€. 1.000,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00

32.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 69.890,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (riduzione del 10%):	€. 62.901,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	

Lotto: 005

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?

No, dalla lettura del certificato notarile è stata rilevata la mancanza di un passaggio nella storia ventennale del bene ovvero non è stata riportata, poiché non trascritta, la trasformazione societaria e più precisamente : da "Omissis" a "Omissis".

Contattato, tramite lettera e-mail, il Dr. Eliodoro Giordano Notaio in Campobasso, autore del certificato notarile lo stesso ha confermato che la probabile trasformazione societaria non poteva essere riportata, anche se desumibile dalla documentazione presa in esame, poiché non trascritta.

L'estensore del certificato nel confermare quanto sopra (contenuto della lettera e-mail) ha precisato che tutto ciò non era possibile menzionarlo, anche se deducibile, in quanto non risulta

alcuna trascrizione.

Infatti, dall'esame del certificato notarile si rileva che alla nota n.1872 del 12.03.2004, riguardante il pignoramento immobiliare, il soggetto contro viene indicato come Omissis (ora Omissis); da ciò si deduce che vi è stata una trasformazione societaria ma il relativo atto, come già detto, non è stato trascritto.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?

No, come è stato sopra evidenziato risulta mancante la trascrizione relativa alla trasformazione societaria e più precisamente : da "Omissis" a "Omissis".

33 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Opificio [D1] sito in Otricoli (Terni), Località Pianacci, Via Flaminia n.58

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Omissis, con sede in Roma, piena proprietà

Cod. Fiscale: Omissis . Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Otricoli l'unità immobiliare risulta intestata alla Soc. Omissis, foglio 9, particella 84, **sub 14** (già particella **84 sub 4**, ex particella **84 sub 1**) Strada Flaminia s.n.c., piano terra, categoria D/1, rendita Euro 11.886,00, con diritto sull'area censita al foglio 9 particella **84 sub 18** (bene comune non censibile) e sul lastrico solare censito al foglio 9 particella **84 sub 21**, di mq.5515 (unità afferente edificate in sopraelevazione).

Note: L'unità immobiliare di cui sopra, oggetto di pignoramento, posta a garanzia del mutuo dell'importo di €.2.600.000,00, a rogito Notar Pietro Miele di Roma del 20.12.2007 rep. n.6104, concesso a nome della Società Omissis con sede in Roma, è a carico dei **sub 1 e sub 2** della particella **84** del foglio **9** di Otricoli.

Il **sub 1** risulta soppresso con un primo DOCFA n.6710/2009 del 15.01.2009 originando, tra i vari, il **sub n.4**; successivamente con DOCFA n.9436/2009 del 20.01.2009 (frazionamento e fusione) ha originato il **subalterno 14** identificato nel predetto lotto oggetto della presente relazione di stima.

Conformità catastale: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: è in corso la realizzazione di locali interni destinati ad ufficio, bagni, spogliatoi, mensa pertanto la planimetria catastale non risulta aggiornata. E' in corso un intervento di manutenzione straordinaria (CILA presentata in data 20-01-2015).

Regolarizzabili mediante presentazione all'Agenzia delle Entrate di Terni (ex Ag. delle Territorio) la planimetria aggiornata con le modifiche apportate al termine dei lavori.

Pertanto si dichiara la non conformità catastale.

Note: €.800,00 circa comprensivi di onorario, diritti catastali ed oneri come per legge. Per quanto sopra si dichiara la non conformità catastale

Note generali:

34 DESCRIZIONE GENERALE:

Trattasi di una porzione di un capannone industriale di più ampia superficie sito nella zona

artigianale/commerciale del Comune di Otricoli già destinato ad attività produttiva (ex "Omissis").

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra e si compone di un unico locale della superficie di mq.1.927,38 (m.26,90 x m.71,65) superficie rilevata sul posto nonché desunta dal contratto di locazione (mq.1.926). Completa l'u.i. un'area esterna delimitata con rete metallica sostenuta da paline in ferro e dotata di due accessi carrabili protetti da cancelli in ferro a scorrimento orizzontale con apertura manuale della superficie di mq.3.022 circa.

La struttura portante è in elementi di ferro tamponati. La copertura è costituita da pannello tipo "sandwich" sostenuto da capriate in ferro. La copertura è costituita da lamiera grecata di colore rossa. Preciso che il manto di copertura è stato realizzato ex-novo avendo bonificato l'esistenza di lastre in eternit contenenti amianto. Completa il tetto i canali di gronda in lamiera zincata e relativi discendenti (come da dichiarazioni verbali rese in sede di sopralluogo dal Sig. Omissis, in qualità di Procuratore della Società eseguita).

Si accede tramite nell'unità immobiliare tramite un'ampia porta in plastificata dotata di maniglione antipanico. Non sono presenti gli infissi delle finestre, mentre sono evidenti all'interno delle fondellature in elementi di laterizio al fine di realizzare dei locali da destinare a bagno, spogliatoio, mensa e uffici.

Sono presenti altresì le schemature degli impianti sia elettrico che sanitario.

Per detti lavori è stata presentata al Comune di Otricoli una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) in data 20-01-2015, avente per oggetto "Lavori di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art.3, comma 1, lettera b) del D.P.R. n.380/2001. Il progetto allegato alla CILA ha per oggetto : "Trasformazione dell'Opificio Industriale ex Omissis, in 11 unità immobiliari con destinazione Artigianale".

Caratteristiche della zona: periferica normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico scorrevole con ottimi parcheggi.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti centri limitrofi: Terni, Viterbo, Narni, Magliano Sabina, Civita Castellana.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore, Lago di Piediluco.

Attrazioni storiche: Roma, Orvieto, Narni.

35 STATO DI POSSESSO:

Occupato da Omissis con sede in Orvieto (Terni), Strada dell'Arcone n.13, con contratto di locazione Stipulato in data 05/10/2012 per l'importo di euro (vedere allegato contratto), registrato a Viterbo il 18-10-2012 al n.9579 serie 3 tipo: anni 6 + 6, scadenza 05-10-2018.

Note: Il contratto riguarda i seguenti subalterni : sub 19; sub 20; sub 14; sub 16; sub 8 e sub 9, della particella 84 del foglio 9 di Otricoli.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

36 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

36.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

36.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

36.1. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuna

36.1. Atti di asservimento urbanistico: nessuno.

36.1. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

36.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

36.2. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria attiva a favore della Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo S.p.A. contro Omissis con sede in Roma derivante da Atto di concessione di mutuo - Importo ipoteca: Euro 3.900.000,00 - Importo capitale: Euro 2.600.000,00, rogito Notar Pietro Miele di Roma in data 20-12-2007, rep. n. 6104/3470 iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 27-12-2007 al n.16332 Registro Generale e al n.3941 del Registro Particolare.

Preciso che la presente nota è a carico dei **sub 1 e sub 2** della **particella 84 del foglio 9** di Otricoli; la particella **84 sub 1** è stata frazionata originando i subalterni identificati nei **lotti 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10** oggetto della presente relazione di stima.

36.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore della Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo S.p.A. contro Omissis a seguito di Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Civitavecchia in data 22-05-2014 n. di rep.1751, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 26-06-2014 al n. 5626 R.G. e al n.4392 del R.P.

Nel verbale di Pignoramento è riportata erroneamente l'intestazione societaria Omissis anziché Omissis.

Preciso che la presente nota è a carico dei **sub 1 e sub 2** della **particella 84 del foglio 9** di Otricoli; la particella 84 sub 1 è stata frazionata originando i subalterni di cui ai lotti **1-2-3-4-5-6-7-8-9-10**.

36.2. Altre trascrizioni: nessuna

36.2. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: nessuno.

37 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 0,00.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Euro 0,00.

Millesimi di proprietà: Trattasi una porzione di un opificio industriale di più ampia consistenza senza condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Trattasi di un complesso industriale sito al piano terreno quindi accessibile ai soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non esiste condominio.

Attestazione Prestazione Energetica non presente: Indice di prestazione energetica presumibile: **G**

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Sugli immobili in oggetto risulta trascritta la nota n.7101 del 30.10.1984 a favore del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali, contro Omissis con sede in Otricoli, in forza del decreto emesso dal predetto Ministero il 7-12-1983. Ai sensi degli artt. 1, 2 e 3 della legge n.1089 del 1° giugno 1939, si è provveduto a dichiarare l'interesse particolarmente importante del terreno in Otricoli segnato in Catasto al foglio 9 particelle 83/p e 84/p. Nella nota di trascrizione n.7479 del 17.11.1984, riguardante la costituzione di un vincolo a favore del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali, contro Omissis con sede in Otricoli, in forza del decreto emesso dal predetto Ministero il 7-12-1983. Ai sensi dell'art.21 della legge 1089 del 1° giugno 1939, sono state imposte particolari prescrizioni nei confronti del terreno in Otricoli segnato in Catasto al foglio 9 particelle 83/p

e 84/p.

38 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: Omissis con sede in Roma (poi Omissis) con sede in Roma dal 07-03-1967 al 01-04-2003 (ante ventennio) In forza di atto di compravendita a rogito Notar Bellucci del 07-03-1967, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto in data 28-03-1967 al n.1980 del R.G. e al n.1482 del R.P.

Proprietario: Omissis, società in liquidazione, dal 01-04-2003 al 28-01-2008 (ante ventennio) in forza di atto di compravendita a rogito Dr. Pietro Miele Notaio in Roma del 01-04-2003 rep. n.470, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 02-04-2003 al n. 3504 del R.G. e al n. 2499 del R.P..

Proprietario: Omissis dal 28-01-2008 ad oggi (**attuale proprietario**) in forza di atto di compravendita a rogito Notar Pietro Miele di Roma del 28-01-2008 rep. n. 6181, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 31-01-2008 al n. 1266 del R.G. e al n. 847 del R.P..

Note: Nel quadro "D" della nota di trascrizione si precisa, tra l'altro, che la parte venditrice, Soc. Omissis, dichiarava che i beni oggetto della compravendita sono soggetti al regime di prelazione di cui all'art.60 del D.lgs. del 22 gennaio 2004 n.42 in quanto beni culturali sottoposti a vincolo trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 30 ottobre 1984 al n.7101 di formalità a favore del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, nonché a vincolo trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 17-11-1984 al n.7479 di formalità a favore del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali ecc. Le parti si davano reciprocamente atto che l'intera efficacia del presente contratto è sospensivamente condizionata al mancato esercizio della prelazione da parte dello Stato, della Regione e degli Enti Pubblici Territoriali nel cui ambito si trova il bene, entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della denuncia prevista dall'art.59 del citato D.Lgs. 42/2004, ovvero alla rinuncia al medesimo diritto di prelazione espressa da tutti gli aventi diritto. A margine della nota di trascrizione risulta l'annotazione di cancellazione condizione di sospensiva n.2194 del 14-11-2008, atto Notar Pietro Miele di Roma del 22-10-2008, rep.6902, in quanto le società Omissis in liquidazione e Omissis, si davano reciprocamente atto che né il Ministero né gli altri Enti Territoriali competenti hanno esercitato il diritto di prelazione all'acquisto nei termini di legge per cui l'atto di compravendita deve intendersi pienamente efficace.

39. PRATICHE EDILIZIE:

Opificio [D1] sito in Otricoli (Terni) : Voc. Pianacci, Strada Flaminia 58.

Identificativo: Licenza Edilizia e successive Autorizzazioni.

Intestazione: Costruzione stabilimento industriale.

Tipo pratica: Licenza Edilizia e Concessioni Edilizie

Per lavori: Costruzione di un opificio industriale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03-02-1967 rilasciata in data 10-04-1967 al n. di prot.383; successivi titoli abilitativi : L.E. n.731/1970, L.E. n.23/74, C.E. n.1243/95 e C.E. 26/200.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Note: Attualmente è stata presentata al Comune di Otricoli una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) in data 20-01-2015, avente per oggetto "Lavori di manutenzione straordi-

naria ai sensi dell'art.3, comma 1, lettera b) del D.P.R. n.380/2001. Il progetto allegato alla CILA ha per oggetto : "Trasformazione dell'Opificio Industriale ex Omissis, in 11 unità immobiliari con destinazione Artigianale".

39. Conformità edilizia:

Preciso che alla data dei sopralluoghi i lavori di cui alla precitata CILA erano in corso, pertanto, al momento non è possibile dichiarare la conformità edilizia.

39. Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n.03 del 26-01-2008
Zona omogenea:	Industriale

Note sulla conformità:

Sono in corso all'interno della porzione di capannone lavori per la realizzazione di locali da destinare a uffici, spogliatoio, mensa, bagni ed antibagni.

Descrizione: **Opifici [D1]** di cui al punto **A**

Trattasi di una porzione di un capannone industriale di più ampia superficie sito nella zona artigianale/commerciale del Comune di Otricoli già destinato ad attività produttiva (ex "Omissis"). L'unità immobiliare è ubicata al piano terra e si compone di un unico locale della superficie di mq.1927,38 (m.26,90 x m.71,65) superficie rilevata sul posto nonché desunta dal contratto di locazione (mq.1926). Completa l'u.i. un'area esterna delimitata con rete metallica sostenuta da paline in ferro e dotata di due accessi carrabili protetti da cancelli in ferro a scorrimento orizzontale con apertura manuale della superficie di mq.3.022 circa.

La struttura portante è in elementi di ferro tamponati. La copertura è costituita da pannello tipo "sandwich" sostenuto da capriate in ferro. La copertura è costituita da lamiera grecata di colore rossa. Preciso che il manto di copertura è stato realizzato ex-novo avendo bonificato l'esistenza di lastre in eternit contenenti amianto. Completa il tetto i canali di gronda in lamiera zincata e relativi discendenti (come da dichiarazioni verbali rese in sede di sopralluogo dal Sig. Omissis Amministratore della Società esecutata).

Si accede tramite nell'unità immobiliare tramite un'ampia porta in plastificata dotata di maniglione antipanico.

Non sono presenti gli infissi delle finestre, mentre sono evidenti all'interno delle fondellature in elementi di laterizio al fine di realizzare dei locali da destinare a bagno, spogliatoio, mensa e uffici.

Sono presenti altresì le schemature degli impianti sia elettrico che sanitario.

Per detti lavori è stata presentata al Comune di Otricoli una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) in data 20-01-2015, avente per oggetto "Lavori di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art.3, comma 1, lettera b) del D.P.R. n.380/2001. Il progetto allegato alla CILA ha per oggetto : "Trasformazione dell'Opificio Industriale ex Omissis, in 11 unità immobiliari con desti-

nazione Artigianale”.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Omissis , con sede in Roma, piena proprietà

Cod. Fiscale: Omissis . Eventuali comproprietari: Nessuno

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Otricoli l'unità immobiliare risulta intestata alla Soc. Omissis, foglio 9, particella 84, sub **14**, Strada Flaminia s.n.c., piano terra, categoria D/1, rendita Euro 11.886,00.

Superficie complessiva di circa mq **1.927**; è posto al piano: terreno

L'edificio è stato costruito con Licenza Edilizia n.383 del 10-04-1967 e successive Autorizzazioni.

E' in corso un intervento di manutenzione straordinaria (CILA presentata in data 20-01-2015).

Ha un'altezza interna di m.5,40 ai lati e m.7,40 in mezzera.

L'intero fabbricato è composto da un piano fuori terra.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello esterno tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: buone
- Note: Trattasi del cancello a protezione di un'area di esclusiva pertinenza dell'unità immobiliare.

Pavim. Interna materiale: battuto di cemento condizioni: scarse

Portone di ingresso tipologia: doppia anta a battente materiale: plastificato accessori: con maniglione antipanico condizioni: buone.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coefficiente	Superficie
Opificio	superf. interna netta	1.927,00	1,00	1.927,00
		1.927,00		1.927,00

40. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

40.1 Criterio di stima:

Per attribuire alla porzione immobiliare il suo più probabile valore di mercato il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno effettuare una indagine di mercato avente per oggetto beni simili e recentemente realizzati. Infatti, il criterio di stima preso in considerazione e quindi applicato dal sottoscritto è il più "probabile valore di costo deprezzato" in base alla vetustà in quanto ritenuto più equo per questo tipo di immobili mentre il procedimento adottato è sintetico comparativo per parametri tecnici (metro quadro) poiché normalmente più utilizzato nel valutare beni atipici per la zona e saltuariamente scambiati sul mercato. A chiarimento del termine usato "beni atipici per la zona" si intende beni non presenti in elevato numero tale da giustificare l'applicazione del più

probabile "valore di mercato" in quanto si presuppone che ci siano state delle compravendite di beni simili (capannoni industriali) quando nella realtà, il bene in oggetto, è l'unico insediamento industriale con alloggio per il custode presente nella zona.

Il valore unitario adottato tiene conto sia del valore dell'area di sedime che quella circostante, del più probabile valore del costo di costruzione riferito al metro quadro nonché dello stato in cui l'edificio versa. Per quanto sopra, tenuto conto della vetustà del complesso, delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle opere edilizie realizzate, il sottoscritto tecnico ritiene equo applicare un più probabile valore di costo unitario deprezzato di Euro 450,00/mq. considerando le diverse opere realizzate rispetto al resto del complesso.

40.2 Fonti di informazione:

Catasto di Quotazioni dell'Agenzia del Territorio (ex UTE) riferite al mercato immobiliare di Otricoli, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare. Operatori del settore. Imprese edili operanti in zona. Conoscenze del mercato, "interviste" ad operatori del settore (tecnici che svolgono la loro professione nel territorio), imprese di costruzioni.

40.3 Valutazione corpi:

A. Opificio [D1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	1.927,00	€ 450,00	€. 867.150,00

Valore corpo	€. 867.150,00
Valore accessori	€. 0,00
Valore complessivo intero	€. 867.150,00
Valore complessivo diritto e quota	€. 867.150,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lor- da	Valore intero medio ponde- rale	Valore diritto e quota
Opificio		1.927,00	€ 450,00	€. 867.150,00

40.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€. 130.072,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€. 800,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€. 0,00

40.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€. 736.277,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (10%):	€. 662.649,75

Lotto: 006**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?**

No, dalla lettura del certificato notarile è stata rilevata la mancanza di un passaggio nella storia ventennale del bene ovvero non è stata riportata, poiché non trascritta, la trasformazione societaria e più precisamente : da "Omissis" a "Omissis".

Contattato, tramite lettera e-mail, il Dr. Eliodoro Giordano Notaio in Campobasso, autore del certificato notarile lo stesso ha confermato che la probabile trasformazione societaria non poteva essere riportata, anche se desumibile dalla documentazione presa in esame, poiché non trascritta.

L'estensore del certificato nel confermare quanto sopra (contenuto della lettera e-mail) ha precisato che tutto ciò non era possibile menzionarlo, anche se deducibile, in quanto non risulta alcuna trascrizione.

Infatti, dall'esame del certificato notarile si rileva che alla nota n.1872 del 12.03.2004, riguardante il pignoramento immobiliare, il soggetto contro viene indicato come Omissis (ora Omissis); da ciò si deduce che vi è stata una trasformazione societaria ma il relativo atto, come già detto, non è stato trascritto.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?

No, come è stato sopra evidenziato risulta mancante la trascrizione relativa alla trasformazione societaria e più precisamente : da "Omissis" a "Omissis".

41 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **A.**

Opifici [D1] sito in Otricoli (Terni): Località Pianacci, Via Flaminia n.58

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Omissis, con sede in Roma, Piena proprietà

Cod. Fiscale: Omissis . Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Otricoli l'unità immobiliare risulta intestata alla Soc. Omissis foglio 9, particella 84, sub **15** (già particella **84 sub 5**, ex particella **84 sub 1**), Strada Flaminia s.n.c., piano terra, categoria D/1, rendita Euro 7.056,00, con diritto sull'area censita al **foglio 9 particella 84 sub 18** (bene comune non censibile) e sul lastrico solare censito al **foglio 9 particella 84 sub 21**, di mq.5515 (unità afferente edificate in sopraelevazione).

Note : l'unità immobiliare di cui sopra, oggetto di pignoramento, posta a garanzia del mutuo dell'importo di €.2.600.000,00, a rogito Notar Pietro Miele di Roma del 20.12.2007 rep. n. 6104, concesso a nome della Società Omissis con sede in Roma è a carico dei **sub 1 e sub 2** della **particella 84 del foglio 9** di Otricoli.

Il **sub 1** risulta soppresso con un primo DOCFA n.6710/2009 del 15.01.2009 originando, tra i vari, il **sub n.5**; successivamente con DOCFA n.9436/2009 del 20.01.2009 (frazionamento e fusione) ha originato il **subalterno 15** identificato nel predetto lotto oggetto della presente relazione di stima.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la planimetria catastale estratta presso

l'Agenzia delle Entrate (ex Territorio) non risponde alla situazione rilevata al momento del sopralluogo in quanto risulta mancante una zona destinata ad ufficio.

Regolarizzabili mediante: presentazione all'Agenzia delle Entrate (ex Territorio) della nuova planimetria aggiornata.

Note: Spesa Euro 600,00 circa comprensiva dei diritti catastali, onorario e oneri come per legge.

Preciso, infine che per l'intero corpo di fabbrica è stata presentata al Comune di Otricoli una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) in data 20-01-2015, avente per oggetto "Lavori di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art.3, comma 1, lettera b) del D.P.R. n.380/2001. Il progetto allegato alla CILA ha per oggetto: "Trasformazione dell'Opificio Industriale ex Omissis, in 11 unità immobiliari con destinazione Artigianale".

Per quanto sopra si dichiara la non conformità catastale.

42 DESCRIZIONE GENERALE:

Nel complesso, trattasi di una capannone industriale con area circostante della superficie catastale pari a ettari 2.10.50 (foglio 9 particella 84, comprendente anche la particella 83). Il capannone industriale è elevato di un piano fuori terra ad uso laboratorio e produzione, si compone di 5 campate contigue ed intercomunicanti. Nelle immediate vicinanze è presente un corpo di fabbrica disposto su due piani; il piano terra è destinato a magazzino mentre al piano primo i locali sono destinati ad uffici, accessori e servizi. Completa la proprietà un appartamento del custode. L'appartamento del custode, posto al piano primo con accesso tramite scala esterna, si compone di cucina, bagno, soggiorno, due camere da letto, corridoio e ripostiglio. Il capannone industriale attualmente in fase di ristrutturazione, in passato era la sede produttiva della Società "Omissis" azienda che produceva stoviglie.

Nello specifico, trattasi di una porzione del suddetto fabbricato industriale della superficie netta pari a mq.1.212,50 circa, comprensivo di bagno ed antibagno, nonché locali in corso da destinare ad uffici, con due accessi e area antistante gli ingressi compresa nell'unità immobiliare della superficie di mq.948 circa.

Attualmente detta unità immobiliare è risultata locata alla Soc. Omissis la quale utilizza detti locali per magazzino/deposito.

Caratteristiche della zona: periferica normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico scorrevole con ottimi parcheggi.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti centri limitrofi: Terni, Viterbo, Narni, Magliano Sabina, Civita Castellana.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore, Lago di Piediluco.

Attrazioni storiche: Roma, Orvieto, Narni.

43 STATO DI POSSESSO:

Occupato da Omissis di Omissis, con contratto di locazione stipulato in data 14/01/2012 per l'importo di euro 1.360 mensili anticipate (vedere contratto allegato), registrato all'Agenzia delle Entrate di Civitavecchia il 17-11-2011 al n.5032 serie 3 tipo: 6 + 6, scadenza 16-11-2017.

Il suddetto contratto ha subito una variazione relativamente alla durata del contratto passando da anni 6+6 ad anni 10+10 con decorrenza dal 01-03-2012, registrato all'Agenzia delle Entrate di Civitavecchia al n.593 serie 3 in data 02.02.2012.

Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: Come da certificazione rilasciata dalla Cancelleria del Tribunale di Terni (allegata alla presente) risulta pendente un procedimento civile promosso dalla Omissis contro Omissis iscritto al N.2535/2014 (al procedimento è stato riunito anche il n.3994/13) avente per oggetto : Intimazione di sfratto per morosità.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

44 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

44.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- 44.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- 44.1. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuna.
- 44.1. Atti di asservimento urbanistico: nessuno.
- 44.1. Altre limitazioni d'uso: nessuno.

44.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

44.2. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria attiva a favore della Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo S.p.A. contro Omissis con sede in Roma derivante da Atto di concessione di mutuo - Importo ipoteca: Euro 3.900.000,00 - Importo capitale: Euro 2.600.000,00, rogito Notar Pietro Miele di Roma in data 20/12/2007, rep. n. 6104/3470 iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 27-12-2007 al n.16332 Registro Generale e al n.3941 del Registro Particolare.

Preciso che la presente nota è a carico dei **sub 1 e sub 2** della **particella 84 del foglio 9** di Otricoli; la particella **84 sub 1** è stata frazionata originando i subalterni identificati nei **lotti 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10** oggetto della presente relazione di stima.

44.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore della Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo S.p.A. contro Omissis a seguito di Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Civitavecchia in data 22-05-2014 n. di rep.1751, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 26-06-2014 al n. 5626 R.G. e al n.4392 del R.P.

Nel verbale di Pignoramento è riportata erroneamente l'intestazione societaria Omissis anziché Omissis.

Preciso che la presente nota è a carico dei **sub 1 e sub 2** della **particella 84 del foglio 9** di Otricoli; la particella 84 sub 1 è stata frazionata originando i subalterni di cui ai lotti **1-2-3-4-5-6-7-8-9-10**.

44.2. Altre trascrizioni: nessuna.

44.2. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: nessuna

45 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 0,00.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Euro 0,00.

Millesimi di proprietà: Trattasi una porzione di un opificio industriale di più ampia consistenza senza condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Trattasi di un complesso industriale sito al piano terreno quindi accessibile ai soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non esiste condominio.

Attestazione Prestazione Energetica non presente: Indice di prestazione energetica presumibile: **G**

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Sugli immobili in oggetto risulta trascritta la nota n.7101 del 30.10.1984 a favore del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali, contro Omissis con sede in Otricoli, in forza del decreto emesso dal predetto Ministero il 7-12-1983. Ai sensi degli artt. 1, 2 e 3 della legge n.1089 del 1° giugno 1939, si è provveduto a dichiarare l'interesse particolarmente importante del terreno in Otricoli segnato in Catasto al foglio 9 particelle 83/p e 84/p. Nella nota di trascrizione n.7479 del 17.11.1984, riguardante la costituzione di un vincolo a favore del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali, contro Omissis con sede in Otricoli, in forza del decreto emesso dal predetto Ministero il 7-12-1983. Ai sensi dell'art.21 della legge 1089 del 1° giugno 1939, sono state imposte particolari prescrizioni nei confronti del terreno in Otricoli segnato in Catasto al foglio 9 particelle 83/p e 84/p.

Avvertenze ulteriori: Come da certificazione rilasciata dalla Cancelleria del Tribunale di Terni (allegata alla presente) risulta pendente un procedimento civile promosso dalla Omissis contro Omissis iscritto al N.2535/2014 (al procedimento è stato riunito anche il n.3994/13) avente per oggetto : Intimazione di sfratto per morosità.

46 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: Omissis con sede in Roma (poi Omissis) con sede in Roma dal 07-03-1967 al 01-04-2003 (ante ventennio) In forza di atto di compravendita a rogito Notar Bellucci del 07-03-1967, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto in data 28-03-1967 al n.1980 del R.G. e al n.1482 del R.P.

Proprietario: Omissis, società in liquidazione, dal 01-04-2003 al 28-01-2008 (ante ventennio) in forza di atto di compravendita a rogito Dr. Pietro Miele Notaio in Roma del 01-04-2003 rep. n.470, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 02-04-2003 al n. 3504 del R.G. e al n. 2499 del R.P..

Proprietario: Omissis dal 28-01-2008 ad oggi (**attuale proprietario**) in forza di atto di compravendita a rogito Notar Pietro Miele di Roma del 28-01-2008 rep. n. 6181, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 31-01-2008 al n. 1266 del R.G. e al n. 847 del R.P..

Note: Nel quadro "D" della nota di trascrizione si precisa, tra l'altro, che la parte venditrice, Soc. Omissis, dichiarava che i beni oggetto della compravendita sono soggetti al regime di prelazione di cui all'art.60 del D.lgs. del 22 gennaio 2004 n.42 in quanto beni culturali sottoposti a vincolo trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 30 ottobre 1984 al n.7101 di formalità a favore del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, nonché a vincolo trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 17-11-1984 al n.7479 di formalità a favore del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali ecc. Le parti si davano reciprocamente atto che l'intera efficacia del presente

contratto è sospensivamente condizionata al mancato esercizio della prelazione da parte dello Stato, della Regione e degli Enti Pubblici Territoriali nel cui ambito si trova il bene, entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della denuncia prevista dall'art.59 del citato D.Lgs. 42/2004, ovvero alla rinuncia al medesimo diritto di prelazione espressa da tutti gli aventi diritto. A margine della nota di trascrizione risulta l'annotazione di cancellazione condizione di sospensiva n.2194 del 14-11-2008, atto Notar Pietro Miele di Roma del 22-10-2008, rep.6902, in quanto le società Omissis in liquidazione e Omissis, si davano reciprocamente atto che né il Ministero né gli altri Enti Territoriali competenti hanno esercitato il diritto di prelazione all'acquisto nei termini di legge e quindi l'atto di compravendita deve intendersi pienamente efficace.

47. PRATICHE EDILIZIE:

Opificio [D1] sito in Otricoli (Terni), Voc. Pianacci, Strada Flaminia 58.

Identificativo: Licenza Edilizia e successive Autorizzazioni.

Intestazione: Costruzione stabilimento industriale.

Tipo pratica: Licenza Edilizia e Concessioni Edilizie

Per lavori: Costruzione di un opificio industriale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03-02-1967 rilasciata in data 10-04-1967 al n. di prot. 383; successivi titoli abilitativi : L.E. n.731/1970, L.E. n.23/74, C.E. n.1243/95 e C.E. 26/2000.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Note: Attualmente è stata presentata al Comune di Otricoli una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) in data 20-01-2015, avente per oggetto "Lavori di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art.3, comma 1, lettera b) del D.P.R. n.380/2001. Il progetto allegato alla CILA ha per oggetto : "Trasformazione dell'Opificio Industriale ex Omissis, in 11 unità immobiliari con destinazione Artigianale".

47. Conformità edilizia:

Preciso che alla data dei sopralluoghi i lavori di cui alla precitata CILA erano in corso, pertanto, al momento non è possibile dichiarare la conformità edilizia.

47. Conformità urbanistica:

Opifici [D1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n.03 del 26-01-2008
Zona omogenea:	Industriale

Note sulla conformità:

Per l'intero corpo di fabbrica è stata presentata al Comune di Otricoli una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) in data 20-01-2015, avente per oggetto "Lavori di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art.3, comma 1, lettera b) del D.P.R. n.380/2001. Il progetto allegato alla CILA ha per oggetto : "Trasformazione dell'Opificio Industriale ex Omissis, in 11 unità immobiliari con destinazione Artigianale".

Descrizione: **Opifici [D1]** di cui al punto **A**

Trattasi di una porzione di fabbricato industriale della superficie netta pari a mq.1.212,50 circa, comprensivo di bagno ed antibagno, nonché locali in corso di ristrutturazione da destinare ad uffici avente due accessi e area antistante gli ingressi compresa nell'unità immobiliare della superficie di mq.948 circa.

Attualmente detta unità immobiliare è risultata locata alla Soc. Omissis la quale utilizza detti locali per magazzino/deposito.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Omissis, con sede in Roma, piena proprietà

Cod. Fiscale: Omissis . Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Otricoli l'unità immobiliare risulta intestata alla Soc. Omissis foglio 9, particella 84, sub **15**, Strada Flaminia s.n.c., piano terra, categoria D/1, rendita Euro 7.056,00.

Superficie complessiva di circa mq 1.212,50.

E' posto al piano terra.

L'edificio è stato costruito con Licenza Edilizia n.383 del 10-04-1967 e successive Autorizzazioni.

E' in corso un intervento di manutenzione straordinaria (CILA presentata in data 20-01-2015).

Ha un'altezza interna di m.4,30 ai lati e m.6,70 in mezzeria.

L'intero fabbricato è composto da un piano fuori terra.

Stato di manutenzione generale: scarso.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello esterno tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: buone
- Note: Trattasi del cancello a protezione di un'area di esclusiva pertinenza dell'u.i..

Pavim. Interna materiale: parte in battuto di cemento condizioni: scarse e parte mattonato.

Portone di ingresso tipologia: doppia anta a battente materiale: plastificato accessori: con maniglione antipanico condizioni: buone

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

superficie totale 1213,00 suddivisa fra capannone (mq.1191) e uffici (mq.22,00).

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
Opificio	superf. interna netta	1.191,00	1,00	1.191,00

uffici	superf. interna netta	22,00	1,00	22,00
		1.213,00		1.213,00

48. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**48.1 Criterio di stima:**

Per attribuire alla porzione immobiliare il suo più probabile valore di mercato il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno effettuare una indagine di mercato avente per oggetto beni simili e recentemente realizzati. Infatti, il criterio di stima preso in considerazione e quindi applicato dal sottoscritto è il più "probabile valore di costo deprezzato" in base alla vetustà in quanto ritenuto più equo per questo tipo di immobili mentre il procedimento adottato è sintetico comparativo per parametri tecnici (metro quadro) poiché normalmente più utilizzato nel valutare beni atipici per la zona e saltuariamente scambiati sul mercato. A chiarimento del termine usato "beni atipici per la zona" si intende beni non presenti in elevato numero tale da giustificare l'applicazione del più probabile "valore di mercato" in quanto si presuppone che ci siano state delle compravendite di beni simili (capannoni industriali) quando nella realtà è l'unico insediamento industriale, il bene in oggetto, con alloggio per il custode presente nella zona.

Il valore unitario adottato tiene conto sia del valore dell'area di sedime che quella circostante, del più probabile valore del costo di costruzione riferito al metro quadro nonché dello stato in cui l'edificio versa. Per quanto sopra, tenuto conto della vetustà del complesso, delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle opere edilizie realizzate, il sottoscritto tecnico ritiene equo applicare un più probabile valore di costo unitario deprezzato di Euro 350,00/mq. per la superficie destinata ad opificio e Euro 400,00/mq. per la superficie da destinare ad uffici, il tutto in considerazione delle diverse opere realizzate rispetto al resto del complesso.

48.2 Fonti di informazione:

Catasto di Quotazioni dell'Agenzia del Territorio (ex UTE) riferite al mercato immobiliare di Otricoli, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare. Operatori del settore. Imprese edili operanti in zona. Conoscenze del mercato, "interviste" ad operatori del settore (tecnici che svolgono la loro professione nel territorio), imprese di costruzioni.

48.3 Valutazione corpi:**A. Opifici [D1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Capannone	1.191,00	€ 350,00	€ 416.850,00
uffici	22,00	€ 400,00	€ 8.800,00

Valore corpo	€ 425.650,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 425.650,00

Valore complessivo diritto e quota € 425.650,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lor- da	Valore intero	Valore diritto e quota
A		1.213,00	€ 350,90	€ 425.650,00

48.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 63.847,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 600,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

48.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 361.202,50

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato"(10%): € 325.082,00

Lotto: 007**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?**

No, dalla lettura del certificato notarile è stata rilevata la mancanza di un passaggio nella storia ventennale del bene ovvero non è stata riportata, poiché non trascritta, la trasformazione societaria e più precisamente: da "Omissis" a "Omissis".

Contattato, tramite lettera e-mail, il Dr. Eliodoro Giordano Notaio in Campobasso, autore del certificato notarile lo stesso ha confermato che la probabile trasformazione societaria non poteva essere riportata, anche se desumibile dalla documentazione presa in esame, poiché non trascritta.

L'estensore del certificato nel confermare quanto sopra (contenuto della lettera e-mail) ha precisato che tutto ciò non era possibile menzionarlo, anche se deducibile, in quanto non risulta alcuna trascrizione.

Infatti, dall'esame del certificato notarile si rileva che alla nota n.1872 del 12.03.2004, riguardante il pignoramento immobiliare, il soggetto contro viene indicato come Omissis (ora Omissis); da ciò si deduce che vi è stata una trasformazione societaria ma il relativo atto, come già detto, non è stato trascritto.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?

No, come è stato sopra evidenziato risulta mancante la trascrizione relativa alla trasformazione societaria e più precisamente: da "Omissis" a "Omissis".

49 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Opifici [D1] sito in Otricoli (Terni), Località Pianacci, Via Flaminia n.58

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Omissis, con sede in Roma, piena proprietà

Cod. Fiscale: Omissis. Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Otricoli l'unità immobiliare risulta intestata alla Soc. Omissis foglio 9, particella 84, **sub 16** (già particella **84 sub 4**, ex particella **84 sub 1**), Strada Flaminia s.n.c., piano terra, categoria D/1, rendita Euro 2.358,00, con diritto sull'area censita al foglio 9 particella **84 sub 18** (bene comune non censibile) e sul lastrico solare censito al foglio 9 particella **84 sub 21**, di mq.5515 (unità afferente edificata in sopraelevazione).

Confini: stessa ditta su più lati.

Note: l'unità immobiliare di cui sopra, oggetto di pignoramento, posta a garanzia del mutuo dell'importo di €. 2.600.000,00, a rogito Notar Pietro Miele di Roma del 20.12.2007 rep. n. 6104, concesso a nome della Società Omissis con sede in Roma è a carico dei **sub 1 e sub 2** della **particella 84 del foglio 9** di Otricoli.

Il **sub 1** risulta soppresso con un primo DOCFA n.6710/2009 del 15.01.2009 originando, tra i vari, il **sub n.6**; successivamente con DOCFA n.9436/2009 del 20.01.2009 (frazionamento e fusione) ha originato il **subalterno 16** identificato nel predetto lotto oggetto della presente relazione di stima.

Conformità catastale: non sono state riscontrate irregolarità catastali.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

50 DESCRIZIONE GENERALE:

Trattasi di una porzione di capannone industriale di più ampia superficie sita nella zona artigianale/commerciale del Comune di Otricoli. L'unità immobiliare è ubicata al piano terra e si compone di un unico locale della superficie di mq.370,00 (m.14,50 x m.25,50) compreso il modesto bagno e relativo antibagno. Completa l'u.i. un'area esterna delimitata con rete metallica sostenuta da paline in ferro dotata di un accesso carrabile protetto da cancello in ferro a scorrimento manuale della superficie di mq.404 circa.

Caratteristiche della zona: periferica normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico scorrevole con ottimi parcheggi.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti centri limitrofi: Terni, Viterbo, Narni, Magliano Sabina, Civita Castellana.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore, Lago di Piediluco.

Attrazioni storiche: Roma, Orvieto, Narni.

51 STATO DI POSSESSO:

Occupato da Omissis con sede in Orvieto (Terni), Strada dell'Arcone n.13, con contratto di locazione stipulato in data 05-10-2012 per l'importo di euro (vedere allegato contratto), registrato a Viterbo il 18-10-2012 al n.9579 serie 3 tipo: 6 + 6, scadenza 05-10-2018.

Note: Il contratto riguarda i seguenti sub: sub 19; sub 20; sub 14; sub 16; sub 8 e sub 9, della particella 84 del foglio 9 di Otricoli.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

52 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

52.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

52.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

52.1. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:nessuna

52.1. Atti di asservimento urbanistico: nessuno.

52.1. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

52.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

52.2. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria attiva a favore della Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo S.p.A. contro Omissis derivante da Atto di concessione di mutuo - Importo ipoteca: Euro 3.900.000,00 - Importo capitale: Euro 2.600.000,00, rogito Notar Pietro Miele di Roma in data 20-12-2007, rep. n. 6104/3470 iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 27-12-2007 al n. 16332 Registro Generale e al n. 3941 del Registro Particolare.

Note: L'iscrizione dell'ipoteca è contro la Soc. Omissis con sede in Roma e non contro la Soc. Omissis.

Preciso che la presente nota è a carico dei **sub 1 e sub 2** della **particella 84 del foglio 9** di Otricoli; la particella 84 sub 1 è stata frazionata originando i subalterni identificati nei lotti **1-2-3-4-5-6-7-8-9-10** oggetto della presente relazione di stima.

52.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore della Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo S.p.A. contro Omissis a seguito di Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Civitavecchia in data 22-05-2014 n. di rep.1751, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 26-06-2014 al n. 5626 R.G. e al n.4392 del R.P.

Nel verbale di Pignoramento è riportato erroneamente l'intestazione societaria Omissis anziché Omissis.

Preciso che la presente nota è a carico dei **sub 1 e sub 2** della **particella 84 del foglio 9** di Otricoli; la particella 84 sub 1 è stata frazionata originando i subalterni di cui ai lotti **1-2-3-4-5-6-7-8-9-10**.

52.2. Altre trascrizioni: nessuna.

52.2. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: nessuno.

53 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 0,00.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Euro 0,00.

Millesimi di proprietà: Trattasi una porzione di un opificio industriale di più ampia consistenza senza condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Trattasi di un complesso industriale sito al piano terreno quindi accessibile ai soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non esiste condominio.

Attestazione Prestazione Energetica non presente: Indice di prestazione energetica presumibile: **G**

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Sugli immobili in oggetto risulta trascritta la nota n.7101 del 30.10.1984 a favore del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali, contro Omissis con sede in Otricoli, in forza del decreto emesso dal predetto Ministero il 7-12-1983. Ai sensi degli artt. 1, 2 e 3 della legge n.1089 del 1° giugno 1939, si è provveduto a dichiarare l'interesse particolarmente importante del terreno in Otricoli

segnato in Catasto al foglio 9 particelle 83/p e 84/p. Nella nota di trascrizione n.7479 del 17-11-1984, riguardante la costituzione di un vincolo a favore del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali, contro Omissis con sede in Otricoli, in forza del decreto emesso dal predetto Ministero il 7-12-1983. Ai sensi dell'art.21 della legge 1089 del 1° giugno 1939, sono state imposte particolari prescrizioni nei confronti del terreno in Otricoli segnato in Catasto al foglio 9 particelle 83/p e 84/p.

54 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: Omissis con sede in Roma (poi Omissis) con sede in Roma dal 07-03-1967 al 01-04-2003 (ante ventennio) In forza di atto di compravendita a rogito Notar Bellucci del 07-03-1967, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto in data 28-03-1967 al n.1980 del R.G. e al n.1482 del R.P.

Proprietario: Omissis, società in liquidazione, dal 01-04-2003 al 28-01-2008 (ante ventennio) in forza di atto di compravendita a rogito Dr. Pietro Miele Notaio in Roma del 01-04-2003 rep. n.470, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 02-04-2003 al n.3504 del R.G. e al n.2499 del R.P..

Proprietario: Omissis dal 28-01-2008 ad oggi (**attuale proprietario**) in forza di atto di compravendita a rogito Notar Pietro Miele di Roma del 28-01-2008 rep. n.6181, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 31-01-2008 al n.1266 del R.G. e al n.847 del R.P..

Note: Nel quadro "D" della nota di trascrizione si precisa, tra l'altro, che la parte venditrice, Soc. Omissis, dichiarava che i beni oggetto della compravendita sono soggetti al regime di prelazione di cui all'art.60 del D.lgs. del 22 gennaio 2004 n.42 in quanto beni culturali sottoposti a vincolo trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 30 ottobre 1984 al n.7101 di formalità a favore del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, nonché a vincolo trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 17-11-1984 al n.7479 di formalità a favore del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali ecc. Le parti si davano reciprocamente atto che l'intera efficacia del presente contratto è sospensivamente condizionata al mancato esercizio della prelazione da parte dello Stato, della Regione e degli Enti Pubblici Territoriali nel cui ambito si trova il bene, entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della denuncia prevista dall'art.59 del citato D.Lgs. 42/2004, ovvero alla rinuncia al medesimo diritto di prelazione espressa da tutti gli aventi diritto. A margine della nota di trascrizione risulta l'annotazione di cancellazione condizione di sospensiva n.2194 del 14-11-2008, atto Notar Pietro Miele di Roma del 22-10-2008, rep.6902, in quanto le società Omissis in liquidazione e Omissis, si davano reciprocamente atto che né il Ministero né gli altri Enti Territoriali competenti hanno esercitato il diritto di prelazione all'acquisto nei termini di legge per cui l'atto di compravendita deve intendersi pienamente efficace.

55. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia Opificio [D1] sito in Otricoli (Terni) : Voc. Pianacci, Strada Flaminia 58.

Identificativo: Licenza Edilizia e successive Autorizzazioni.

Intestazione: Costruzione stabilimento industriale.

Tipo pratica: Licenza Edilizia e Concessioni Edilizie

Per lavori: Costruzione di un opificio industriale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03-02-1967 rilasciata in data 10-04-1967 al n. di prot. 383; successivi titoli abilitativi : L.E. n.731/1970, L.E. n.23/74, C.E. n.1243/95 e C.E. 26/2000.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Note: Attualmente è stata presentata al Comune di Otricoli una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) in data 20-01-2015, avente per oggetto "Lavori di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art.3, comma 1, lettera b) del D.P.R. n.380/2001. Il progetto allegato alla CILA ha per oggetto : "Trasformazione dell'Opificio Industriale ex Omissis, in 11 unità immobiliari con destinazione Artigianale".

55.1 Conformità edilizia:

Preciso che alla data dei sopralluoghi i lavori di cui alla precitata CILA erano in corso, pertanto, non è possibile dichiarare la conformità edilizia.

55.2 Conformità urbanistica:

Opifici [D1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n.03 del 26-01-2008
Zona omogenea:	Industriale

Note sulla conformità:

Per l'intero corpo di fabbrica è stata presentata al Comune di Otricoli una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) in data 20-01-2015, avente per oggetto "Lavori di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art.3, comma 1, lettera b) del D.P.R. n.380/2001. Il progetto allegato alla CILA ha per oggetto: "Trasformazione dell'Opificio Industriale ex Omissis, in 11 unità immobiliari con destinazione Artigianale".

Descrizione: **Opifici [D1]** di cui al punto **A**

Trattasi di una porzione di capannone industriale di più ampia superficie sita nella zona artigianale/commerciale del Comune di Otricoli. L'unità immobiliare è ubicata al piano terra e si compone di un unico locale della superficie di mq.370,00 (m.14,50 x m.25,50) compreso il modesto bagno e relativo antibagno. Completa l'u.i. un'area esterna delimitata con rete metallica sostenuta da paline in ferro dotata di un accesso carrabile protetto da cancello in ferro a scorrimento manuale della superficie di mq.404 circa.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Omissis, con sede in Roma, piena proprietà

Cod. Fiscale: Omissis . Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Otricoli l'unità immobiliare risulta intestata alla Soc. Omissis foglio 9, particella 84, sub **16**, Strada Flaminia s.n.c., piano terra, categoria D/1, rendita Euro 2.358,00.

Superficie complessiva di circa mq.**370,00**

E' posto al piano terreno.

L'edificio è stato costruito con Licenza Edilizia n.383 del 10-04-1967 e successive Autorizzazioni.

E' in corso un intervento di manutenzione straordinaria (CILA presentata in data 20-01-2015).

Ha un'altezza interna di m.4,30 ai lati e m.7,20 in mezzeria.

L'intero fabbricato è composto da un piano fuori terra.

Stato di manutenzione generale: scarso.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello esterno tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: buone
- Note: Trattasi del cancello a protezione di un'area di esclusiva pertinenza dell'unità immobiliare.

Portone di ingresso tipologia: doppia anta a battente materiale: plastificato accessori: con maniglione antipanico condizioni: buone

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
Opificio	Superficie interna netta	370,00	1,00	370,00
		370,00		370,00

56. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

56.1 Criterio di stima:

Per attribuire alla porzione immobiliare il suo più probabile valore di mercato il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno effettuare una indagine di mercato avente per oggetto beni simili e recentemente realizzati. Infatti, il criterio di stima preso in considerazione e quindi applicato dal sottoscritto è il più "probabile valore di costo deprezzato" in base alla vetustà in quanto ritenuto più equo per questo tipo di immobili mentre il procedimento adottato è sintetico comparativo per parametri tecnici (metro quadro) poiché normalmente più utilizzato nel valutare beni atipici per la zona e saltuariamente scambiati sul mercato. A chiarimento del termine usato "beni atipici per la zona" si intende beni non presenti in elevato numero tale da giustificare l'applicazione del più probabile "valore di mercato" in quanto si presuppone che ci siano state delle compravendite di beni simili (capannoni industriali) quando nella realtà è l'unico insediamento industriale, il bene in oggetto, con alloggio per il custode presente nella zona.

Il valore unitario adottato tiene conto sia del valore dell'area di sedime che quella circostante, del più probabile valore del costo di costruzione riferito al metro quadro nonché dello stato in cui l'edificio versa. Per quanto sopra, tenuto conto della vetustà del complesso, delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dell'area di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, il sottoscritto tecnico ritiene equo applicare un più probabile valore di costo unitario deprezzato di Euro 350,00/mq..

56.2 Fonti di informazione:

Catasto di Quotazioni dell'Agenzia del Territorio (ex UTE) riferite al mercato immobiliare

di Otricoli, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare. Operatori del settore. Imprese edili operanti in zona. Conoscenze del mercato, "interviste" ad operatori del settore (tecnici che svolgono la loro professione nel territorio), imprese di costruzioni.

56.3 Valutazione corpi:

A. Opifici [D1] con annesso corte esclusiva

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Opificio	370,00	€ 350,00	€ 129.500,00

Valore corpo	€ 129.500,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 129.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 129.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Netta	Valore intero	Valore diritto e quota
A	Opifici con annessa corte esclusiva	370,00	€ 350,00	€ 129.500,00

56.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 19.425,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

56.5 Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (10%) :

€ 99.067,50

Lotto: 008

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?

No, dalla lettura del certificato notarile è stata rilevata la mancanza di un passaggio nella storia ventennale del bene ovvero non è stata riportata, poiché non trascritta, la trasformazione societaria e più precisamente : da "Omissis" a "Omissis".

Contattato, tramite lettera e-mail, il Dr. Eliodoro Giordano Notaio in Campobasso, autore del certificato notarile lo stesso ha confermato che la probabile trasformazione societaria non poteva essere riportata, anche se desumibile dalla documentazione presa in esame, poiché non trascritta.

L'estensore del certificato nel confermare quanto sopra (contenuto della lettera e-mail) ha precisato che tutto ciò non era possibile menzionarlo, anche se deducibile, in quanto non risulta

alcuna trascrizione.

Infatti, dall'esame del certificato notarile si rileva che alla nota n.1872 del 12.03.2004, riguardante il pignoramento immobiliare, il soggetto contro viene indicato come Omissis (ora Omissis); da ciò si deduce che vi è stata una trasformazione societaria ma il relativo atto, come già detto, non è stato trascritto.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?

No, come è stato sopra evidenziato risulta mancante la trascrizione relativa alla trasformazione societaria e più precisamente : da "Omissis" a "Omissis".

57 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A

Opifici [D1] sito in Otricoli (Terni), Località Pianacci, Via Flaminia n.58

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: Omissis - Residenza: Roma

Eventuali comproprietari: Nessuno

Confini: stessa ditta su più lati.

Identificato al catasto Fabbricati:

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Otricoli l'unità immobiliare risulta intestata alla Soc. Omissis foglio 9, particella 84, **sub 17** (già particella **84 sub 7**, ex particella **84 sub 1**), Strada Flaminia s.n.c., piano terra, categoria D/1, rendita Euro 2.376,00, con diritto sull'area censita al foglio 9 particella **84 sub 18** (bene comune non censibile) e sul lastrico solare censito al foglio 9 particella **84 sub 21**, di mq.5515 (unità afferente edificate in sopraelevazione).

Note : l'unità immobiliare di cui sopra, oggetto di pignoramento, posta a garanzia del mutuo dell'importo di €.2.600.000,00, a rogito Notar Pietro Miele di Roma del 20.12.2007 rep. n. 6104, concesso a nome della Società Omissis con sede in Roma, è a carico dei **sub 1 e sub 2** della **particella 84 del foglio 9** di Otricoli.

Il **sub 1** risulta soppresso con un primo DOCFA n.6710/2009 del 15.01.2009 originando, tra i vari, il **sub n.7**; successivamente con DOCFA n.9436/2009 del 20.01.2009 (frazionamento e fusione) ha originato il **subalterno 17** identificato nel predetto lotto oggetto della presente relazione di stima.

Conformità catastale: non sono state riscontrate irregolarità catastali.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

58 DESCRIZIONE GENERALE:

Trattasi di una porzione di capannone industriale di più ampia superficie sita nella zona artigianale/commerciale del Comune di Otricoli. L'unità immobiliare è ubicata al piano terra e si compone di un unico locale della superficie di **mq.366,00** (m.14,35 x m.25,50) compreso il modesto bagno e relativo antibagno. Completa l'u.i. un'area esterna delimitata con rete metallica sostenuta da paline in ferro dotata di un accesso carrabile protetto da cancello in ferro a scorrimento manuale della superficie di mq.488 circa.

Caratteristiche della zona: periferica normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico scorrevole con ottimi parcheggi.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Importanti centri limitrofi: Terni, Viterbo, Narni, Magliano Sabina, Civita Castellana.
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore, Lago di Piediluco.
Attrazioni storiche: Roma, Orvieto, Narni.

59 STATO DI POSSESSO:

Occupato da Omissis in qualità di proprietaria già locato a: "Omissis".
Attualmente è libero e sono pendenti presso il Tribunale di Terni, come da certificazione rilasciata dalla Cancelleria Civile dello steso Tribunale (allegata alla presente), due procedimenti iscritti e più precisamente:
1) procedimento n.3267/14 del R.G.A.C. promosso da Omissis c/ Omissis avente per oggetto: ingiunzione ante causam;
2) procedimento n.3785/14 R.G.A.C. promosso da Omissis c/ Omissis avente per oggetto : risoluzione del contratto di locazione per inadempimento uso diverso.

60 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

60.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- 60.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- 60.1. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuna.
- 60.1. Atti di asservimento urbanistico: nessuno.
- 60.1. Altre limitazioni d'uso: nessuno

60.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

60.2. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria attiva a favore della Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo S.p.A. contro Omissis con sede in Roma derivante da Atto di concessione di mutuo - Importo ipoteca: Euro 3.900.000,00 - Importo capitale: Euro 2.600.000,00, rogito Notar Pietro Miele di Roma in data 20-12-2007, rep. n. 6104/3470 iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 27-12-2007 al n.16332 Registro Generale e al n.3941 del Registro Particolare.

Preciso che la presente nota è a carico dei **sub 1 e sub 2** della **particella 84 del foglio 9** di Otricoli; la **particella 84 sub 1** è stata frazionata originando i subalterni identificati nei **lotti 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10** oggetto della presente relazione di stima.

60.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore della Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo S.p.A. contro Omissis a seguito di Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Civitavecchia in data 22-05-2014 n. di rep.1751, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 26-06-2014 al n. 5626 R.G. e al n.4392 del R.P.

Nel verbale di Pignoramento è riportata erroneamente l'intestazione societaria Omissis anziché Omissis.

Preciso che la presente nota è a carico dei **sub 1 e sub 2** della **particella 84 del foglio 9** di Otricoli; la particella 84 sub 1 è stata frazionata originando i subalterni di cui ai lotti **1-2-3-4-5-6-7-8-9-10**.

60.2. Altre trascrizioni: nessuna.

60.2. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: nessuno.

^A

61 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 0,00.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Euro 0,00.

Millesimi di proprietà: Trattasi una porzione di un opificio industriale di più ampia consistenza senza condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Trattasi di un complesso industriale sito al piano terreno quindi accessibile ai soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non esiste condominio.

Attestazione Prestazione Energetica non presente: Indice di prestazione energetica presumibile: **G**

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: sugli immobili in oggetto risulta trascritta la nota n.7101 del 30.10.1984 a favore del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali, contro Omissis con sede in Otricoli, in forza del decreto emesso dal predetto Ministero il 7-12-1983. Ai sensi degli artt. 1, 2 e 3 della legge n.1089 del 1° giugno 1939, si è provveduto a dichiarare l'interesse particolarmente importante del terreno in Otricoli segnato in Catasto al foglio 9 particelle 83/p e 84/p. Nella nota di trascrizione n.7479 del 17-11-1984, riguardante la costituzione di un vincolo a favore del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali, contro Omissis con sede in Otricoli, in forza del decreto emesso dal predetto Ministero il 7-12-1983. Ai sensi dell'art.21 della legge 1089 del 1° giugno 1939, sono state imposte particolari prescrizioni nei confronti del terreno in Otricoli segnato in Catasto al foglio 9 particelle 83/p e 84/p.

Avvertenze ulteriori: come da certificazione rilasciata dalla Cancelleria del Tribunale di Terni (allegata alla presente allegata alla presente) risultano pendenti, a carico della Soc. Omissis procedimenti civili iscritti relativi a contenziosi riguardanti l'unità immobiliare oggetto della presente stima e più precisamente: 1) procedimento iscritto al n.3267/14 R.G.A.C. promosso da Omissis c/ Omissis avente per oggetto: ingiunzione ante causam; 2) procedimento n.3785/14 R.G.A.C. promosso da Omissis c/ Omissis avente per oggetto : risoluzione del contratto di locazione per inadempimento uso diverso.

62 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: Omissis con sede in Roma (poi Omissis) con sede in Roma dal 07-03-1967 al 01-04-2003 (ante ventennio) In forza di atto di compravendita a rogito Notar Bellucci del

07-03-1967, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto in data 28-03-1967 al n.1980 del R.G. e al n.1482 del R.P.

Proprietario: Omissis, società in liquidazione, dal 01-04-2003 al 28-01-2008 (ante ventennio) in forza di atto di compravendita a rogito Dr. Pietro Miele Notaio in Roma del 01-04-2003 rep. n.470, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 02-04-2003 al n. 3504 del R.G. e al n. 2499 del R.P..

Proprietario: Omissis dal 28-01-2008 ad oggi (**attuale proprietario**) in forza di atto di compravendita a rogito Notar Pietro Miele di Roma del 28-01-2008 rep. n. 6181, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 31-01-2008 al n. 1266 del R.G. e al n. 847 del R.P..

Note: nel quadro "D" della nota di trascrizione si precisa, tra l'altro, che la parte venditrice, Soc. Omissis, dichiarava che i beni oggetto della compravendita sono soggetti al regime di prelazione di cui all'art.60 del D.lgs. del 22 gennaio 2004 n.42 in quanto beni culturali sottoposti a vincolo trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 30 ottobre 1984 al n.7101 di formalità a favore del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, nonché a vincolo trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 17-11-1984 al n.7479 di formalità a favore del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali ecc. Le parti si davano reciprocamente atto che l'intera efficacia del presente contratto è sospensivamente condizionata al mancato esercizio della prelazione da parte dello Stato, della Regione e degli Enti Pubblici Territoriali nel cui ambito si trova il bene, entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della denuncia prevista dall'art.59 del citato D.Lgs. 42/2004, ovvero alla rinuncia al medesimo diritto di prelazione espressa da tutti gli aventi diritto. A margine della nota di trascrizione risulta l'annotazione di cancellazione condizione di sospensiva n.2194 del 14-11-2008, atto Notar Pietro Miele di Roma del 22-10-2008, rep.6902, in quanto le società Omissis in liquidazione e Omissis, si davano reciprocamente atto che né il Ministero né gli altri Enti Territoriali competenti hanno esercitato il diritto di prelazione all'acquisto nei termini di legge per cui l'atto di compravendita deve intendersi pienamente efficace.

63. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia Opificio [D1] sito in Otricoli (Terni) : Voc. Pianacci, Strada Flaminia 58.

Identificativo: Licenza Edilizia e successive Autorizzazioni.

Intestazione: Costruzione stabilimento industriale.

Tipo pratica: Licenza Edilizia e Concessioni Edilizie

Per lavori: Costruzione di un opificio industriale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03-02-1967 rilasciata in data 10-04-1967 al n. di prot.383; successivi titoli abilitativi : L.E. n.731/1970, L.E. n.23/74, C.E. n.1243/95 e C.E. 26/2000.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Note: attualmente è stata presentata al Comune di Otricoli una (CILA) Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in data 20-01-2015, avente per oggetto "Lavori di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art.3, comma 1, lettera b) del D.P.R. n.380/2001. Il progetto allegato alla CILA ha per oggetto: "Trasformazione dell'Opificio Industriale ex Omissis, in 11 unità immobiliari con destinazione Artigianale".

63. Conformità edilizia:

Opifici [D1]

Preciso che alla data dei sopralluoghi i lavori di cui alla precitata CILA erano in corso, pertanto, al momento non è possibile dichiarare la conformità edilizia.

63. Conformità urbanistica:**Opifici [D1]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n.03 del 26-01-2008
Zona omogenea:	Industriale

Note sulla conformità:

Per l'intero corpo di fabbrica è stata presentata al Comune di Otricoli una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) in data 20-01-2015, avente per oggetto "Lavori di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art.3, comma 1, lettera b) del D.P.R. n.380/2001. Il progetto allegato alla CILA ha per oggetto: "Trasformazione dell'Opificio Industriale ex Omissis, in 11 unità immobiliari con destinazione Artigianale".

Descrizione: **Opifici [D1]** di cui al punto **A**

Trattasi di una porzione di capannone industriale di più ampia superficie sita nella zona artigianale/commerciale del Comune di Otricoli. L'unità immobiliare è ubicata al piano terra e si compone di un unico locale della superficie di mq.**366,00** (m.14,35 x m.25,50) compreso il modesto bagno e relativo antibagno. Completa l'u.i. un'area esterna delimitata con rete metallica sostenuta da paline in ferro dotata di un accesso carrabile protetto da cancello in ferro a scorrimento manuale della superficie di mq.488 circa.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Omissis con sede in Roma, piena proprietà

Cod. Fiscale: Omissis. Eventuali comproprietari: nessuno

Identificativo catastale:

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Otricoli l'unità immobiliare risulta intestata alla Soc. Omissis foglio 9, particella 84, sub **17**, Strada Flaminia s.n.c., piano terra, categoria D/1, rendita Euro 2.376,00.

Confini: stessa ditta su più lati

Conformità catastale: non sono state riscontrate irregolarità catastali.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Superficie complessiva di circa mq **366**

E' posto al piano terreno.

L'edificio è stato costruito con Licenza Edilizia n.383 del 10-04-1967 e successive Autorizzazioni.

E' in corso un intervento di manutenzione straordinaria (CILA presentata in data 20-01-2015).

Ha un'altezza interna di m.4,30 ai lati e m.7,30 in mezzeria.

L'intero fabbricato è composto da un piano fuori terra.

Stato di manutenzione generale: scarso.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello esterno	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: buone. - Note: Trattasi del cancello a protezione di un'area di esclusiva pertinenza dell'unità immobiliare.
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: plastificato accessori: con maniglione antipanico condizioni: buone.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coefficiente	Superficie equivalente
Opificio	superficie interna netta	366,00	1,00	366,00
		366,00		366,00

64.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**64.1 Criterio di stima:**

Per attribuire alla porzione immobiliare il suo più probabile valore di mercato il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno effettuare una indagine di mercato avente per oggetto beni simili e recentemente realizzati. Infatti, il criterio di stima preso in considerazione e quindi applicato dal sottoscritto è il più "probabile valore di costo deprezzato" in base alla vetustà in quanto ritenuto più equo per questo tipo di immobili mentre il procedimento adottato è sintetico comparativo per parametri tecnici (metro quadro) poiché normalmente più utilizzato nel valutare beni atipici per la zona e saltuariamente scambiati sul mercato. A chiarimento del termine usato "beni atipici per la zona" si intende beni non presenti in elevato numero tale da giustificare l'applicazione del più probabile "valore di mercato" in quanto si presuppone che ci siano state delle compravendite di beni simili (capannoni industriali) quando nella realtà è l'unico insediamento industriale, il bene in oggetto, con alloggio per il custode presente nella zona.

Il valore unitario adottato tiene conto sia del valore dell'area di sedime che quella circostante, del più probabile valore del costo di costruzione riferito al metro quadro nonché dello stato in cui l'edificio versa. Per quanto sopra, tenuto conto della vetustà del complesso, delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dell'area di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, il sottoscritto tecnico ritiene equo applicare un più probabile valore di costo unitario deprezzato di Euro 350,00/mq..

64.2 Fonti di informazione:

Catasto di Quotazioni dell'Agenzia del Territorio (ex UTE) riferite al mercato immobiliare di Otricoli, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare. Operatori del settore. Imprese edili operanti in zona. Conoscenze del mercato, "interviste" ad operatori del settore (tecnici che svolgono la loro professione nel territorio), imprese di costruzioni.

64.3 Valutazione corpi:

A. Opifici [D1] con annesso corte esclusiva

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie interna netta	Valore Unitario	Valore Complessivo
Opificio	366,00	€ 300,00	€ 109.800,00

Valore corpo	€. 109.800,00
Valore accessori	€. 0,00
Valore complessivo intero	€. 109.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€. 109.800,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie netta	Valore intero	Valore diritto e quota
A	Opifici [D1] con annessa corte esclusiva	366,00	€.300,00	€.109.800,00

64.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€. 16.470,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€. 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€.93.330,00

Lotto: 009**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?**

No, dalla lettura del certificato notarile è stata rilevata la mancanza di un passaggio nella storia ventennale del bene ovvero non è stata riportata, poiché non trascritta, la trasformazione societaria e più precisamente : da "Omissis" a "Omissis".

Contattato, tramite lettera e-mail, il Dr. Eliodoro Giordano Notaio in Campobasso, autore del certificato notarile lo stesso ha confermato che la probabile trasformazione societaria non poteva essere riportata, anche se desumibile dalla documentazione presa in esame, poiché non trascritta.

L'estensore del certificato nel confermare quanto sopra (contenuto della lettera e-mail) ha precisato che tutto ciò non era possibile menzionarlo, anche se deducibile, in quanto non risulta alcuna trascrizione.

Infatti, dall'esame del certificato notarile si rileva che alla nota n.1872 del 12.03.2004, riguardante il pignoramento immobiliare, il soggetto contro viene indicato come Omissis (ora Omissis); da ciò si deduce che vi è stata una trasformazione societaria ma il relativo atto, come già detto, non è stato trascritto.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?

No, come è stato sopra evidenziato risulta mancante la trascrizione relativa alla trasformazione societaria e più precisamente : da "Omissis" a "Omissis".

65 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Otricoli (Terni), Località Pianacci, Via Flaminia n.58

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Omissis, con sede in Roma, piena proprietà

Cod. Fiscale: Omissis . Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Otricoli l'unità immobiliare risulta intestata alla Soc. Omissis foglio 9, particella 84, **sub 19** (già particella **84 sub 13**, ex particella **84 sub 3** e già particella **84 sub 1**), Strada Flaminia s.n.c., piano terra, categoria D/7, rendita Euro 5.304,00, con diritto sull'area censita al foglio 9 particella **84 sub 18** (bene comune non censibile) e sul lastrico solare censito al foglio 9 particella **84 sub 21**, di mq.5515 (unità afferente edificate in sopraelevazione).

Confini: stessa ditta su più lati.

Note : l'unità immobiliare di cui sopra, oggetto di pignoramento, posta a garanzia del mutuo dell'importo di €.2.600.000,00, a rogito Notar Pietro Miele di Roma del 20.12.2007 rep. n. 6104, concesso a nome della società Omissis con sede in Roma, è a carico dei **sub 1 e sub 2** della particella **84** del foglio **9** di Otricoli.

Il **sub 1** risulta soppresso con un primo DOCFA prot. n.6710/2009 del 15.01.2009 originando, tra i vari, il **sub n.3**; successivamente con DOCFA n.9436/2009 del 20.01.2009 (frazionamento e fusione) ha originato il **subalterno 13**; infine con DOCFA n.88697/2009 del 19.06.2009 (divisione) ha originato il **subalterno n.19** oggetto della presente relazione di stima.

Conformità catastale: sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la planimetria catastale non corrisponde alla reale situazione di fatto in quanto il vano scala è stato fuso, a seguito della chiusura della porta, con l'unità immobiliare sita al piano prima censita con il **sub 20**.

Regolarizzabili mediante: presentazione all'Agenzia delle Entrate di Terni (ex Agenzia del Territorio) della planimetria aggiornata

Note: spesa prevista Euro 800,00 circa compresi diritti ed oneri di legge.

Per quanto sopra si dichiara la non conformità catastale.

66 DESCRIZIONE GENERALE:

Trattasi di una porzione di capannone industriale di più ampia superficie sita nella zona artigianale/commerciale del Comune di Otricoli. L'unità immobiliare è ubicata al piano terra e si compone di un unico locale della superficie di **mq.746**, oltre a **mq. 58** destinati ad ufficio e bagno.

Completa l'unità immobiliare un'area esterna delimitata con rete metallica sostenuta da paline in ferro dotata di un accesso carrabile protetto da cancello in ferro a scorrimento manuale della superficie di mq.1.420 circa.

Caratteristiche della zona: periferica normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico scorrevole con ottimi parcheggi.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti centri limitrofi: Terni, Viterbo, Narni, Magliano Sabina, Civita Castellana.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore, Lago di Piediluco.

Attrazioni storiche: Roma, Orvieto, Narni.

67 STATO DI POSSESSO:

Occupato da Omissis con sede in Orvieto (Terni), Strada dell'Arcone n.13, con contratto di locazione Stipulato in data 05-10-2012 per l'importo di euro (vedere allegato contratto), registrato a Viterbo il 18-10-2012 al n.9579 serie 3 tipo: anni 6 + 6, scadenza 05-10-2018.

Note: Il contratto riguarda i seguenti subalterni : sub 19; sub 20; sub 14; sub 16; sub 8 e sub 9, della particella 84 del foglio 9 di Otricoli.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

68 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

68.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

68.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

68.1. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuna

68.1. Atti di asservimento urbanistico: nessuna.

68.1. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

68.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

68.2. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria attiva a favore della Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo S.p.A. contro Omissis con sede in Roma derivante da Atto di concessione di mutuo - Importo ipoteca: Euro 3.900.000,00 - Importo capitale: Euro 2.600.000,00, rogito Notar Pietro Miele di Roma in data 20-12-2007, rep. n. 6104/3470 iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 27-12-2007 al n.16332 Registro Generale e al n.3941 del Registro Particolare.

Preciso che la presente nota è a carico dei **sub 1 e sub 2** della **particella 84 del foglio 9** di Otricoli; la particella **84 sub 1** è stata frazionata originando i subalterni identificati nei **lotti 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10** oggetto della presente relazione di stima.

68.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore della Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo S.p.A. contro Omissis a seguito di Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Civitavecchia in data 22-05-2014 n. di rep.1751, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 26-06-2014 al n. 5626 R.G. e al n.4392 del R.P.

Nel verbale di Pignoramento è riportata erroneamente l'intestazione societaria Omissis anziché Omissis.

Preciso che la presente nota è a carico dei **sub 1 e sub 2** della **particella 84 del**

foglio 9 di Otricoli; la particella 84 sub 1 è stata frazionata originando i subalterni di cui ai lotti **1-2-3-4-5-6-7-8-9-10**.

68.2. Altre trascrizioni: nessuna.

68.2. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: nessuna.

69 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 0,00.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Euro 0,00.

Millesimi di proprietà: Trattasi una porzione di un opificio industriale di più ampia consistenza senza condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: trattasi di un complesso industriale sito al piano terreno quindi non accessibile ai soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non esiste condominio.

Attestazione Prestazione Energetica non presente: Indice di prestazione energetica presumibile: **G**

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: sugli immobili in oggetto risulta trascritta la nota n.7101 del 30.10.1984 a favore del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali, contro Omissis con sede in Otricoli, in forza del decreto emesso dal predetto Ministero il 7-12-1983. Ai sensi degli artt. 1, 2 e 3 della legge n.1089 del 1° giugno 1939, si è provveduto a dichiarare l'interesse particolarmente importante del terreno in Otricoli segnato in Catasto al foglio 9 particelle 83/p e 84/p. Nella nota di trascrizione n.7479 del 17.11.1984, riguardante la costituzione di un vincolo a favore del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali, contro Omissis con sede in Otricoli, in forza del decreto emesso dal predetto Ministero il 7-12-1983. Ai sensi dell'art.21 della legge 1089 del 1° giugno 1939, sono state imposte particolari prescrizioni nei confronti del terreno in Otricoli segnato in Catasto al foglio 9 particelle 83/p e 84/p.

70 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: Omissis con sede in Roma (poi Omissis) con sede in Roma dal 07-03-1967 al 01-04-2003 (ante ventennio) in forza di atto di compravendita a rogito Notar Bellucci del 07-03-1967, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto in data 28-03-1967 al n.1980 del R.G. e al n.1482 del R.P.

Proprietario: Omissis, società in liquidazione, dal 01-04-2003 al 28-01-2008 (ante ventennio) in forza di atto di compravendita a rogito Dr. Pietro Miele Notaio in Roma del 01-04-2003 rep. n.470, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 02-04-2003 al n. 3504 del R.G. e al n. 2499 del R.P..

Proprietario: Omissis dal 28-01-2008 ad oggi (**attuale proprietario**) in forza di atto di compravendita a rogito Notar Pietro Miele di Roma del 28-01-2008 rep. n. 6181, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 31-01-2008 al n. 1266 del R.G. e al n. 847 del R.P..

Note: nel quadro "D" della nota di trascrizione si precisa, tra l'altro, che la parte venditrice, Soc. Omissis, dichiarava che i beni oggetto della compravendita sono soggetti al regime di prelazione di cui all'art.60 del D.lgs. del 22 gennaio 2004 n.42 in quanto beni culturali sottoposti a vincolo trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 30 ottobre 1984 al n.7101 di formalità a favore del Ministero per i Beni Culturali e Ambien-

tali, nonché a vincolo trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 17-11-1984 al n.7479 di formalità a favore del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali ecc. Le parti si davano reciprocamente atto che l'intera efficacia del presente contratto è sospensivamente condizionata al mancato esercizio della prelazione da parte dello Stato, della Regione e degli Enti Pubblici Territoriali nel cui ambito si trova il bene, entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della denuncia prevista dall'art.59 del citato D.Lgs. 42/2004, ovvero alla rinuncia al medesimo diritto di prelazione espressa da tutti gli aventi diritto. A margine della nota di trascrizione risulta l'annotazione di cancellazione condizione di sospensiva n.2194 del 14-11-2008, atto Notar Pietro Miele di Roma del 22-10-2008, rep.6902, in quanto le società Omissis in liquidazione e Omissis, si davano reciprocamente atto che né il Ministero né gli altri Enti Territoriali competenti hanno esercitato il diritto di prelazione all'acquisto nei termini di legge per cui l'atto di compravendita deve intendersi pienamente efficace.

71. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia Opificio [D1] sito in Otricoli (Terni) : Voc. Pianacci, Strada Flaminia 58.

Identificativo: Licenza Edilizia e successive Autorizzazioni.

Intestazione: Costruzione stabilimento industriale.

Tipo pratica: Licenza Edilizia e Concessioni Edilizie

Per lavori: Costruzione di un opificio industriale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03-02-1967 rilasciata in data 10-04-1967 al n. di prot. 383; successivi titoli abilitativi : L.E. n.731/1970, L.E. n.23/74, C.E. n.1243/95 e C.E. 26/2000.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Note: attualmente è stata presentata al Comune di Otricoli una (CILA) Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in data 20-01-2015, avente per oggetto "Lavori di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art.3, comma 1, lettera b) del D.P.R. n.380/2001. Il progetto allegato alla CILA ha per oggetto : "Trasformazione dell'Opificio Industriale ex Omissis, in 11 unità immobiliari con destinazione Artigianale".

71. Conformità edilizia:

Opifici [D1]

Preciso che alla data dei sopralluoghi i lavori erano in corso, pertanto, al momento non è possibile dichiarare la conformità edilizia.

71. Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n.03 del 26-01-2008
Zona omogenea:	Industriale

Note sulla conformità:

Per l'intero corpo di fabbrica è stata presentata al Comune di Otricoli una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) in data 20-01-2015, avente per oggetto "Lavori di manuten-

zione straordinaria ai sensi dell'art.3, comma 1, lettera b) del D.P.R. n.380/2001. Il progetto allegato alla CILA ha per oggetto : "Trasformazione dell'Opificio Industriale ex Omissis, in 11 unità immobiliari con destinazione Artigianale".

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto A**

Trattasi di una porzione di capannone industriale di più ampia superficie sita nella zona artigianale/commerciale del Comune di Otricoli. L'unità immobiliare è ubicata al piano terra e si compone di un unico locale della superficie di **mq.746**, oltre a **mq.58** destinati ad ufficio e bagno. Completa l'unità immobiliare un'area esterna delimitata con rete metallica sostenuta da paline in ferro dotata di un accesso carrabile protetto da cancello in ferro a scorrimento manuale della superficie di mq.1.420 circa.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Omissis, con sede in Roma, piena proprietà
Cod. Fiscale: Omissis . Eventuali comproprietari: nessuno
Confini: stessa ditta su più lati.

Identificato al catasto Fabbricati:

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Otricoli l'unità immobiliare risulta intestata alla Soc. Omissis foglio 9, particella 84, **sub 19**, Strada Flaminia s.n.c., piano terra, categoria D/7, rendita Euro 5.304,00.

Superficie complessiva di circa mq **804**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito con Licenza Edilizia n.383 del 10-04-1967 e successive Autorizzazioni. E' in corso un intervento di manutenzione straordinaria (CILA presentata in data 20-01-2015). Ha un'altezza interna variabile da m.7,20 alla mezzeria a m.4,30 ai lati e a m.3,95 nella zona sopralcata di m.4,30.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2.

Stato di manutenzione generale: mediocre.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coefficiente	Superficie equivalente
Produttiva	superf. interna netta	746,00	1,00	746,00
Ufficio e bagno	superf. interna	58,00	1,00	58,00
		804,00		804,00

A.1 corte esclusiva Valore a corpo: ricompreso nel valore unitario attribuito alla porzione di capannone.

72 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

72. Criterio di stima:

Per attribuire alla porzione immobiliare il suo più probabile valore di mercato il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno effettuare una indagine di mercato avente per oggetto beni simili e recentemente realizzati. Infatti, il criterio di stima preso in considera-

zione e quindi applicato dal sottoscritto è il più "probabile valore di costo deprezzato" in base alla vetustà in quanto ritenuto più equo per questo tipo di immobili mentre il procedimento adottato è sintetico comparativo per parametri tecnici (metro quadro) poiché normalmente più utilizzato nel valutare beni atipici per la zona e saltuariamente scambiati sul mercato. A chiarimento del termine usato "beni atipici per la zona" si intende beni non presenti in elevato numero tale da giustificare l'applicazione del più probabile "valore di mercato" in quanto si presuppone che ci siano state delle compravendite di beni simili (capannoni industriali) quando nella realtà è l'unico insediamento industriale, il bene in oggetto, con alloggio per il custode presente nella zona.

Il valore unitario adottato tiene conto sia del valore dell'area di sedime che quella circostante, del più probabile valore del costo di costruzione riferito al metro quadro nonché delle opere realizzate (bagno ed uffici). Per quanto sopra, tenuto conto della vetustà del complesso, delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dell'area di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, il sottoscritto tecnico ritiene equo applicare un più probabile valore di costo unitario deprezzato di Euro 400,00/mq. per la superficie destinata ad opificio e € 500,00/mq. per quella destinata a bagno ed ufficio.

72. Fonti di informazione:

Catasto di Quotazioni dell'Agenzia del Territorio (ex UTE) riferite al mercato immobiliare di Otricoli, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare. Operatori del settore. Imprese edili operanti in zona. Conoscenze del mercato, "interviste" ad operatori del settore (tecnici che svolgono la loro professione nel territorio), imprese di costruzioni.

72. Valutazione corpi:

A. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] con annessa corte esclusiva

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Produttiva	746,00	€ 400,00	€ 298.400,00
Ufficio e bagno	58,00	€ 500,00	€ 29.000,00

Valore corpo	€ 327.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 327.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 327.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio	Valore diritto e quota
A	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] con annessa corte esclusiva	804,00	€ 406,70	€ 327.000,00

72. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della ven- € 49.050,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€.	800,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:		
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€.	277.150,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato"(10%):	€.	249.435,00

Lotto: 10

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?

No, dalla lettura del certificato notarile è stata rilevata la mancanza di un passaggio nella storia ventennale del bene ovvero non è stata riportata, poiché non trascritta, la trasformazione societaria e più precisamente : da "Omissis" a "Omissis".

Contattato, tramite lettera e-mail, il Dr. Eliodoro Giordano Notaio in Campobasso, autore del certificato notarile lo stesso ha confermato che la probabile trasformazione societaria non poteva essere riportata, anche se desumibile dalla documentazione presa in esame, poiché non trascritta.

L'estensore del certificato nel confermare quanto sopra (contenuto della lettera e-mail) ha precisato che tutto ciò non era possibile menzionarlo, anche se deducibile, in quanto non risulta alcuna trascrizione.

Infatti, dall'esame del certificato notarile si rileva che alla nota n.1872 del 12.03.2004, riguardante il pignoramento immobiliare, il soggetto contro viene indicato come Omissis (ora Omissis); da ciò si deduce che vi è stata una trasformazione societaria ma il relativo atto, come già detto, non è stato trascritto.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?

No, come è stato sopra evidenziato risulta mancante la trascrizione relativa alla trasformazione societaria e più precisamente : da "Omissis" a "Omissis".

73 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]: sito in Otricoli (Terni),
Voc. Pianacci, Strada Flaminia s.n.c.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Omissis, con sede in Roma, piena proprietà

Cod. Fiscale: Omissis . Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati: al Catasto dei Fabbricati del Comune di Otricoli l'unità immobiliare risulta intestata alla Soc. Omissis foglio 9, particella 84, **subalterno 20** (già particella **84 sub 13**, ex particella **84 sub 3** e già particella **84 sub 1**) Strada Flaminia s.n.c., piano 1°, categoria D/8, rendita Euro 3.040,00, con diritto sull'area censita al **foglio 9 particella 84 sub 18** (bene comune non censibile) e sul lastrico solare censito al **foglio 9 particella 84 sub 21**, di mq.5515 (unità afferente edificate in sopraelevazione).

Note : l'unità immobiliare di cui sopra, oggetto di pignoramento, posta a garanzia del mutuo dell'importo di €2.600.000,00, a rogito Notar Pietro Miele di Roma del 20.12.2007 rep. n. 6104, concesso a nome della Società Omissis con sede in Roma, è a carico dei **sub 1 e sub 2** della particella **84 del foglio 9** di Otricoli.

Il **sub 1** risulta soppresso con un primo DOCFA prot. n.6710/2009 del 15.01.2009 originando, tra i vari, il **sub n.3**; successivamente con DOCFA n.9436/2009 del 20.01.2009 (frazionamento e fusione) ha originato il **sub 13**; infine con DOCFA n.88697/2009 del 19.06.2009 (divisione) ha originato il **sub 20** oggetto della presente relazione di stima.

Confini: stessa ditta su più lati

Note: Il lotto che si andrà a formare sarà costituito dall'intero **sub 20** oltre al vano scala censito con il **sub 19**.

Preciso che l'accesso pedonale al piano terra avviene da una porta laterale (lato nord-est) attraverso l'area censita con l'unità immobiliare distinta con il sub 19.

Conformità catastale: sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la planimetria catastale non identifica la reale situazione di fatto per i seguenti motivi:

1) il vano scala per unirla al piano primo è censito con l'unità i. identificata col sub19, quindi occorre frazionarla e fonderla con il sub 20;

2) sono in corso dei lavori di manutenzione straordinaria a seguito di CILA presentata presso il Comune di Otricoli in data 20-01-2015 per diversa distribuzione degli spazi interni;

3) infine, occorre individuare un accesso autonomo rispetto alle limitrofe unità immobiliari o costituire un diritto di passaggio sull'area esterna appartenente all'unità immobiliare censita con il **sub 19**.

Regolarizzabili mediante: presentazione all'Agenzia delle Entrate di Terni (ex Agenzia del Territorio) della planimetria aggiornata.

Note: spesa prevista €1.000,00, onorario, oltre oneri (CNG e IVA) come per legge e diritti catastali.

Per quanto sopra si dichiara la non conformità catastale.

74 DESCRIZIONE GENERALE:

Trattasi di una porzione del fabbricato destinata ad uffici sita al piano primo oltre al vano scala ubicato al piano terra.

Al momento del sopralluogo erano in corso dei lavori di manutenzione straordinaria a seguito della CILA presentata al Comune di Otricoli in data 20-01-2015.

L'accesso pedonale al piano terra avviene da una porta laterale (lato nord-est) attraverso l'area censita con l'unità immobiliare distinta con il sub 19.

Al fine di rendere autonomo l'ingresso rispetto alle limitrofe unità immobiliari occorre individuare un percorso indipendente oppure costituire un diritto di passaggio sull'area esterna appartenente all'unità immobiliare censita con il **sub 19**.

Caratteristiche della zona: periferica normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico scorrevole con ottimi parcheggi.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti centri limitrofi: Terni, Viterbo, Narni, Magliano Sabina, Civita Castellana.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore, Lago di Piediluco.

Attrazioni storiche: Roma, Orvieto, Narni.

75 STATO DI POSSESSO:

Occupato da Omissis con sede in Orvieto (Terni), Strada dell'Arcone n.13, con contratto di locazione Stipulato in data 05-10-2012 per l'importo di euro (vedere allegato contratto), registrato a Viterbo il 18-10-2012 al n.9579 serie 3 tipo: anni 6 + 6, scadenza 05-10-2018.

Note: Il contratto riguarda i seguenti subalterni : sub 19; sub 20; sub 14; sub 16; sub 8 e sub 9, della particella 84 del foglio 9 di Otricoli.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

76 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

76.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

76.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

76.1. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuna

76.1. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

76.1. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

76.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

76.2. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria attiva a favore della Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo S.p.A. contro Omissis con sede in Roma derivante da Atto di concessione di mutuo - Importo ipoteca: Euro 3.900.000,00 - Importo capitale: Euro 2.600.000,00, rogito Notar Pietro Miele di Roma in data 20-12-2007, rep. n. 6104/3470 iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 27-12-2007 al n.16332 Registro Generale e al n.3941 del Registro Particolare.

Preciso che la presente nota è a carico dei **sub 1 e sub 2** della **particella 84 del foglio 9** di Otricoli; la particella **84 sub 1** è stata frazionata originando i subalterni identificati nei **lotti 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10** oggetto della presente relazione di stima.

76.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore della Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo S.p.A. contro Omissis a seguito di Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Civitavecchia in data 22-05-2014 n. di rep.1751, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 26-06-2014 al n. 5626 R.G. e al n.4392 del R.P.

Nel verbale di Pignoramento è riportata erroneamente l'intestazione societaria Omissis anziché Omissis.

Preciso che la presente nota è a carico dei **sub 1 e sub 2** della **particella 84 del foglio 9** di Otricoli; la particella 84 sub 1 è stata frazionata originando i sub identificati nei lotti **1-2-3-4-5-6-7-8-9-10** oggetto della presente relazione di stima.

76.2. Altre trascrizioni: nessuna.

76.2. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: nessuna.

77 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 0,00.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Euro 0,00.

Millesimi di proprietà: Trattasi una porzione di un opificio industriale di più ampia consistenza senza condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Trattasi di un complesso industriale sito al piano primo quindi non accessibile ai soggetti diversamente abili per mancanza di ascensore.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non esiste condominio.

Attestazione Prestazione Energetica non presente: Indice di prestazione energetica presumibile: **G**

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: sugli immobili in oggetto risulta trascritta la nota n.7101 del 30.10.1984 a favore del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali, contro Omissis con sede in Otricoli, in forza del decreto emesso dal predetto Ministero il 7-12-1983. Ai sensi degli artt. 1, 2 e 3 della legge n.1089 del 1° giugno 1939, si è provveduto a dichiarare l'interesse particolarmente importante del terreno in Otricoli segnato in Catasto al foglio 9 particelle 83/p e 84/p. Nella nota di trascrizione n.7479 del 17-11-1984, riguardante la costituzione di un vincolo a favore del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali, contro Omissis con sede in Otricoli, in forza del decreto emesso dal predetto Ministero il 7-12-1983. Ai sensi dell'art.21 della legge 1089 del 1° giugno 1939, sono state imposte particolari prescrizioni nei confronti del terreno in Otricoli segnato in Catasto al foglio 9 particelle 83/p e 84/p.

78 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: Omissis con sede in Roma (poi Omissis) con sede in Roma dal 07-03-1967 al 01-04-2003 (ante ventennio) In forza di atto di compravendita a rogito Notar Bellucci del 07-03-1967, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto in data 28-03-1967 al n.1980 del R.G. e al n.1482 del R.P.

Proprietario: Omissis, società in liquidazione, dal 01-04-2003 al 28-01-2008 (ante ventennio) in forza di atto di compravendita a rogito Dr. Pietro Miele Notaio in Roma del 01-04-2003 rep. n.470, trascritto a presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 02-04-2003 al n. 3504 del R.G. e al n. 2499 del R.P..

Proprietario: Omissis dal 28-01-2008 ad oggi (**attuale proprietario**) in forza di atto di compravendita a rogito Notar Pietro Miele di Roma del 28-01-2008 rep. n. 6181, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 31-01-2008 al n. 1266 del R.G. e al n. 847 del R.P..

Note: nel quadro "D" della nota di trascrizione si precisa, tra l'altro, che la parte venditrice, Soc. Omissis, dichiarava che i beni oggetto della compravendita sono soggetti al regime di prelazione di cui all'art.60 del D.lgs. del 22 gennaio 2004 n.42 in quanto beni culturali sottoposti a vincolo trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 30 ottobre 1984 al n.7101 di formalità a favore del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, nonché a vincolo trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni in data 17-11-1984 al n.7479 di formalità a favore del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali ecc. Le parti si davano reciprocamente atto che l'intera efficacia del presente contratto è sospensivamente condizionata al mancato esercizio della prelazione da parte dello Stato, della Regione e degli Enti Pubblici Territoriali nel cui ambito si trova il bene,

entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della denuncia prevista dall'art.59 del citato D.Lgs. 42/2004, ovvero alla rinuncia al medesimo diritto di prelazione espressa da tutti gli aventi diritto. A margine della nota di trascrizione risulta l'annotazione di cancellazione condizione di sospensiva n.2194 del 14-11-2008, atto Notar Pietro Miele di Roma del 22-10-2008, rep.6902, in quanto le società Omissis in liquidazione e Omissis, si davano reciprocamente atto che né il Ministero né gli altri Enti Territoriali competenti hanno esercitato il diritto di prelazione all'acquisto nei termini di legge per cui l'atto di compravendita deve intendersi pienamente efficace.

79. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia Opificio [D1] sito in Otricoli (Terni) : Voc. Pianacci, Strada Flaminia 58.

Identificativo: Licenza Edilizia e successive Autorizzazioni.

Intestazione: Costruzione stabilimento industriale.

Tipo pratica: Licenza Edilizia e Concessioni Edilizie

Per lavori: Costruzione di un opificio industriale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03-02-1967 rilasciata in data 10-04-1967 al n. di prot. 383; successivi titoli abilitativi : L.E. n.731/1970, L.E. n.23/74, C.E. n.1243/95 e C.E. 26/2000.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Note: attualmente è stata presentata al Comune di Otricoli una (CILA) Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in data 20-01-2015, avente per oggetto "Lavori di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art.3, comma 1, lettera b) del D.P.R. n.380/2001. Il progetto allegato alla CILA ha per oggetto : "Trasformazione dell'Opificio Industriale ex Omissis, in 11 unità immobiliari con destinazione Artigianale".

79.1 Conformità edilizia:

Preciso che alla data dei sopralluoghi i lavori di cui alla precitata CILA erano in corso, pertanto, al momento non è possibile dichiarare la conformità edilizia.

79.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n.03 del 26-01-2008
Zona omogenea:	Industriale

Note sulla conformità:

Per l'intero corpo di fabbrica è stata presentata al Comune di Otricoli una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) in data 20-01-2015, avente per oggetto "Lavori di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art.3, comma 1, lettera b) del D.P.R. n.380/2001. Il progetto allegato alla CILA ha per oggetto : "Trasformazione dell'Opificio Industriale ex Omissis, in 11 unità immobiliari con destinazione Artigianale".

Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] di cui al punto **A**

Trattasi di una porzione del complesso industriale sita al piano primo destinata a uffici con relativi servizi igienici.

Attualmente sono in corso dei lavori di ristrutturazione per diversa distribuzione degli spazi interni a seguito di CILA presentata presso il Comune di Otricoli in datata 20-01-2015.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Omissis, con sede in Roma, piena proprietà

Cod. Fiscale: Omissis . Eventuali comproprietari: nessuno

Confini: stessa ditta su più lati.

Identificato al catasto Fabbricati: al Catasto dei Fabbricati del Comune di Otricoli l'unità immobiliare risulta intestata alla Soc. Omissis foglio 9, particella 84, subalterno **20**, Strada Flaminia s.n.c., piano 1°, categoria D/8, rendita Euro 3.040,00.

Note: Il lotto che si andrà a formare sarà costituita dall'intero **sub 20** oltre al vano scala censito con il **sub 19**.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non esiste condominio

Superficie complessiva di circa mq **445**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito con Licenza Edilizia n.383 del 10-04-1967 e successive Autorizzazioni.

E' in corso un intervento di manutenzione straordinaria (CILA presentata in data 20-01-2015).

Ha un'altezza interna di m.3,20.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2.

Stato di manutenzione generale: mediocre.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coefficiente	Superficie equivalente
Uffici	superf. interna lorda	415,00	1,00	415,00
vano scala	sup interna netta	30,00	1,00	30,00
		445,00		445,00

80 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

80.1 Criterio di stima:

Per attribuire alla porzione immobiliare il suo più probabile valore di mercato il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno effettuare una indagine di mercato avente per oggetto beni simili e recentemente realizzati. Infatti, il criterio di stima preso in considerazione e quindi applicato dal sottoscritto è il più "probabile valore di costo deprezzato" in base alla vetustà in quanto ritenuto più equo per questo tipo di immobili mentre il procedimento adottato è sintetico comparativo per parametri tecnici (metro quadro) poiché normalmente più utilizzato nel valutare beni atipici per la zona e saltuariamente scambiati sul mercato. A chiarimento del termine usato "beni atipici per la zona" si intende beni non presenti in elevato

numero tale da giustificare l'applicazione del più probabile "valore di mercato" in quanto si presuppone che ci siano state delle compravendite di beni simili (capannoni industriali) quando nella realtà è l'unico insediamento industriale, il bene in oggetto, con alloggio per il custode presente nella zona.

Il valore unitario adottato tiene conto sia del valore dell'area di sedime che quella circostante, del più probabile valore del costo di costruzione riferito al metro quadro nonché delle opere in corso di realizzazione. Per quanto sopra, tenuto conto della vetustà del complesso, delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto tecnico ritiene equo applicare un più probabile valore di costo unitario deprezzato di Euro 500,00/mq. sia per la superficie destinata ad ufficio che per il vano scala.

80.2 Fonti di informazione:

Catasto di Quotazioni dell'Agenzia del Territorio (ex UTE) riferite al mercato immobiliare di Otricoli, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare. Operatori del settore. Imprese edili operanti in zona. Conoscenze del mercato, "interviste" ad operatori del settore (tecnici che svolgono la loro professione nel territorio), imprese di costruzioni.

80.3 Valutazione corpi:

A. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Uffici	415,00	€ 500,00	€ 207.500,00
vano scala	30,00	€ 500,00	€ 15.000,00

Valore corpo	€ 222.500,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 222.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 222.500,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lor-da	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		445,00	€ 0,00	€ 0,00

80.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 33.375,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

80.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 188.125,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (10%): **€.169.312,50**

Terni, lì

L'Esperto alla stima
Dr. Geom. Alessandro Petroni













P.LLA 84 SUB.8



P.LLA 84 SUB.8



P.LLA 84 SUB.8



P.LLA 84 SUB.8





P.LLA 84 SUB.9



P.LLA 84 SUB.9





P.LLA 84 SUB.9

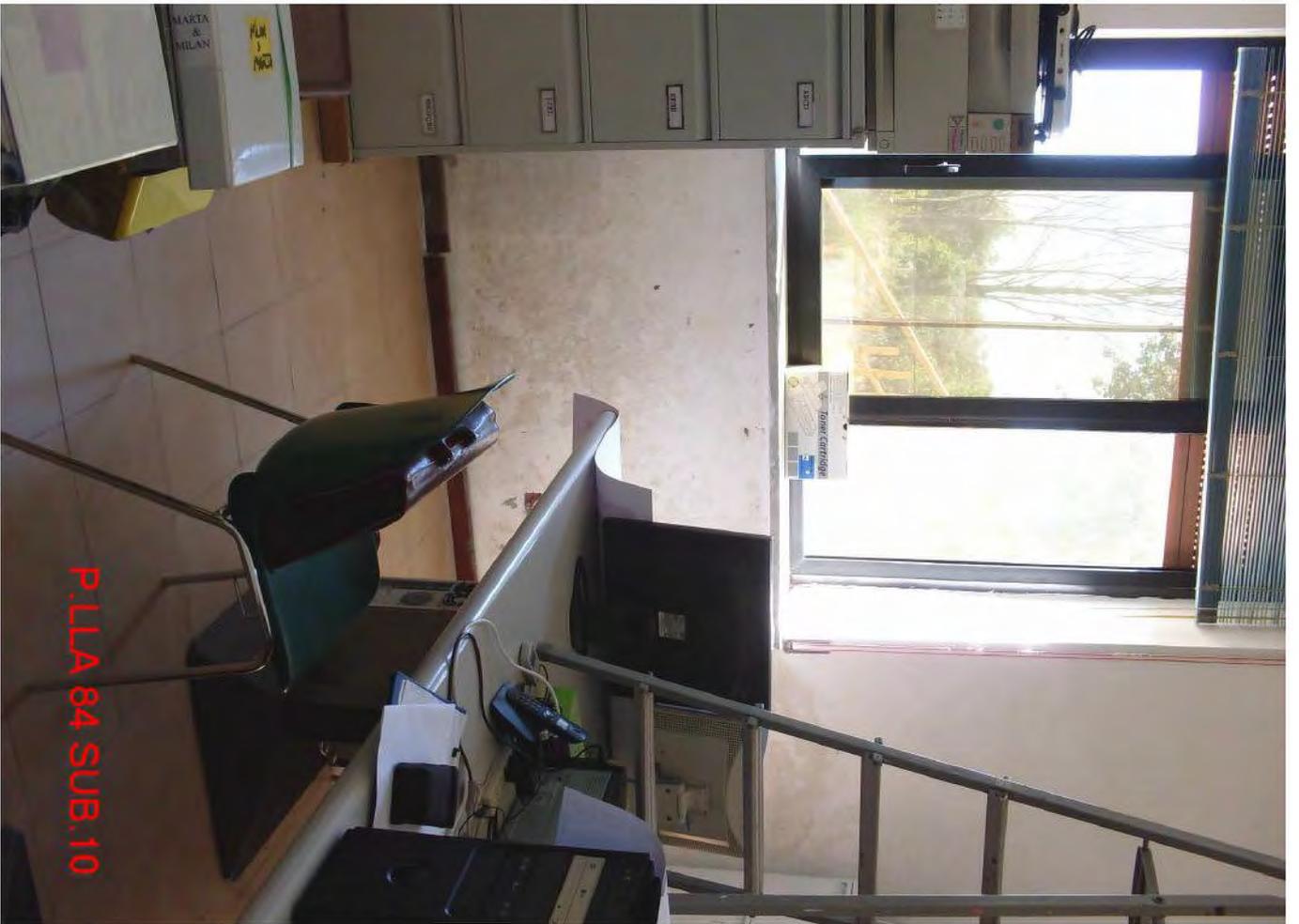


P.LLA 84 SUB.9





P.LLA 84 SUB.10



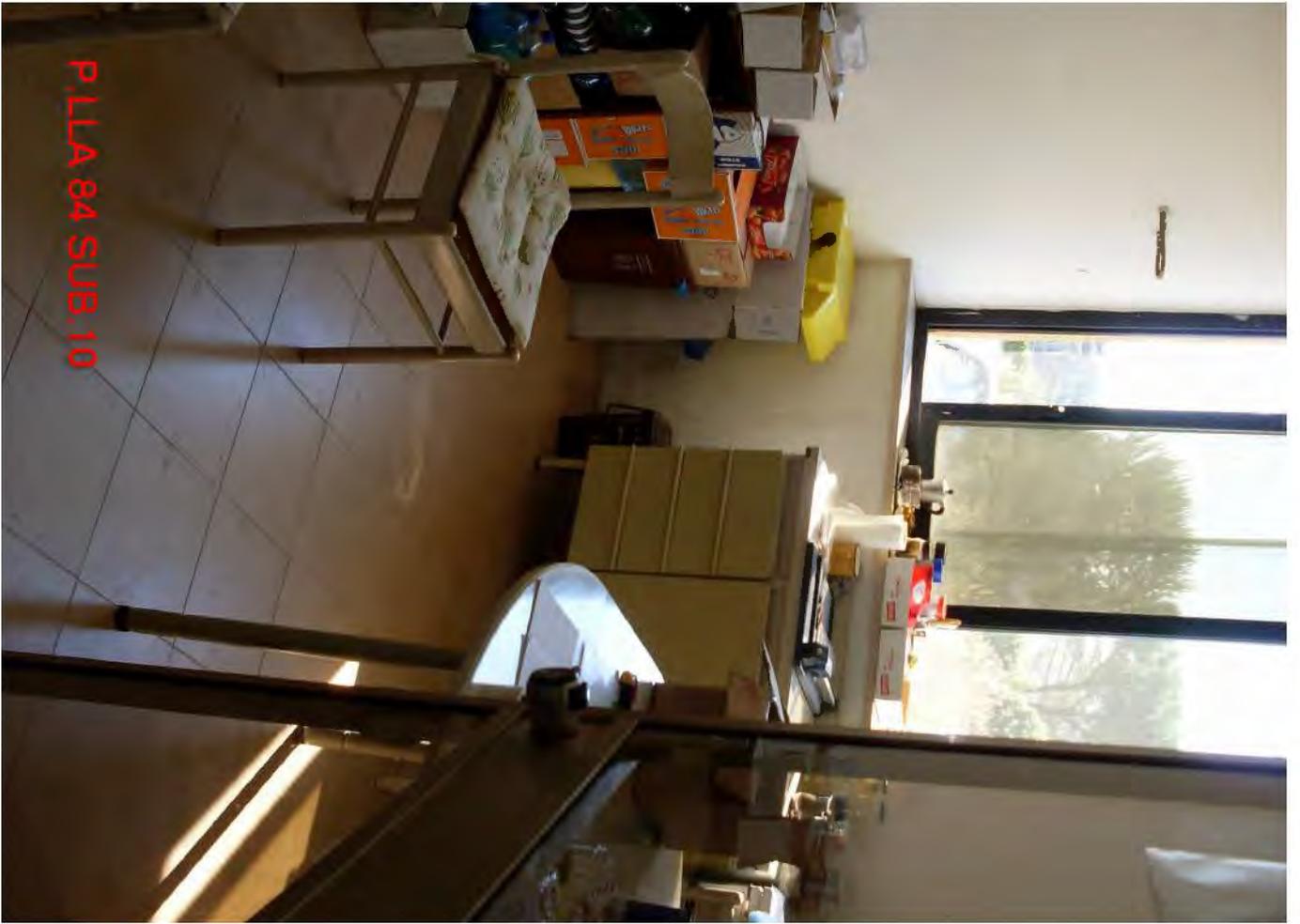
P.LLA 84 SUB.10



P.LLA 84 SUB.10



P.LLA 84 SUB.10





P.LLA 84 SUB.10



P.LLA 84 SUB.11



P.LLA 84 SUB.11



P.LLA 84 SUB.11



P.LLA 84 SUB.11



P.LLA 84 SUB.11





P.LLA 84 SUB 14



P.LLA 84 SUB 14





P.LLA 84 SUB.14



P.LLA 84 SUB.14



P.LLA 84 SUB.14



P.LLA 84 SUB.14



P.LLA 84 SUB.15



P.LLA 84 SUB.15





P.LLA 84 SUB.15



P.LLA 84 SUB.15

P.LLA 84 SUB 15







P.LLA 84 SUB 16



P.LLA 84 SUB.16

P.LLA 84 SUB.16







P.LLA 84 SUB.17



P.LLA 84 SUB.17

P.LLA 84 SUB.17



P.LLA 84 SUB.17





P.LLA 84 SUB.19



P.LLA 84 SUB.19



P.LLA 84 SUB.19



P.LLA 84 SUB.19







P.LLA 84 SUB.19



P.LLA 84 SUB.19



P.LLA 84 SUB.19



P.LLA 84 SUB.20



P.LLA 84 SUB.20







**PORZIONE DELLA P.LLA 84 SUB.19, DI FATTO
UNITA CON LA P.LLA 84 SUB.20.**



P.LLA 84 SUB.20



PORZIONE DELLA P.LLA 84 SUB.19. DI FATTO UNITA CON LA P.LLA 84 SUB.20.



P.LLA 84 SUB.20









Catasto Terreni e dei Fabbricati, ricerca ristretta - Situazione al 28/07/2015 - Comune di OTTRICOLI(G189) - Denominazione: ITALIAN - Foglio: 9 - Part: 84 - Sub: 8
STRADA FLAMMINIA SNC piano: T;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Terni

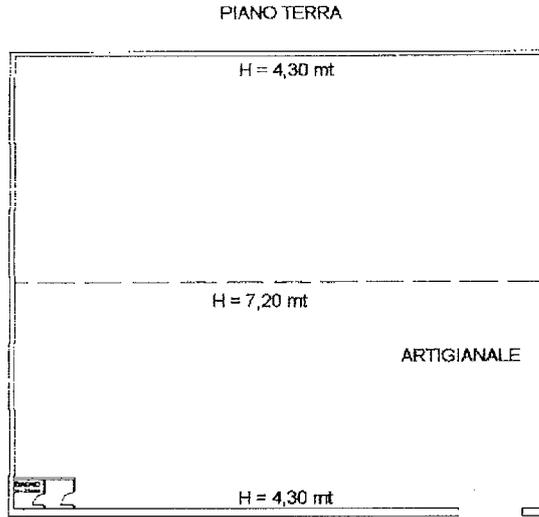
Dichiarazione protocollo n. **6820** del **15 GEN. 2009**
Planimetria di u.i.v. in Comune di Ottricoli
Str. Flaminia
civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione: 9
Foglio: 9
Particella: 84
Subalterno: 8

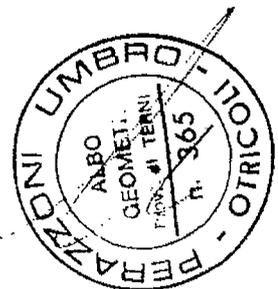
Compilata da:
Perazzoni Umbrò
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni
N. 365

Scelta n.1
Scala 1:200

PLANIMETRIA NON RISPONDENTE ALLO STATO DI FATTO



Agenzia del Territorio
Ufficio Provinciale di Terni
Il Responsabile di Ufficio
MAURIZIO S. PROIETTI Q.



Ultima Planimetria in atti

Scala n.1
Scala 1:200

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Terni

Dichiarazione protocollo n. **6770** del
Pianimetria di n.l.n. in Comune di Otricoli
Str. Flaminia

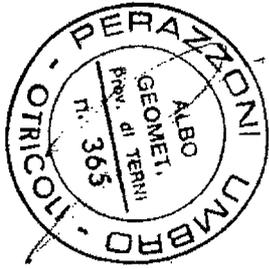
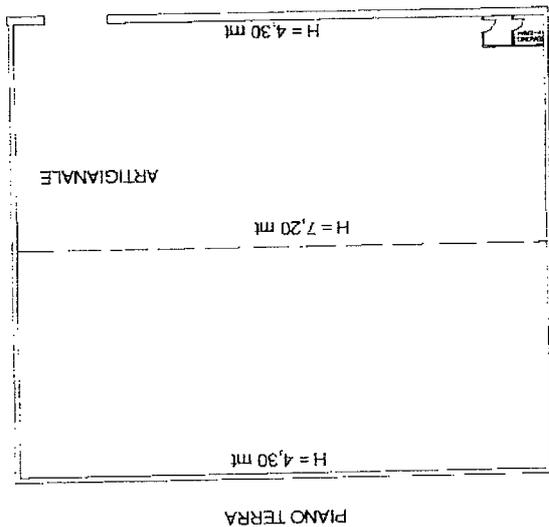
15 GEN 2015
CIV. SNC

Identificatori Catastali:
Sezione: 9
Foglio: 84
Particella: 84
Subalterno: 9

Compilata da:
Perazzoni Umberto
Incaricato all'Albo:
Geometri
Prov. Terni

N. 365

PLANIMETRIA NON RISPONDENTE ALLO STATO DI FATTO



[Handwritten signature]
 Agenzia del Territorio
 Ufficio Provinciale di Terni
 Il Funzionario incaricato
 MAURIZIO G. PROIETTI Q.

Catasto Terreni e dei Fabbricati, ricerca ristretta - Situazione al 28/07/2015 - Comune di OTRICOLI(G189) . Denominazione: ITALIAN - Foglio: 9 - Part: 84 - Sub: 9
 STRADA FLAMINIA SNC piano: I;

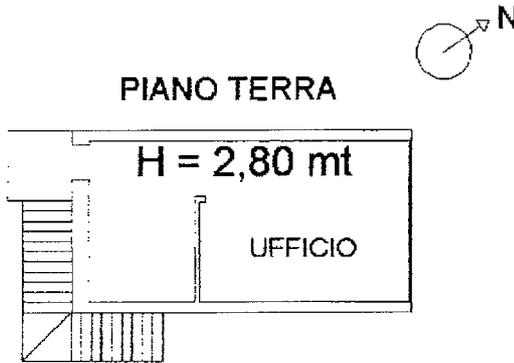
Ultima Planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

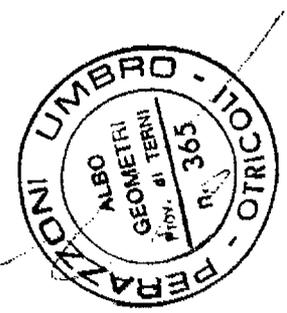
Dichiarazione protocollo n. 6410 del 15 GEN. 2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Otricoli	
Str. Flamina	civ. SNC
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 9 Particella: 84 Subalterno: 11	Compilata da: Perazzoni Umbro Iscritto all'albo: Geometri Prov. Terni 73 N. 365

Scheda n. 1 Scala 1:200

PLANIMETRIA NON RISPONDENTE ALLO STATO DI FATTO



Agenzia del Territorio
 Ufficio Provinciale di Terni
 Il Funzionario Autorizzato
MAURIZIO G. PROIETTI Q.



Catasto Terreni e dei Fabbricati, ricerca ristretta - Situazione al 28/07/2015 - Comune di OTRICOLI(G189) - Denominazione: ITALIAN - Foglio: 9 - Part: 84 - Sub: 11
STRADA FLAMINIA - SNC piano: 1,

Ultima Planimetria in atti

Catasto Terreni e dei Fabbricati, ricerca ristretta - Situazione al 28/07/2015 - Comune di OTRICOLI(G189) - Denominazione: ITALIAN - Foglio: 9 - Part: 84 - Sub: 14
STRADA FLAMINIA SNC piano: I;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Terni

Dichiarazione Protocollo n. del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Otricoli
Siz Flaminia

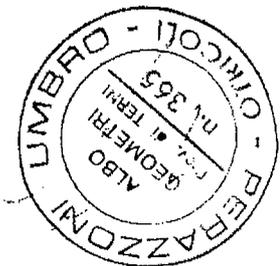
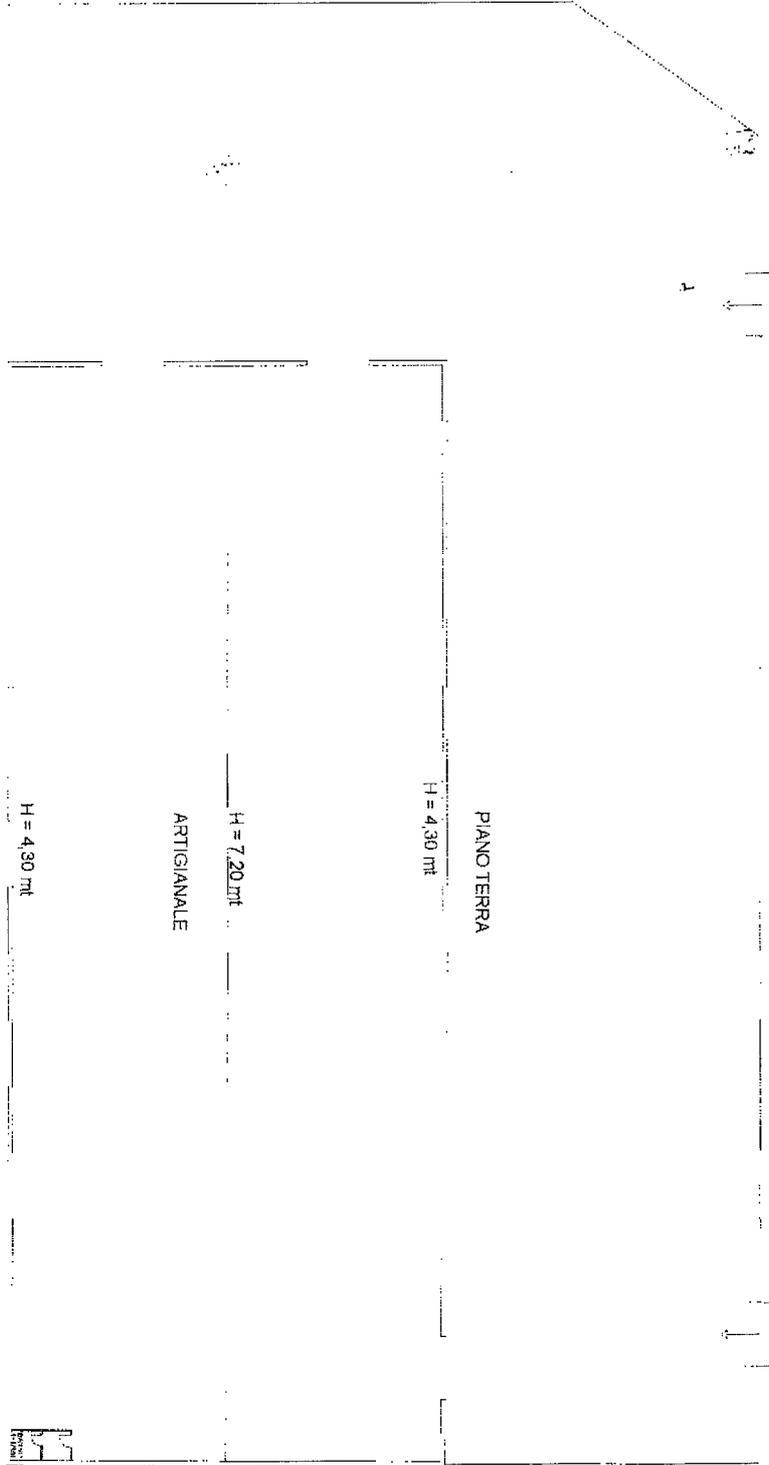
Identificativi Catastali:
Sezione: 9
Foglio: 9
Particella: 84
Subalterno: 14

Compilata da:
Perazzoni Umbro
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni

Scal. n.1
Scala 1: 200

N. 365

PLANIMETRIA NON RISPONDENTE ALLO STATO DI FATTO

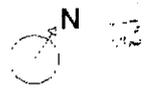
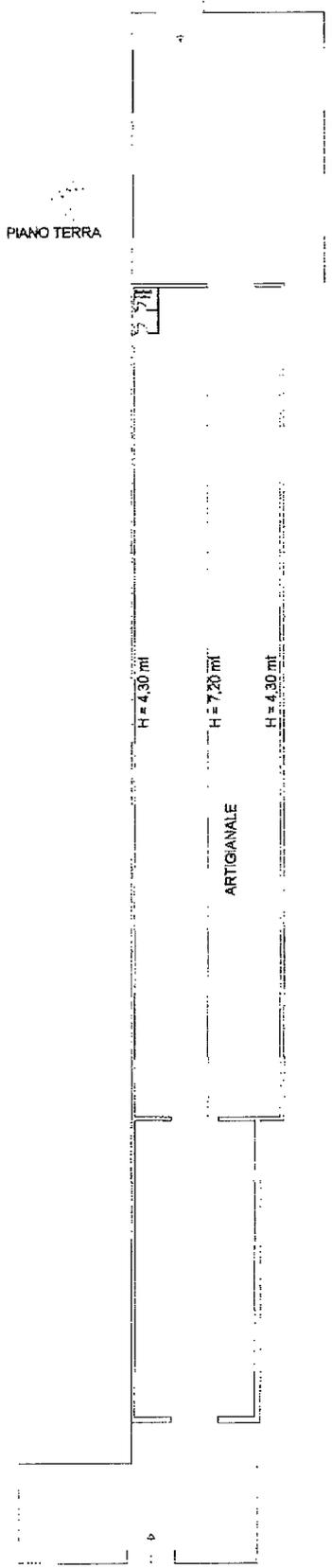


Ultima Planimetria in atti

Catasto Terreni e dei Fabbricati, ricerca ristretta - Situazione al 28/07/2015 - Comune di OTRICOLI(G189) - Denominazione: ITALIAN - Foglio: 9 - Part: 84 - Sub: 15
STRADA FLAMMINIA SNC piano: T;

Scheda n. 1 Scala 1: 500	Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio provinciale di Terni	Dichiarazione protocollo n. del Pianimetria di u.i.u. in Comune di otricoli Str. Flaminia	div. SMC	Identificativi Catastali: Sezione: 9 Foglio: 9 Particella: 84 Subalterno: 15	Compilata da: Perazzoni Umbro Iscritto all'albo: Geometri Prov. Terni N. 365
-----------------------------	---	---	----------	--	---

PLANIMETRIA NON RISPONDENTE ALLO STATO DI FATTO



Ultima Planimetria in atti

Catasto Terreni e dei Fabbricati, ricerca ristretta - Situazione al 28/07/2015 - Comune di OTRICOLI(G189) - Denominazione: ITALIAN - Foglio: 9 - Part: 84 - Sub: 16
STRADA FLAMINIA SNC piano: T;

Ultima Planimetria in atti

Data: 28/07/2015 - n. TR0052388 - Richiedente ALESSANDRO PETRONI
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1



PIANO TERRA

H = 4,30 mt

H = 7,20 mt

H = 4,30 mt

ARTIGIANALE



PLANIMETRIA NON RISPONDENTE ALLO STATO DI FATTO

Scheda n.1 Scala 1:200

CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Terni

Planimetria di u.i.u. in Comune di OTRICOLI
Str. Flaminia

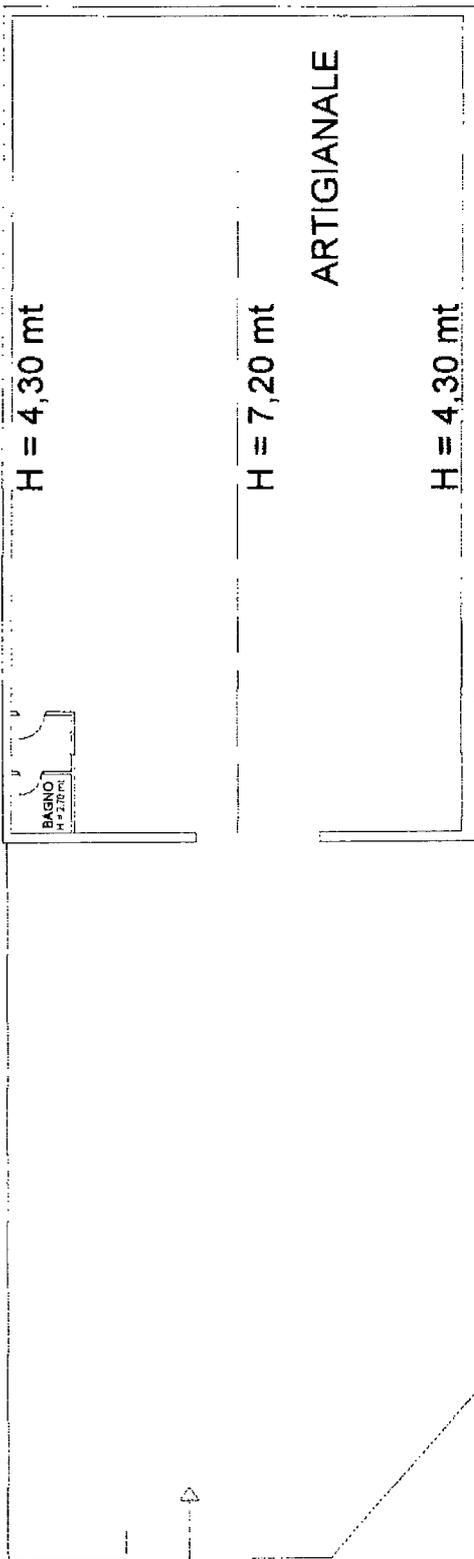
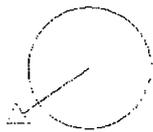
cat. SKC

Sezione: 9
Foglio: 9
Particella: B4
Subalterno: 16

Perazzoni Umbro
Iscritto all'Albo:
Geometri
Prov. Terni

N. 365

Catasto Terreni e dei Fabbricati, ricerca ristretta - Situazione al 28/07/2015 - Comune di OTRICOLI(G189) . Denominazione: ITALIAN - Foglio: 9 - Part: 84 - Sub: 17
STRADA FLAMINIA SNC piano: I;



PLANIMETRIA NON RISPONDENTE ALLO STATO DI FATTO

Scheda n. 1 Scala 1:200

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Terni

Debitazione protocollo n. _____ dal _____
Planimetria di n. r. n. in Comune di Otricoli
Str. Flaminia

div. SNC

Identificatori Catastali:
Sezione: 9
Foglio: 84
Particella: 84
Subalterno: 17

Compiuta da:
Perazzoni Umberto
Iscritto all'Albo:
Geometri
Prov. Terni

N. 365

Ultima Planimetria in atti

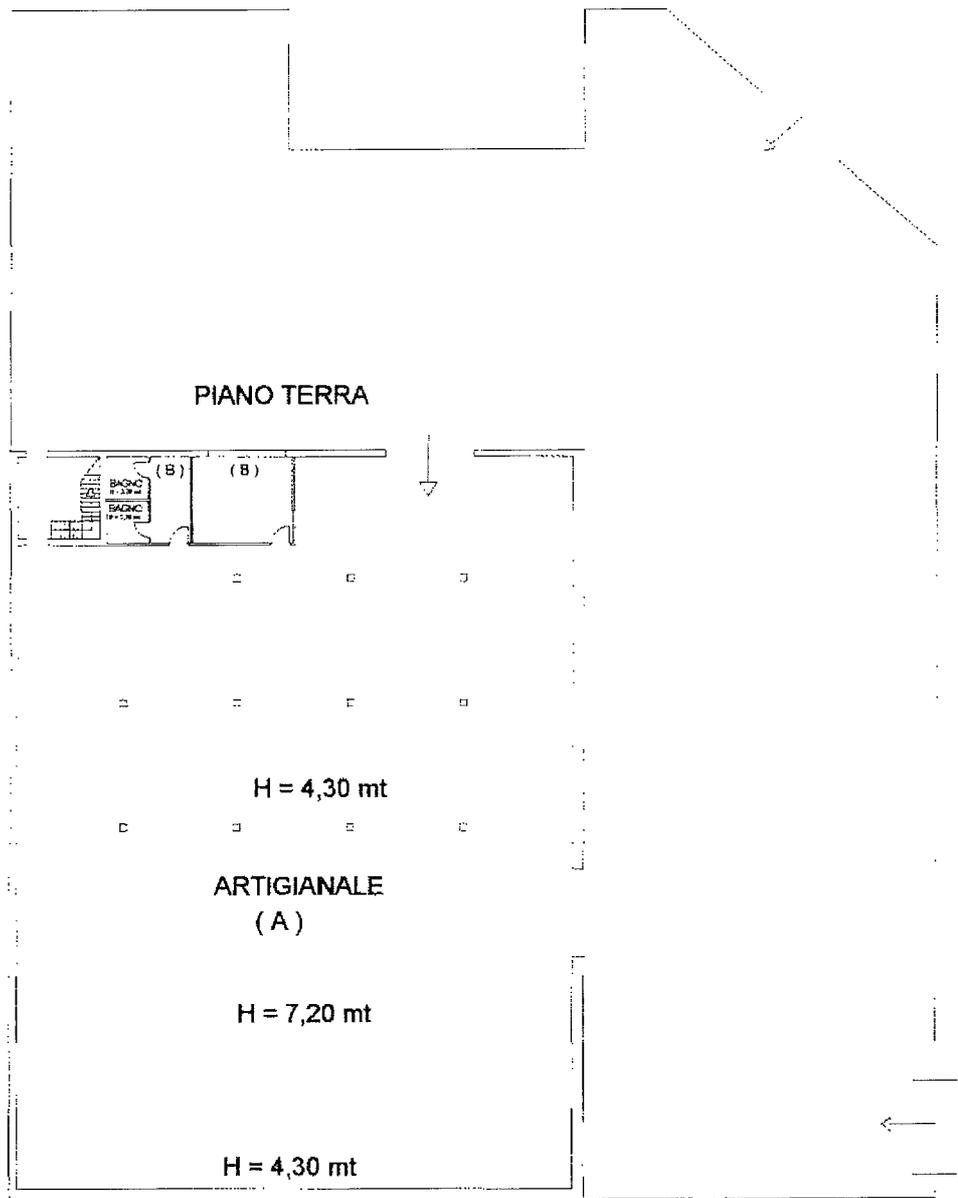


Catasto Terreni e dei Fabbricati, ricerca ristretta - Situazione al 28/07/2015 - Comune di OTRICOLI(G189) - Denominazione: ITALIAN - Foglio: 9 - Part: 84 - Sub: 19
STRADA FLAMINIA SNC piano: T;

Ultima Planimetria in atti

PLANIMETRIA NON RISPONDENTE ALLO STATO DI FATTO

Z
40



Compilata da:
Perazzoni Umbro
Iscritto all'Albo:
Geometri
Prov. Terni
N. 365

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 9
Particella: 84
Subalterno: 19

19 GIU. 2009
SIV. SNC

Dichiarazione protocollo n. 88697 del
Planimetria di v.i.v. in Comune di Otricoli
Strada Flaminia

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Terni

Scala n.1
Scala 1:200

Agenzia del Territorio
Ufficio Provinciale di Terni
Ufficio Catasto e Cartografia
MAURIZIO ROSETTI G.



Dichiarazione protocollo n. 77687 del 19 GIU. 2009
Planimetria di u.i.u. in Comune di Otricoli

Strada Flaminia

civ. SNC

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 9

Particella: 84

Subalterno: 20

Compilata da:
Perazzoni Umbro

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni

N. 365

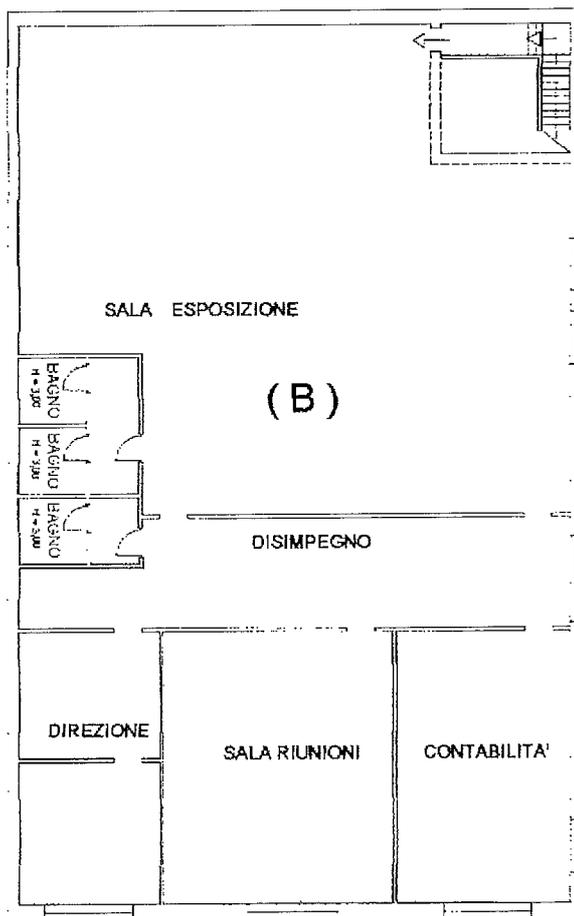
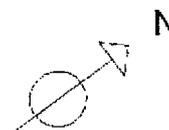
Scheda n. 1

Scala 1:200

PLANIMETRIA NON RISPONDENTE ALLO STATO DI FATTO

PIANO PRIMO

H = 3,00 mt



Agenzia del Territorio
Ufficio Provinciale di C. TERNI
Il Funzionario Esecutore
MAURIZIO G. ROSSI Q.



Ultima Planimetria in atti

Catasto Terreni e dei Fabbricati, ricerca ristretta - Situazione al 28/07/2015 - Comune di OTRICOLI(G189) . Denominazione: ITALIAN - Foglio: 9 - Part: 84 - Sub: 20
STRADA FLAMINIA SNC piano: 1.

MODULARIO
F. - Cd. S. T. - 366

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(M. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1980, N. 559)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **OTRICOLI** Via **Flaminia**

Ditta **Ceramica Ternana Srl** - Sede legale: **Civita Castellana - Via Garibaldi 2**

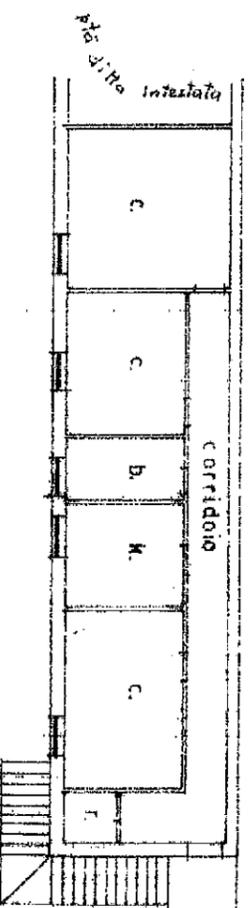
Sede amministrativa: **OTRICOLI - Via Flaminia**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **Terni**

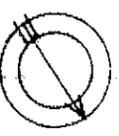


Piaseo Primo

h. 3,00



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. No 22/04/81

I.T.S. OFFICINA C.A.L. ROMA

Completata dal Geometra
Angelo Barcherini
(Stipula, nota e rogatorie distenzioni)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Viterbo

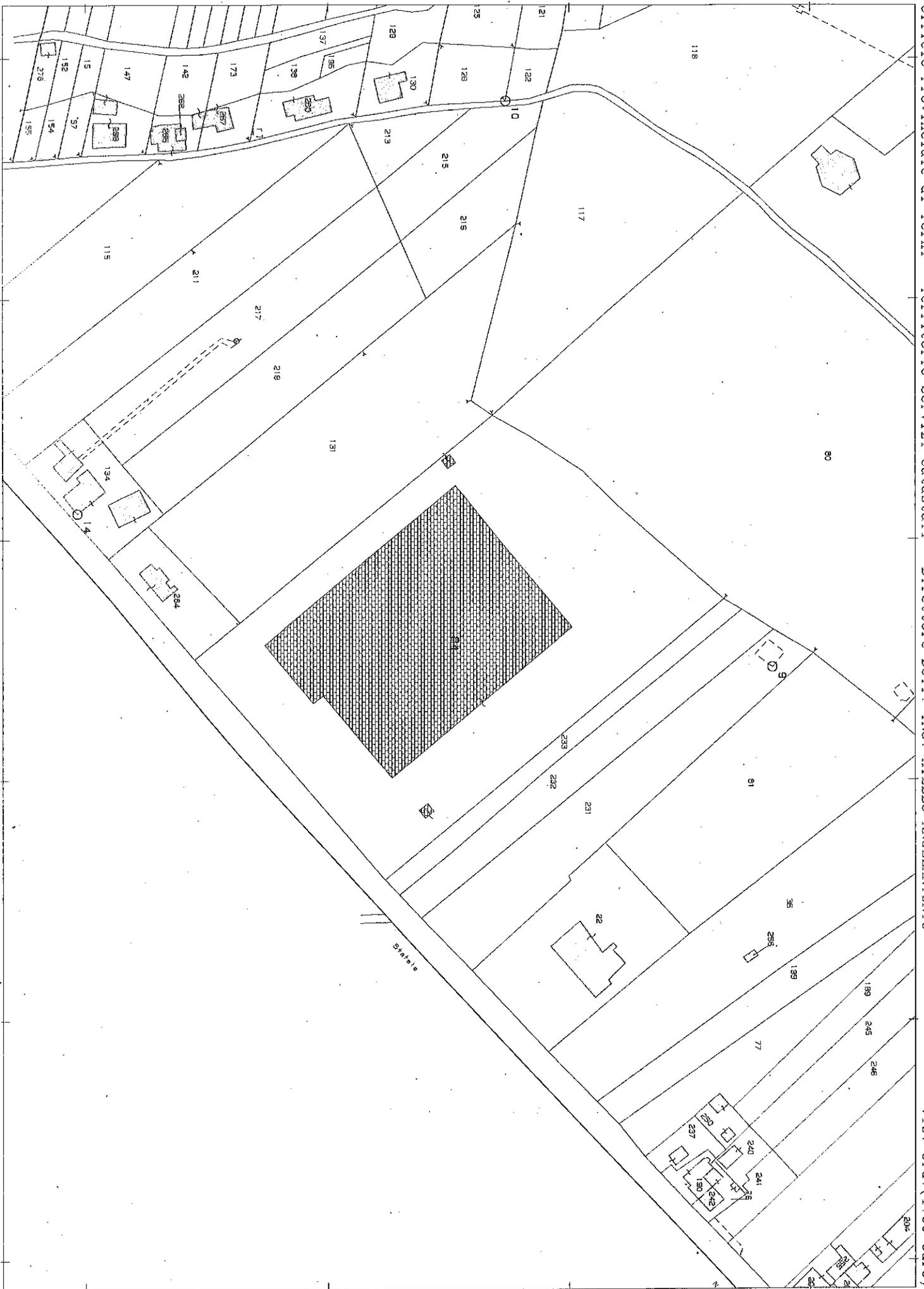
DATA 22.4.81

Firma: Angelo Barcherini

i Fabbricati, ricerca ristretta - Situazione al 28/07/2015 - Comune di OTRICOLI(G189) . Denominazione: ITALIAN - Foglio: 9 - Part: 84 - Sub: 2
IA piano: 1;

E=700

I Particella 84



ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Perazzoni Umbro

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni N. 365

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI**

**Ufficio Provinciale di
Terni**

Comune di Otricoli

Protocollo n. TR0006710 del 15/01/2009

Sezione: Foglio: 9

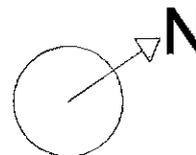
Particella: 84

Tipo Mappale n. 2324

del 08/01/2009

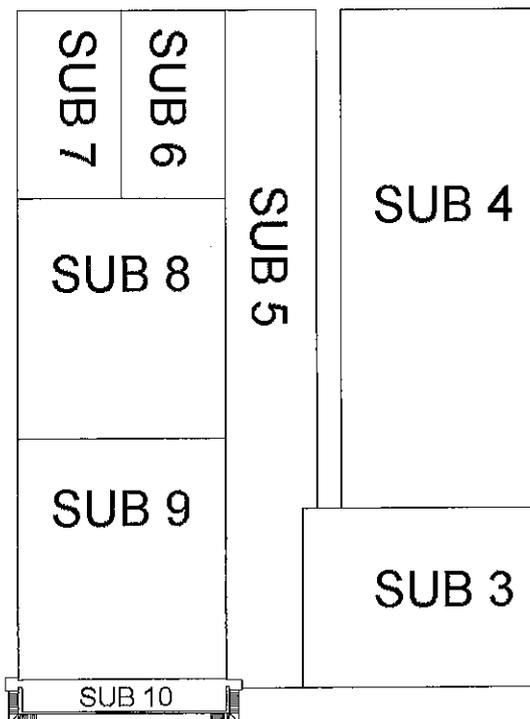
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 1000



PIANO TERRA

SUB 12



Planimetria non attuale

Catasto dei fabbricati - Situazione al 28/07/2015 - Comune di OTRICOLI (6189) - < Foglio: 9 Particella: 84 - Elaborato planimetrico

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Perazzoni Umbro

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni N. 365

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Comune di Otricoli

Protocollo n. TR0006710 del 15/01/2009

Sezione: Foglio: 9

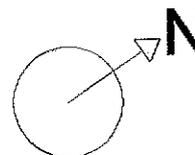
Particella: 84

Tipo Mappale n. 2324

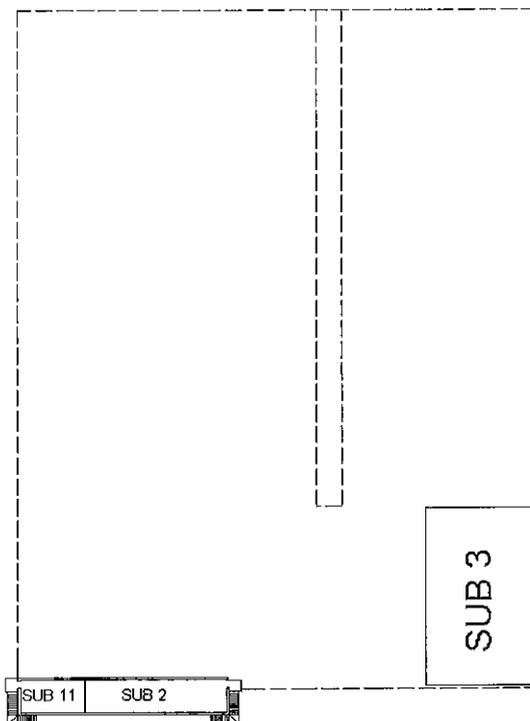
del 08/01/2009

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 1000



PIANO PRIMO



Planimetria non attuale

Catasto dei fabbricati - Situazione al 28/07/2015 - Comune di OTRICOLI (G189) - < Foglio: 9 Particella: 84 - Elaborato planimetrico

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Perazzoni Umbro

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni N. 365

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Terni

Comune di Otricoli

Protocollo n. TR0009436 del 20/01/2009

Sezione: Foglio: 9

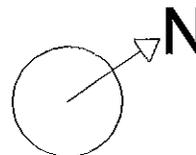
Particella: 84

Tipo Mappale n. 2324

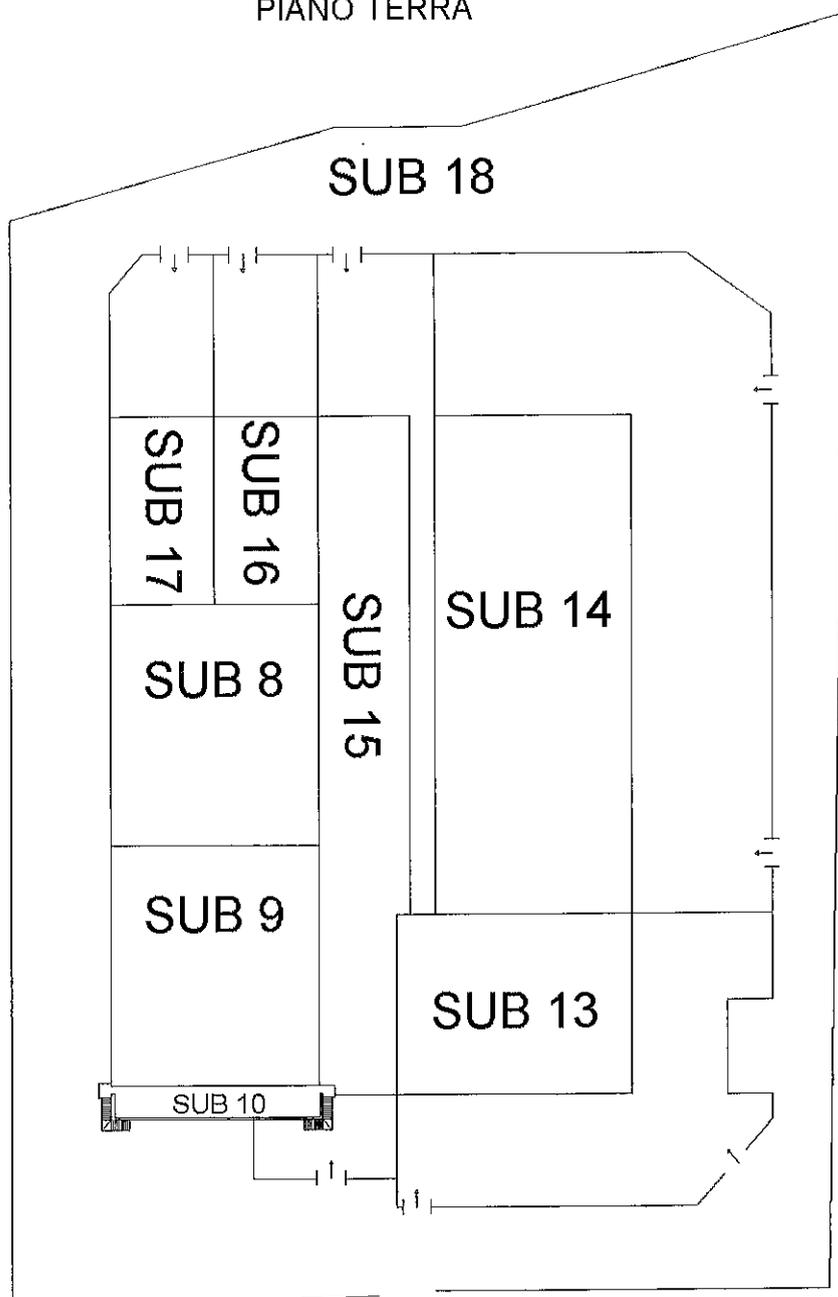
del 08/01/2009

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 1000



PIANO TERRA



Catasto dei fabbricati - situazione al 28/07/2015 - Comune di OTRICOLI (GR99) - Foglio: 9 Particella: 84 - Elaborato planimetrico

Planimetria non attuale

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Perazzoni Umbro

Isritto all'albo:
Geometri

Prov. Terni N. 365

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Comune di Otricoli

Protocollo n. TR0009436 del 20/01/2009

Sezione: Foglio: 9

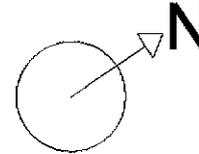
Particella: 84

Tipo Mappale n. 2324

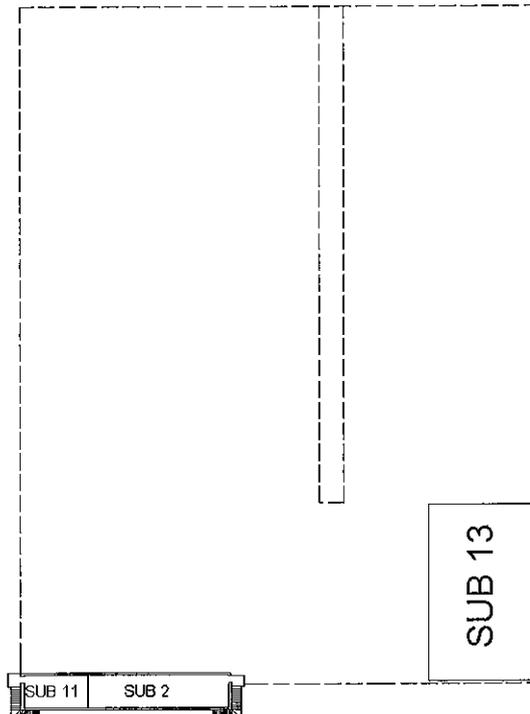
del 08/01/2009

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 1000



PIANO PRIMO



Planimetria non attuale

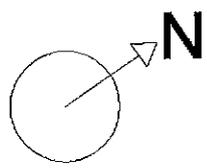
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:
Perazzoni Umbro
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Terni N. 365

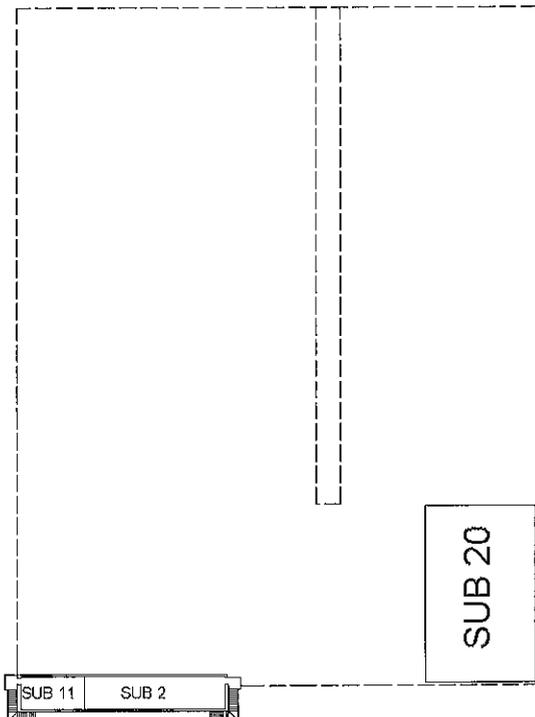
Comune di Otricoli
Sezione: Foglio: 9 Particella: 84

Protocollo n. TR0088697 del 19/06/2009
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 1000



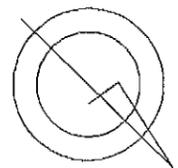
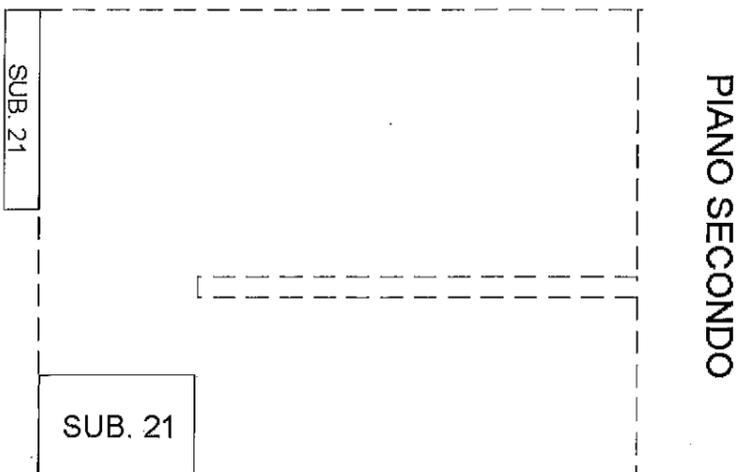
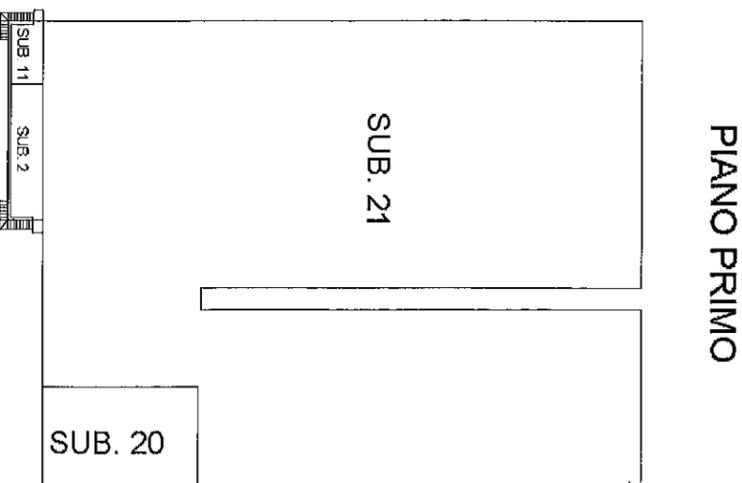
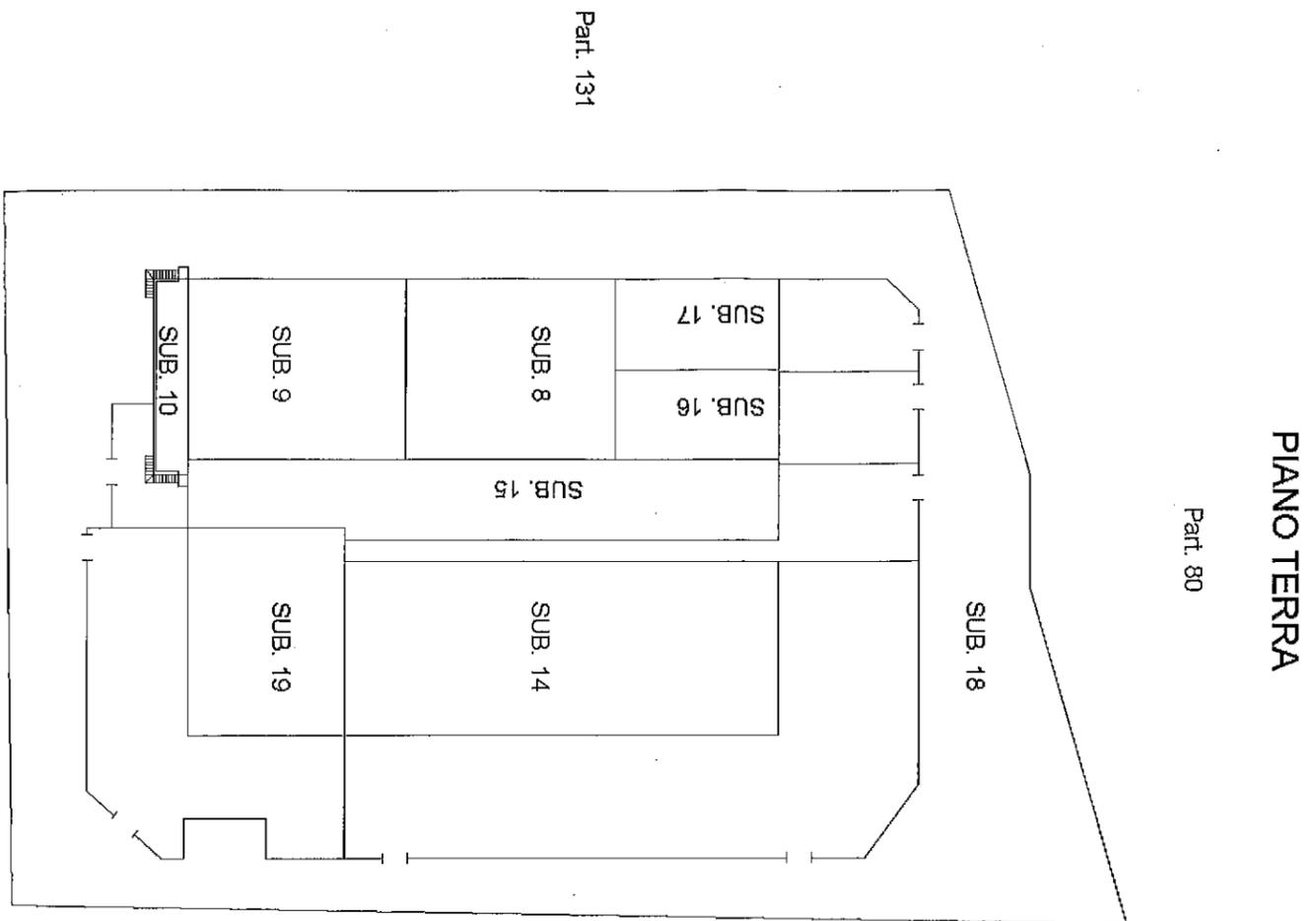
PIANO PRIMO



Planimetria non attuale

Catasto dei fabbricati - Situazione al 28/07/2015 - Comune di OTRICOLI (GR9) - < Foglio: 9 Particella: 84 - Elaborato planimetrico

ELABORAZIONE PLANIMETRICA		Completata da: 84		Elaborato planimetrico > - Sub: Iscritto all'albo: Geometri		Prov. Viterbo	N. 1266
Comune di Otricoli		Sezione:	Foglio: 9	Particella: 84		Protocollo n. TR0005990	del 18/01/2012
Dimostrazione grafica dei subalterni				Tipo Mappale n.		del	Scala 1 : 1000



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Terni

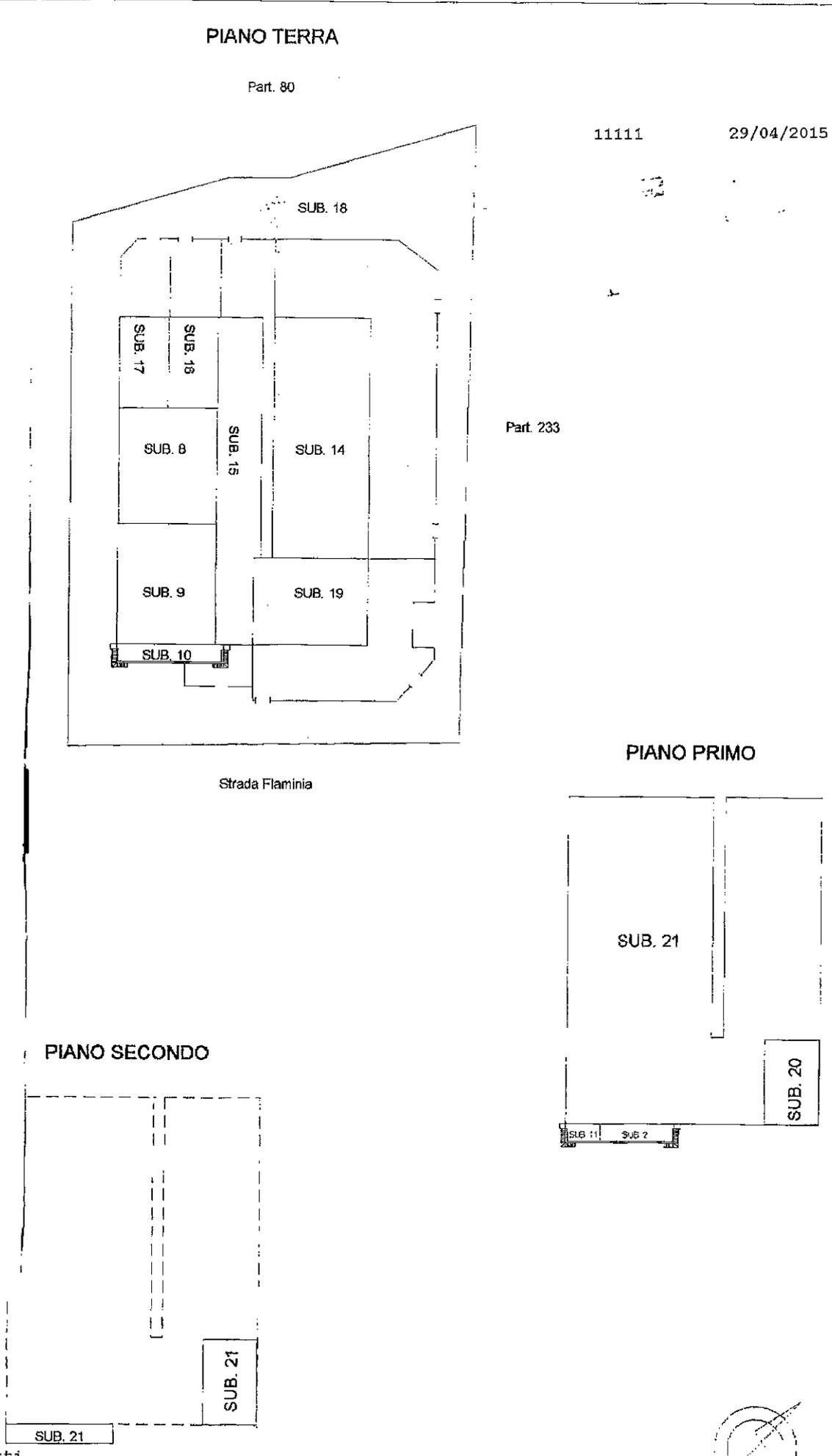
Documento del Fascicolo Catastrale n. 18/07/2015 - Comune di Otricoli - Particella n. 84 - Foglio n. 9 - Sezione n. 1

Catasto dei fabbricati - Situazione al 28/07/2015 - Comune di OTRICOLI (G189) - < Foglio: 9 Particella: 84 - Elaborato planimetrico > - Sub:

ELABORATO PLANIMETRICO		Iscritto all'albo: Geometri		N. 1266	
Comune di Otricoli		Compilato da: Stella Inca		Prov. Viterbo	
Sezione:		Foglio: 9		Particella n.	
Dimostrazione grafica del subalterno		Particella: 84		Protocollo n.	
		Tipo Mappale n.		dal	
				Scala 1 : 1000	

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Terni

PLANIMETRIA NON RISPONDE ALLO STATO DI FATTO



11111 29/04/2015

Part. 233

Ultima Planimetria in atti

