

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNICREDIT S.p.A.**

contro: **OMISSIS + 1**

N° Gen. Rep. **212/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Ilaria Palmeri**

Custode Giudiziario: **Avv. Claudio Nunzi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 01 - 02 - 03

Esperto alla stima:

Codice fiscale:

Studio in:

Telefono:

E-mail:

Pec:

Dott. Geom. Alessandro Petroni

PTRLSN52R15D538L

Via della Rimembranza, 91 - Arrone (TR)

0744-388747

alex.petroni@virgilio.it

alessandro.petroni@geopec.it

Beni in Amelia (TR) OMISSIS, OMISSIS, Strada OMISSIS

Lotto: 01

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì, fatta eccezione per la particella **191** derivata dalla **175 del foglio 33** di Amelia non ricompresa in quelle ipotecate (ipoteca iscritta il 04 febbraio 2008 al n.245 di formalità), mentre è presente come particella **175** nelle ipoteche volontarie di pari grado a rogito Dr. Fulvio Sbrolli, Notaio in Terni, iscritte successivamente al n.618 e 619 di formalità il giorno 31 marzo 2011.

Relativamente a quanto sopra è stato dettagliatamente relazionato al G.E. tramite via telematica il giorno 15 ottobre 2018.

Preciso che in caso di vendita qualora la particella 191 del foglio 33 di Amelia venisse esclusa occorrerebbe frazionare l'unità immobiliare attualmente graffata con la **34 sub 4, 166 sub 1 e 147 sub 2** oltre a creare una **servitù di passaggio passiva** all'interno della restante proprietà in quanto trovasi nella parte terminale del complesso aziendale raggiungibile da una strada privata realizzata all'interno del complesso stesso.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A

Fabbricati per attività agricole siti in Amelia (TR), OMISSIS - OMISSIS, Strada OMISSIS

Note: Tra i vari beni immobili costituenti il lotto N.1 il corpo "A", per consistenza rappresenta la quota maggiore dei beni pignorati. Infatti, trattasi di capannoni industriali utilizzati per produzioni zootecniche: allevamento di galline ovaiole e per lo svezzamento dei giovani soggetti da destinare alla produzione di uova, varie strutture al servizio delle attività produttive oltre a dei locali siti al piano terra inseriti in un ex fabbricato colonico ristrutturato destinati, anch'essi, al servizio dell'attività produttiva.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS, con sede a Terni. Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS.

Eventuali comproprietari: nessuno

Intestato al Catasto Fabbricati del Comune di Amelia a OMISSIS, con sede in Terni, foglio 33, **particella 34, sub 4**, Strada OMISSIS, piano T-1, categoria D/10, Rendita €. 99.772,00.

Millesimi di proprietà di parti comuni: non esiste condominio.

Confini: stessa Ditta su tutti i lati.

Nota: L'unità immobiliare è graffata con la **particella 147 sub 2, 166 sub 1 e 191 del foglio 33** di Amelia.

I capannoni destinati sia alla produzione di uova che allo svezzamento dei pulcini nonché dei relativi locali tecnici, oltre al fabbricato polifunzionale, insistono su un'area della superficie di ha.6.29.23, così ripartiti: ha.4.19.90 la particella 34; ha. 0.87.42 la particella 147; ha.0.01.51 la particella 166 e ha.1.20.40 per la particella **191**.

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate difformità catastali per i beni censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Amelia. Per quanto sopra esiste la corrispondenza fra lo stato di fatto (rilevato sul posto a seguito del sopralluogo) rispetto alle planimetrie di accatastamento conservate presso l'archivio dell'Agenzia del Territorio di Terni. Pertanto si dichiara la conformità catastale (Allegati n.2 e n.3– visura e planimetrie catastali).

NOTA: Nel caso in cui dovesse essere scorporata la **particella 191 del foglio 33** dal restante numero complesso occorrerebbe presentare il relativo frazionamento presso l'Agenzia del Territorio individuando le due porzioni immobiliari derivate.

Costi per regolarizzare l'eventuale situazione catastale sopra ipotizzata: dichiarazione della conformità di mappa, compilazione delle due schede catastali e predisposizione dei relativi

Modelli DOCTA: spesa presunta €3.000,00, oltre oneri come per legge e diritti catastali, per un totale di circa **€4.000,00**.

Identificativo corpo : B

Fabbricato sito in Amelia (TR), OMISSIS - OMISSIS, Strada OMISSIS.

Nota: Trattasi di locali al servizio dell'attività zootecnica (allevamento di galline ovaiole e dei giovani soggetti) costituiti da una cabina di proprietà ENEL per la trasformazione dell'energia elettrica da alta a bassa tensione, 220 V e 380 V in base alle esigenze dell'allevamento oltre a tre locali destinati ad alloggio dei contatori, del gruppo elettrogeno e per le utenze.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS, con sede in Terni - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS.

Eventuali comproprietari : nessuno

Intestato al Catasto Fabbricati del Comune di Amelia a: OMISSIS, con sede in Terni, foglio 33, particella 34, subalterno 5, Strada OMISSIS piano T., categoria D/1, rendita €108,00.

Confini : Confinante con beni di proprietà della stessa Ditta su più lati.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale (Allegato n.4 – planimetria catastale).

Identificativo corpo : C

Abitazione di tipo civile sita in Amelia (TR), OMISSIS - OMISSIS, Strada OMISSIS.

Nota : Trattasi di una porzione di un ex fabbricato colonico ristrutturato sita al piano primo destinata a civile abitazione facente parte di un edificio di più ampie dimensioni. L'appartamento si compone di ingresso-soggiorno-cucina (mq.29,26), disimpegno (mq.2,86), camera (mq.19,72) e bagno (mq.4,71), per complessivi mq.56,55. Si accede all'unità immobiliare tramite una scala esterna condivisa con l'altro appartamento (sub 7). Le due unità immobiliari condividono anche il ballatoio di arrivo poiché permette ad entrambe l'accesso alle abitazioni. Il ballatoio-terrazzo di arrivo è sostenuto da pilastri in muratura e struttura orizzontale ad arco.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS, con sede in Terni - Piena proprietà.

Cod. Fiscale: OMISSIS.

Eventuali comproprietari : nessuno

Intestato al Catasto Fabbricati del Comune di Amelia a: OMISSIS, con sede in Terni, foglio 33, particella 34, subalterno 6, Strada OMISSIS, piano 1°, categoria A/2, classe 6[^], consistenza vani 2,5 , superficie 80 mq, Rendita €167,85.

Millesimi di proprietà di parti comuni : Non esiste condominio

Confini: Stessa Ditta su tutti i lati

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale (Allegato n.5 – planimetria catastale).

Identificativo corpo : D

Bene sito in Amelia (TR), OMISSIS, OMISSIS, Strada OMISSIS.

Nota: Trattasi di un appartamento destinato a civile abitazione ubicato al piano primo di una fabbricato di maggior consistenza.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS, con sede in Terni - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS.

Eventuali comproprietari: nessuno

Intestato al catasto Fabbricati del Comune di Amelia a : OMISSIS, con sede in Terni, foglio 33, particella 34, subalterno 7, Strada OMISSIS, piano 1°, categoria A/2, classe 6[^], consistenza vani

4,0, superficie 116 mq., Rendita €. 268,56.

Millesimi di proprietà di parti comuni: non esiste condominio

Confini : stessa Ditta su tutti i lati.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale (Allegato n.6 – planimetria catastale).

Identificativo corpo : E

Terreni siti in Amelia (TR) OMISSIS - OMISSIS, Strada OMISSIS.

Nota: Trattasi di terreni aventi diversa qualità di coltura della superficie complessiva pari a ha.28.33.01. Alla superficie di cui sopra occorre sommare anche l'area di sedime dei fabbricati censiti al Catasto Terreni alla Partita Speciale 1 "Aree di Enti Urbani e Promiscui" pari a complessivi ha.6.29.23, così suddivisi: ha.4.19.90 particella 34; ha.0.87.42 particella 147; ha.00.01.51 particella 166; ha.1.20.40 particella **191**. Tutte le particelle insistono sul foglio catastale n.33 di Amelia.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS, con sede in Terni - Piena proprietà.

Cod. Fiscale: OMISSIS.

Eventuali comproprietari: nessuno

I beni sono identificati al catasto terreni del Comune di Amelia alla Soc. OMISSIS, con sede in Terni:

- foglio 33, particella 95, qualità Seminativo, classe 3[^], superficie ha.0.00.60, reddito dominicale €. 0,22 - reddito agrario €. 0,20;
- foglio 33, particella 116, qualità Bosco Ceduo, classe 3[^], superficie ha. 0.00.55, reddito dominicale €. 0,05 - reddito agrario €. 0,02;
- foglio 33, particella 122, qualità Bosco Ceduo, classe 2[^], superficie ha. 0.12.00, reddito dominicale €. 1,12 - reddito agrario €. 0,37;
- foglio 33, particella 123, qualità Bosco Ceduo, classe 2[^], superficie ha. 0.00.45, reddito dominicale €. 0,04 - reddito agrario €. 0,01;
- foglio 33, particella 125, qualità Seminativo, classe 3[^], superficie ha. 0.03.52, reddito dominicale €. 1,27 - reddito agrario €. 1,18;
- foglio 33, particella 128, qualità Seminativo, classe 3[^], superficie ha. 0.01.11, reddito dominicale €. 0,40 - reddito agrario €. 0,37;
- foglio 33, particella 129, qualità Bosco Ceduo, classe 2[^], superficie ha. 0.40.19, reddito dominicale €. 3,74 - reddito agrario €. 1,25;
- foglio 33, particella 130, qualità Bosco Ceduo, classe 2[^], superficie ha.0.00.32, reddito dominicale €.0,03 - reddito agrario €. 0,01;
- foglio 33, particella 131, qualità Bosco Ceduo, classe 2[^], superficie ha.0.01.84, reddito dominicale €.0,17 - reddito agrario €.0,06;
- foglio 33, particella 133, qualità Bosco Ceduo, classe 2[^], superficie ha. 0.12.00, reddito dominicale €.1,12 - reddito agrario €.0,37;
- foglio 33, particella 135, qualità Seminativo, classe 3[^], superficie ha. 0.06.00, reddito dominicale €.2,17 - reddito agrario €. 2,01;
- foglio 33, particella 137, qualità Bosco Ceduo, classe 2[^], superficie ha. 0.15.40, reddito dominicale €.1,43 - reddito agrario €.0,48;
- foglio 33, particella 140, qualità Seminativo, classe 3[^], superficie ha. 0.04.80, reddito dominicale €.1,74 - reddito agrario €.1,61;
- foglio 33, particella 141, qualità Bosco Ceduo, classe 2[^], superficie ha. 15.11.50, reddito dominicale €. 140,51 - reddito agrario €. 46,84;
- foglio 33, particella 143, qualità Seminativo, classe 3[^], superficie ha. 1.59.80, reddito dominicale: €. 57,77 - reddito agrario €. 53,64;
- foglio 33, particella 146, subalterno AA, qualità Pascolo Arborato, classe 1[^], superficie

ha.0.06.36, reddito dominicale € .0,99 - reddito agrario € . 0,53;

- foglio 33, particella 146, subalterno AB, qualità Bosco Ceduo, classe 2[^], superficie ha. 0.16.04, reddito dominicale € . 1,49 - reddito agrario € . 0,50;

- foglio 33, particella 160, qualità Seminativo, classe 3[^], superficie ha.0.02.06, reddito dominicale € . 0,74 - reddito agrario € . 0,69;

- foglio 33, particella 161, qualità Seminativo, classe 3[^], superficie ha.1.23.80, reddito dominicale € . 44,76 - reddito agrario € . 41,56;

- foglio 33, particella 168, qualità Seminativo, classe 3[^], superficie ha.0.55.81, reddito dominicale € . 20,18 - reddito agrario € .18,74;

- foglio 33, particella 170, qualità Seminativo, classe 3[^], superficie ha.1.17.23, reddito dominicale € .42,38 - reddito agrario € .39,35;

- foglio 33, particella 177, qualità Seminativo, classe 3[^], superficie ha.0.10.60, reddito dominicale € . 3,83 - reddito agrario € . 3,56;

- foglio 33, particella 194, qualità Bosco Ceduo, classe 2[^], superficie ha.7.31.03, reddito dominicale € . 67,96 - reddito agrario € . 22,65.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale (Allegato n.7 e n.8 - visura catastale e foglio 33 di Amelia in scala ridotta).

Nota: Il sottoscritto tecnico, a seguito dell'esame degli atti della presente procedura, ha rilevato che non è stata inserita nell'atto di Pignoramento la particella n.26 del foglio 33 di Amelia. La predetta particella di terreno anche se di modesta entità (mq. 120) di fatto è ubicata all'interno della superficie aziendale costituente l'Azienda Agraria OMISSIS.

Il legale del Creditore Procedente informato del fatto rispondeva con nota del 16.04.2018 dichiarando che pur essendo corretta l'osservazione "la particella non era stata pignorata poiché non facente parte dell'ipoteca, ma essendo intervenuto il fallimento ora non è più possibile estendere il pignoramento".

2. DESCRIZIONE GENERALE

Trattasi di un complesso immobiliare costituito da terreni e fabbricati delimitato, in parte, con una recinzione realizzata con pali di legno e rete metallica a maglie rettangolari e parte confinante con un fosso che funge da confine. I fabbricati sono costituiti, principalmente, da capannoni industriali destinati sia all'allevamento delle galline ovaiole che per lo svezamento dei giovani soggetti da avviare alla produzione di uova. Sono presenti, inoltre, vari locali tecnici al servizio dell'attività produttiva quali: cabina di trasformazione Enel, locale per alloggio dei contattori, locale per il gruppo elettrogeno, serbatoio idrico, locale filtraggio e depurazione acqua. Fa parte del complesso immobiliare anche un edificio polifunzionale ristrutturato (ex fabbricato colonico) costituito da due piani fuori terra. I locali al piano terra sono destinati ad ufficio, magazzini, mensa e spogliatoio con servizi igienici per i dipendenti mentre il piano primo è suddiviso in due appartamenti aventi destinazione residenziale. Completano il compendio immobiliare terreni di varia natura e consistenza ubicati circostantemente il centro aziendale; inoltre, in prossimità dell'accesso è presente un laghetto artificiale per la raccolta dell'acqua piovana utilizzata, previo trattamento di potabilizzazione, per abbeverare gli animali allevati ma ricadente su una particella di proprietà della società eseguita ma non ricompresa nel presente pignoramento (**Foglio 34 di Amelia particella 52**). L'accesso alla proprietà avviene tramite un cancello con apertura elettrica con comando a distanza ubicato in prossimità della strada Provinciale Amelia-Castel dell'Aquila. Dopo aver superato il cancello il mezzo che accede alla proprietà sosta alcuni istanti in un sito dove avviene la disinfestazione dell'autoveicolo. Una barra posta orizzontalmente impedisce al mezzo di proseguire nella marcia. Una volta avvenuto il trattamento di disinfestazione la barra si alza permettendo all'autoveicolo l'ingresso al complesso aziendale. Questo tipo di accorgimento è tipico di tutti gli allevamenti zootecnici intensivi finalizzato a prevenire qualsiasi forma di contatto con l'esterno evitando così l'introduzione di agenti patogeni trasportati inconsapevolmente dagli automezzi che accedono al sito produttivo.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi ottimi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non sono presenti nella zona servizi ad alta tecnologia.

Servizi offerti dalla zona: nessuno

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Terni, Amelia, Narni.

Attrazioni paesaggistiche: Narni, Orvieto, Cascata delle Marmore, Lago di Piediluco.

Attrazioni storiche: Orvieto, Amelia, Narni, Carsulae.

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea extraurbano che collega il Centro aziendale con la Città di Amelia (Km. 8 c.a.) e con la Città di Narni (Km.10 c.a).

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Fabbricati per attività zootecnica siti in Amelia (TR), OMISSIS, Strada OMISSIS; sono occupati dalla Soc. OMISSIS, con sede in Terni, in qualità di proprietaria dell'immobile.

Identificativo corpo: B

Fabbricato al servizio dell'attività produttiva zootecnica sito in Amelia (TR), OMISSIS, Strada OMISSIS, occupato dalla Soc. OMISSIS, con sede in Terni, in qualità di proprietario dell'immobile.

Identificativo corpo: C

Abitazione di tipo civile sita in Amelia (TR), OMISSIS, Strada OMISSIS, occupata dalla Soc. OMISSIS, con sede in Terni, in qualità di proprietaria dell'immobile.

Identificativo corpo: D

Abitazione sita in Amelia (TR), OMISSIS, Strada OMISSIS, occupata dalla Soc. OMISSIS, con sede in Terni, in qualità di proprietaria dell'immobile.

Identificativo corpo: E

Terreni agricoli siti in Amelia (TR), OMISSIS, Strada OMISSIS, occupati dalla Soc. OMISSIS, con sede in Terni, in qualità di proprietaria dell'immobile.

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:

Osservazione: dall'esame del certificato notarile redatto dal Dr. Francesco Maria Alvi, Notaio in Acquasparta, del 23 gennaio 2018, alla pagina 10, si rileva la seguente frase: ".. esaminati nel ventennio i documenti e consultati i registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, ed esperita ogni opportuna .. ecc.". Forse voleva scrivere "Conservatoria dei RR.II. di Terni", visto che tutte le note riportate sono state rilevate presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni. Sicuramente è una svista di poco conto che non inficia la certificazione rilasciata. Questa nota è relativa a tutte le formalità e per ovvi motivi non verrà riportata nelle successive risposte relative a trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvisoria assegnazione casa coniugale: nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico : nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso : nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria attiva** iscritta il **04.02.2008**, al **n.245** di formalità a seguito di atto

di mutuo a rogito Dr. Fulvio Sbrolli, Notaio in Terni del 24.01.2008, rep. n.165684 – racc. 30924, a favore delle Banche finanziatrici : “Monte dei Paschi di Siena Capital Services, Banca per le Imprese S.p.A.” con sede in Firenze, “Banca di Roma S.p.a.”, con sede in Roma, Banca Popolare dell’Etruria e del Lazio s.c.r.l.”, con sede in Arezzo, “Banca Popolare di Spoleto S.p.A.” con sede a Spoleto, contro “OMISSIS” con sede in Terni e OMISSIS con sede in Terni; derivante da concessione di mutuo alle sopra descritte società e alla Società OMISSIS, con sede in Terni, in qualità di debitore non datore.

Importo ipoteca: € 23.000.000,00; Importo capitale: € 11.500.000,00.

Ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 04 febbraio 2008, al n.245 di formalità.

Nota: successivamente è stata annotata per conferma della garanzia a margine della stessa in data 26 febbraio 2016 al n.317.

NOTA : Con la iscrizione della ipoteca di cui sopra sono state richiamate tutte le ipoteche iscritte precedentemente a carico di varie società facenti capo alla famiglia OMISSIS.

Con un solo termine potrebbe definirsi “la madre di tutte le ipoteche”. Alla pagina 32 della presente relazione relative al lotto n.03 sono state elencate tutte le precedenti ipoteche iscritte presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni.

- **Ipoteca volontaria in pari grado** annotata a favore della Banca Popolare di Spoleto S.p.A. contro OMISSIS + altri 1. Importo ipoteca €2.000.000,00, Importo capitale €1.000.000,00; derivante da atto di mutuo a rogito del Dr. Fulvio Sbrolli, Notaio in Terni, dell’11 marzo 2011 rep. n.180138.

Ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 31 marzo 2011 al n.619 di formalità.

Nota: La durata del mutuo è di anni 12. Successivamente è stata annotata la conferma delle garanzie a margine della stessa in data 26 febbraio 2016 al n.319.

-**Ipoteca volontaria in pari grado** annotata a favore di Monte dei Paschi di Siena Capital Service Banca per le Imprese S.p.A., con sede in Firenze contro OMISSIS + 1; importo ipoteca: €10.000.000,00, importo capitale €5.000.000,00, derivante da atto di mutuo a rogito di Dott. Fulvio Sbrolli, Notaio in Terni dell’11 marzo 2011 rep. n.180138.

Ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 31 marzo 2011, al n.618 di formalità.

Nota: La durata del mutuo è di anni 12. Successivamente veniva annotata in data 26 febbraio 2016 al n.318, a margine della stessa, la conferma delle garanzie.

4.2.2 Pignoramenti :

- Pignoramento a favore di UNICREDIT S.p.A., con sede in Roma contro “OMISSIS in fallimento”, con sede in Terni e OMISSIS, con sede in Terni; derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare dell’Avv. Luca Patalini del 20 ottobre 2017, rep. n.2902, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 29 novembre 2017 al n.8302 di formalità.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- ORDINANZA di sequestro conservativo a favore di OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS contro OMISSIS, con sede in Terni. Derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Spoleto del 18 gennaio 2014, rep. n. 1387/2013, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 17 febbraio 2014 al n.1116 di formalità. Il sequestro conservativo grava solamente sui beni di proprietà delle OMISSIS ubicati nel Comune di Amelia.

- SEQUESTRO PREVENTIVO contro Soc. OMISSIS - Derivante da Atto Giudiziario emesso dalla Procura della Repubblica di Castrovillari (CS), il 02 marzo 2018, rep. n.410/18, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 05 marzo 2018 al n.1674 di formalità.

- SEQUESTRO PREVENTIVO contro Soc. OMISSIS - Rettifica a trascrizione - Derivante da Atto Giudiziario della Procura della Repubblica di Castrovillari (CS), a rogito della stessa Procura emesso il 02 marzo 2018, rep. n.410/18, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 06 marzo 2018 al n.1693 di formalità.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: nessuna

4.3 Misure Penali : nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Bene sito in Amelia (TR), Strada OMISSIS

Spese ordinarie annue di gestione condominiale dell'immobile: nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non esiste condominio.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non è richiesto per la tipologia di immobili aventi destinazione zootecnica mentre per i locali destinati a servizi e raccolta uova è richiesto in quanto luogo di lavoro.

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non rientra fra gli immobili oggetto di prelazione da parte dello Stato

Identificativo corpo: B

sito in Amelia (TR), Strada OMISSIS .

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non esiste condominio.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non è previsto per questa tipologia di immobile.

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non esistono vincoli di prelazione da parte dello Stato ex D.Lgs. 42/2004.

Identificativo corpo: C

sito in Amelia (TR), Strada OMISSIS

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non esiste condominio

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica presunto : G

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004 : non esistono vincoli di prelazione da parte dello Stato ex D.Lgs. 42/2004.

Identificativo corpo : D

sito in Amelia (TR), Strada OMISSIS

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile : nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia : Non esiste condominio.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica presunta : G

Note Indice di prestazione energetica: non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non esistono vincoli di prelazione da parte dello Stato ex D.Lgs. 42/2004.

Identificativo corpo : E

Terreni agricoli siti in Amelia (TR), Strada OMISSIS

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna in quanto trattasi di terreni

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004 : non esistono vincoli di prelazione da parte dello Stato ex D.Lgs. 42/2004.

Avvertenze ulteriori: Relativamente a cause civili iscritte presso il Tribunale di Terni a carico della Soc. OMISSIS la Cancelleria del Tribunale di Terni, previa istanza del sottoscritto, ha rilasciato la certificazione che si allega alla presente (allegato " 9 ").

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI DEL LOTTO N. 01

Premessa: ante ventennio parte dei terreni con sovrastanti fabbricati che hanno dato origine ai beni in oggetto risultavano di proprietà del OMISSIS, con sede a Napoli (Catasto Fabbricati foglio 33 particelle 34, sub 4, 5, 6, 7 – 147 sub 2 e 166 sub 1; al Catasto Terreni foglio 33 particelle 116, 133, 141, 143, 168, 170 e 194).

Inoltre, **ante ventennio**, parte dei terreni con sovrastanti fabbricati, che hanno dato origine ai beni in oggetto, risultavano di proprietà del Sig. OMISSIS, nato ad OMISSIS il OMISSIS (Catasto Fabbricati foglio 33 particella 191; al Catasto Terreni foglio 33 particelle 95, 122, 123, 125, 128, 129, 130, 131, 135, 137, 140, 146, 160 e 161).

-Proprietario : OMISSIS, con sede a Napoli, **proprietario ante ventennio fino al 23 marzo 2000**, in forza di decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Terni rep. n.399 del 23 marzo 2000, a favore della Soc. OMISSIS, con sede in Terni, trascritto a Terni in data 12 aprile 2000 al n.2589 di

formalità.

Detta nota riguarda i beni censiti al Catasto Terreni, foglio 33, particelle 30, 31, 101 e al Catasto Fabbricati al foglio 33 particelle 33, 35 e 32.

La Soc. OMISSIS, con sede a Napoli, era stata dichiarata fallita come da sentenza del Tribunale di Terni del 06 marzo 1992, rep. n.248, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni l'8 maggio 1992, al n.3352 di formalità, a favore della massa dei Creditori.

-Proprietario : OMISSIS, con sede a Napoli **proprietario ante ventennio fino al 23 marzo 2000**, in forza di decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Terni, rep. n.400 del 23 marzo 2000, a favore della Soc. OMISSIS, con sede in Terni, trascritto a Terni in data 12 aprile 2000 al n.2590 di formalità.

Detta nota riguarda i beni censiti al Catasto Terreni, foglio 33, particelle 92 e 100 da cui si sono originate le particelle 141 (ex 100) e 143 (ex 92) e al Catasto Fabbricati la particella 34 del foglio 33. Nota : Le note di cui sopra riguardano i beni censiti al Catasto Terreni, foglio 33, particelle 30, 31 e 32 da cui si sono originate le particelle 116 (ex 30), 133 (ex 117, ex 30), 168 (ex 31), 170 (ex 31) e 194 (ex 101) e al Catasto Fabbricati, foglio 33 dalle particelle 32, 33, 34 e 35 per soppressione si è originata la particella 34 del foglio 33 di Amelia.

-Proprietario: OMISSIS, nato OMISSIS il OMISSIS, **proprietario ante ventennio fino al 05 febbraio 2002** delle particelle 95, 122, 123, 125, 128, 130, 131, 135, 137, 140 e 146 del foglio 33 di Amelia, in forza di atto di permuta a rogito Dott. Fulvio Sbrolli, Notaio in Terni, rep.125081 del 05 febbraio 2002, trascritto a Terni il 4 marzo 2002 al n.1704 di formalità a favore della Soc. OMISSIS, con sede in Terni.

-Proprietario: OMISSIS, nato ad Amelia il 23 gennaio 1944 **proprietario ante ventennio fino all'11 giugno 2003**, delle particelle 160 e 161 del foglio 33 di Amelia, in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Fulvio Sbrolli, Notaio in Terni, rep.129755 dell'11 giugno 2003, trascritto a Terni il 16 giugno 2003 al n.4436 di formalità, a favore della Soc. OMISSIS, con sede in Terni.

-Proprietario: In forza di scrittura privata autenticata nelle firme dal Dott. Fulvio Sbrolli, Notaio in Terni, in data 23 novembre 2004, rep. n.143112; trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Terni, in data 07 dicembre 2004, al n.8801 di formalità, la Soc. OMISSIS con sede a Terni, mutava la propria ragione sociale in OMISSIS, con sede in Terni.

-Proprietario : OMISSIS, nato OMISSIS il OMISSIS, **proprietario ante ventennio fino al 06 maggio 2008**, della **particella 175 del foglio 33** di Amelia.

Acquistata dalla Soc. OMISSIS, con sede in Terni, in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Fulvio Sbrolli, Notaio in Terni, in data **06 maggio 2008**, rep. n.167362; trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni, in data 14 maggio 2008, al n.3587 di formalità.

Nota: Trattasi della attuale particella 191 acquistata dalla Soc. OMISSIS in data successiva alla sottoscrizione dell'atto di mutuo a rogito Notaio Sbrolli del **24 gennaio 2008**, iscritto il 04 febbraio 2008 al n.245 di formalità.

-Proprietario: OMISSIS, con sede in Terni ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di Fusione per incorporazione a rogito di Dott. Luca Amato, Notaio in Roma, in data 30 giugno 2014, rep. n.39782, racc.12795; trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 18 luglio 2014, al n.4881 di formalità, la Soc. OMISSIS, con sede in Terni, veniva incorporata dalla Soc. OMISSIS, con sede in Terni.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Corpo : A

Fabbricati per attività agricole siti in Amelia (TR) - OMISSIS - OMISSIS, Strada OMISSIS

Tipo pratiche: Concessioni Edilizie, Permessi di Costruire, D.I.A. e S.C.I.A.

- Numero pratica: Concessione Edilizia **N.5854** del **07 giugno 2001**, rilasciata a nome OMISSIS con sede a

S.Giovanni di Baiano – Spoleto (PG), prima variante C.E. **N.6043 del 10 aprile 2002** rilasciata a nome OMISSIS OMISSIS – OMISSIS e seconda variante **N.6220 del 22 gennaio 2003**, rilasciata a nome OMISSIS, con sede in Terni (Allegati n.10, n.11 e n.12).

Oggetto : Autorizzazione per esecuzione di lavori di “RICONVERSIONE E RIUTILIZZAZIONE CENTRO ZOOTECNICO CASALTA IN OMISSIS”.

Le Concessioni Edilizie di cui sopra riguardano la **costruzione di n.4 capannoni per ovaiole, n.2 capannoni per “pulcinaie”, un capannone per raccolta uova**, ristrutturazione della casa colonica, **i serbatoi idrici**, la cabina elettrica, **l'impianto di disinfestazione e parcheggio-sistemazioni esterne**.

Rilascio della 1^ C.E. n.5854 il 07.06.2001, prot.4813; rilascio della C.E. a variante n.6043 del 10.04.2002, prot.10096; rilascio della 2^ C.E. a variante n.6220 del 22.01.2003, prot. 175.

L'agibilità è stata rilasciata, a nome della OMISSIS, in data 24.01.2006, riferite alle Concessione Edilizie n.5854 del 07.01.01; 1^ variante n.6043 del 10.04.02 e 2^ variante n.6220 del 22.01.03 (Allegato n.13).

Successivamente è stata rilasciata, a nome della OMISSIS, l'agibilità in data 19.04.06 riferita alla C.E. n.6220 del 22.01.03 (Allegato n.14).

- Il 5° capannone ovaiole, originariamente era una tettoia, autorizzata con Permesso di Costruire **n.7027/2006 del 31.03.2006** (Allegato n.15).

Successivamente con Permesso di Costruire n.7485 del 19.12.2007 avente per oggetto : “Lavori di tamponamento perimetrale tettoia autorizzata con P.d.C. n.7027/2006 – Capannone N.5 – in OMISSIS OMISSIS” (Allegato n.16).

L'agibilità è stata rilasciata in data 29.05.12 - N.122 (Allegato n.17).

- **Permesso di Costruire n.7486 del 19.12.2007** avente per oggetto : “Lavori di costruzione di un capannone (n.6) uso produzione uova e ampliamento capannone già uso raccolta uova in OMISSIS OMISSIS” (Allegato n.18).

- **S.C.I.A n.61 prot.7356 del 20.05.2011** avente per oggetto: “Realizzazione scarico di acque reflue di tipo domestico non recapitabili in pubblica fognatura provenienti dai servizi igienici del centro raccolta”.

L'agibilità relativa al P.d.C. n.7486/2007 e alla SCIA n.61 è stata rilasciata in data 29.05.12 - N.123 (Allegato n.19).

Nota sia il 5° che il 6° capannone nonché l'ampliamento del capannone uso raccolta uova insistono sulla particella 34 del foglio 33 di Amelia.

- **Permesso di Costruire n.7725 del 10.10.2008** avente per oggetto : “esecuzione lavori di realizzazione n.2 pulcinaie in OMISSIS OMISSIS”. Questo Permesso di Costruire è relativo ai capannoni insistenti sui mappali 135/parte e 175/parte, ora mappale **191**, del foglio 33 (Allegato n.20).

- **S.C.I.A n.60 prot.7355 del 20.05.2011** avente per oggetto: “Realizzazione scarico di acque reflue di tipo domestico non recapitabili in pubblica fognatura”. Questa SCIA è riferita alle pulcinaie insistenti sul mappale **191** del foglio 33.

L'agibilità relativa al P.d.C. n.7725/2008 e alla SCIA n.60 è stata rilasciata in data 29.05.12 - N.124 (Allegato n.21).

- **D.I.A. N.1422 del 17.09.2008** avente per oggetto: Intervento di depolverizzazione della strada privata di accesso al sito produttivo dell'azienda e pavimentazione in c.l.s. di parte delle aree perimetrali ai capannoni “ovaiole”.

Dati relativi al Corpo : B

Fabbricati destinati a cabina elettrica siti in Amelia (TR) - OMISSIS - OMISSIS, Strada OMISSIS.

Numero pratica: Concessione Edilizia **N.5854 del 07 giugno 2001**, prima variante **C.E. N.6043 del 10 aprile 2002** e seconda variante **n.6220 del 22 gennaio 2003**.

Intestazione: OMISSIS, con sede in Terni.

Tipo pratiche: Concessioni Edilizie

Oggetto : Autorizzazione per esecuzione di lavori di **RICONVERSIONE E RIUTILIZZAZIONE** CENTRO ZOO-TECNICO CASALTA IN OMISSIS.

Oggetto: Le Concessioni Edilizie di cui sopra riguardano la costruzione di n.4 capannoni per ovaiole, n.2 capannoni per “pulcinaie”, un capannone per raccolta uova, ristrutturazione della casa colonica, i serbatoi idrici, **la cabina elettrica**, l’impianto di disinfestazione e parcheggio-sistemazioni esterne.

Rilascio della 1^ C.E. n.5854 il 07.06.2001, prot.4813; rilascio della C.E. a variante n.6043 del 10.04.2002, prot.10096; rilascio della 2^ C.E. a variante n.6220 del 22.01.2003, prot. 175.

L'agibilità è stata rilasciata, a nome della OMISSIS, in data 24.01.2006, riferite alle Concessione Edilizie n.5854 del 07.01.01; 1^ variante n.6043 del 10.04.02 e 2^ variante n.6220 del 22.01.03.

Successivamente è stata rilasciata, a nome della OMISSIS, l’agibilità in data 19.04.06 riferita alla C.E. n.6220 del 22.01.03

Dati relativi ai corpi: C e D

Fabbricato sito in Amelia (TR) – OMISSIS, OMISSIS, Strada OMISSIS.

Numero pratica: Concessione Edilizia N.5854 del 07 giugno 2001, prima variante C.E. N.6043 del 10 aprile 2002 e seconda variante 6220 del 22 gennaio 2003.

Intestazione: OMISSIS, con sede in Terni.

Tipo pratiche: Concessioni Edilizie

Oggetto : Autorizzazione per esecuzione di lavori di **RICONVERSIONE E RIUTILIZZAZIONE** CENTRO ZOO-TECNICO CASALTA IN OMISSIS.

Oggetto: Le Concessioni Edilizie di cui sopra riguardano la costruzione di n.4 capannoni per ovaiole, n.2 capannoni per “pulcinaie”, un capannone per raccolta uova, **ristrutturazione della casa colonica**, i serbatoi idrici, la cabina elettrica, l’impianto di disinfestazione e parcheggio-sistemazioni esterne.

Rilascio della 1^ C.E. n.5854 il 07.06.2001, prot.4813; rilascio della C.E. a variante n.6043 del 10.04.2002, prot.10096; rilascio della 2^ C.E. a variante n.6220 del 22.01.2003, prot. 175.

L'agibilità è stata rilasciata, a nome della OMISSIS, in data 24.01.2006, riferite alle Concessione Edilizie n.5854 del 07.01.01; 1^ variante n.6043 del 10.04.02 e 2^ variante n.6220 del 22.01.03.

Successivamente è stata rilasciata, a nome della OMISSIS, l’agibilità in data 19.04.06 riferita alla C.E. n.6220 del 22.01.03

7.1 Conformità edilizia:

Dati relativi al corpo : A - Fabbricati per attività agricole :

Nessuna segnalazione. Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Dati relativi al corpo: B – Opifici :

Nessuna segnalazione. Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati relativi ai corpi C e D : Abitazioni di tipo civile : dall’esame degli elaborati tecnici è stato rilevato una diversa distribuzione degli spazi interni nonché l’inesistenza di n.3 locali posti nel retro del fabbricato destinati a pollaio e una pensilina. Per quanto sopra si dichiara la **NON** conformità edilizia (Allegato n.22).

NOTA : Per sanare la difformità urbanistica occorre presentare una C.I.L.A. al Comune di Amelia per diversa distribuzione degli spazi interni: costo presunto della operazione comprendente sia le spese tecniche (€1.000,00 oltre oneri come per legge) che le sanzioni amministrative e diritti di segreteria €1.200,00 circa, per un totale di circa **€2.500,00**.

7.2 Conformità urbanistica:

Dati relativi ai corpi : A - B - C – D - E

Strumento urbanistico : Approvato:	Piano regolatore generale
------------------------------------	---------------------------

In forza della delibera:	con D.P.G.R. N.413 del 4 giugno 1993 e D.P.G.R. N.336 del 26 giugno 1998; Variante al P.R.G. Delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 26 maggio 2009.
--------------------------	---

Note sulla conformità:

Non sono state riscontrate difformità urbanistiche.

Inoltre, a seguito della consultazione del P.R.G. si rileva che tutti i beni, sia terreni che fabbricati, ricadono in Zona Agricola.

Per una eventuale futura vendita è necessario richiedere presso il Comune di Amelia il C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica).

Fabbricati per attività agricole di cui al punto A

Trattasi di sette capannoni, di cui sei, aventi le dimensioni di ml.117,00 x ml. 20,00 (mq.2.340,00 cadauno x n.6 = mq. 14.040,00) destinati all'allevamento delle galline ovaiole mentre il settimo capannone, più piccolo rispetto agli altri sei, delle dimensioni di ml.60,00 x 14,00 (= mq.840,00) è utilizzato per la raccolta delle uova e per servizi.

I sette capannoni insistono sulla particella 34 del foglio 33.

Sulla particella 147 del foglio 33 sono presenti due 2 capannoni delle dimensioni di ml.14,00 x ml. 80,00 = mq. 1.120,00/cadauno x n.2 = mq.2.240,00, denominati pulcinaie ed utilizzati per lo svezzamento dei giovani soggetti da destinare alla produzione di uova.

Altri due capannoni, delle dimensioni di ml.14,00 x ml. 80,00 (mq.1.120,00/cadauno x n.2 = mq.2.240,00), sono anch'essi destinati allo svezzamento dei giovani pulcini; detti capannoni insistono sulla particella **191** del foglio 33 (**particella non ricompresa nell'ipoteca volontaria del 24 gennaio 2008, rep.165684 a rogito Dr. Fulvio Sbrolli, Notaio in Terni, iscritta il 4 febbraio 2008 al N.245 di formalità**).

Il lotto comprende anche dei locali siti al piano terra facenti parte di un ex fabbricato rurale ristrutturato destinati ad ufficio, magazzini, mensa e spogliatoio per i dipendenti.

Sulla particella 166 del foglio 33 sono presenti dei manufatti destinati a serbatoio idrico, locale filtraggio e depurazione acqua. Complessivamente detto manufatto sviluppa una cubatura vuota per pieno pari a **396,00 mc.**

Il serbatoio idrico è realizzato con pannelli prefabbricati opportunamente impermeabilizzati (non è stato possibile ispezionarli dall'interno) inseriti su un basamento di calcestruzzo.

I locali facenti parte del fabbricato polifunzionale siti al piano terra sono costituiti da un vano uso ufficio di mq.28,65 con altezza di m.2,55; un locale destinato a mensa per i dipendenti di mq.29,50 con altezza di m.3,15; vari locali ad uso spogliatoio e servizi igienici per complessivi mq.55,85 aventi altezza di m.3,15, per complessivi mq.114,00. Inoltre, al piano terra sono presenti un locale magazzino di mq.10,00 e altezza di m.1,95; due piccoli ripostigli di mq.3,50 ciascuno e altezza di m.1,70. Completa l'unità immobiliare un forno e il portico. I vani ufficio e mensa hanno i soffitti di ottima fattura realizzati con orditura principale costituita da travi di legno, media orditura di travetti di legno con interposta pianella di laterizio.

Gli infissi sono in alluminio anodizzato, i pavimenti dei due locali principali sono in cotto; l'impianto di riscaldamento è alimentato a gas GPL con caldaia posta al piano terra ed elementi radianti in alluminio.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS, con sede in Terni - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva dei capannoni mq. 19.360 circa.

Sono posti al piano terra

I primi quattro capannoni sono stati realizzati negli anni 2001-2002 e 2003 anche se nei progetti trovasi la dicitura **"riconvertiti e riutilizzati"** in quanto è stata sfruttata la cubatura esistente utilizzata per l'allevamento dei maiali.

A seguire, nell'anno 2007, sono stati realizzati i capannoni n.5 e n.6, nel 2008 i capannoni destinati a pulci-

naie insistenti sulla particella 191 del foglio 33.

Il fabbricato polifunzionale ex casa colonica è stato ristrutturato nell'anno 2003.

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Non si segnalano particolari situazioni degli immobili; gli stessi sono attualmente utilizzati nella produzione zootecnica. Nel complesso le condizioni generali degli stessi possono considerarsi più che buone.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: lamiera grecata condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: non ispezionabili
Strutture verticali	materiale: prefabbricate in metallo condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive:	
Pareti esterne	materiale: pannello sandwich tipo "Elcom" coibentazione: pannello coibentante condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: pannello tipo "Elcom" accessori: con maniglione antipanico condizioni: buone
Impianti:	
Antincendio	tipologia: estintori accessibilità VV.FF.: buona condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: con cavi a vista tensione: 220V-380V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Fognatura	tipologia: nastro trasportatore rete di smaltimento: nastro trasportatore recapito: impianto di disidratazione per produzione della pollina; ispezionabile condizioni: buone; conformità: rispettoso delle vigenti normative Nota: La pollina prodotta giornalmente viene allontanata dall'interno dei capannoni tramite un nastro trasportatore posizionato al di sotto della batteria fino a raggiungere l'impianto di essiccazione. Una volta disidratata la pollina viene, due volte alla settimana, trasportata al di fuori del sito produttivo per ulteriori lavorazioni.
Idrico	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: impianto interno prelevando le acque in un laghetto interno ricadente su un'area esclusa dal pignoramento; rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Nota: L'acqua utilizzata per l'abbeveraggio degli animali allevati viene prelevata da un laghetto aziendale che raccoglie le

acque piovane ubicato in vicinanza dell'ingresso principale; tramite un sistema di pompaggio raggiunge il serbatoio idrico e successivamente viene immessa nell'impianto di distribuzione previo filtraggio e clorazione. In caso di carenza di piogge e quindi con scorte limitate viene utilizzata l'acqua dell'acquedotto comunale.

Ventilazione

tipologia: per estrazione condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Esiste impianto elettrico	Si
Impianto a norma	Si presume che sia a norma in quanto l'impianto produttivo è in esercizio.

Esiste impianto di riscaldamento	No
----------------------------------	----

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	No
Esiste impianto antincendio	Si
Esiste certificato prevenzione incendi	Si
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	No
Esistenza carri ponte	No
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	No

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
Capannoni industriali per allevamenti zootecnici	superficie reale	14.880,00	1,00	14.880,00
Capannoni per svezamento pulcini	superficie reale	4.480,00	1,00	4.480,00
Ufficio, mensa e servizi	superficie reale	114,00	1,00	114,00
Magazzini e ripostigli	superficie reale	17,00	1,00	17,00
Serbatoio idrico e locale tecnico	volume reale	396,00	1,00	396,00
		19.887,00		19.887,00

Accessori

1. Sistema di captazione e pompaggio dal laghetto e depurazione acqua: Valore a corpo: **€.25.000,00**

Fabbricati di cui al punto B

Trattasi di quattro locali, di cui uno di proprietà ENEL (cabina di trasformazione da alta a bassa tensione 220 V e 380 V) al servizio dell'attività zootecnica, locale per il gruppo elettrogeno, locale per i contatori e locale utenze. Il manufatto nella sua totalità è stato realizzato in muratura di blocchi di tufo, porte in ferro. I tre locali facenti parte del complesso immobiliare, fatta eccezione per la cabina di trasformazione di proprietà ENEL, sviluppano una cubatura complessiva pari a **mc.122,00** (rilevata dalla planimetria di accatastamento in quanto per motivi di sicurezza non è stato possibile accedervi).

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Soc. OMISSIS, con sede in Terni - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: nessuno

Cubatura complessiva di circa **mc. 122,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato riconvertito per riutilizzo negli anni: 2001-2002 e 2003.

ha un'altezza utile interna di circa m.2,70, mentre il locale utilizzato come cabina di trasformazione ENEL ha l'altezza pari a m. 8,00 (entrambe le altezze sono state desunte dalla planimetria di accatastamento in quanto per motivi di sicurezza non è stato possibile accedervi).

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai tipologia: solaio misto in c.a. e laterizio in opera con nervature parallele condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura materiale: copertura in piano a cemento coibentazione: inesistente condizioni: discrete.

Pareti esterne materiale: blocchetti di tufo coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: buone.

Pavim. Interna materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso tipologia: anta singola a battente materiale: ferro condizioni: buone
Nota: Tutti e quattro i locali sono dotati di porta in ferro. Per ovvi motivi di sicurezza non è stato possibile effettuare l'ispezione dall'interno dei singoli vani.

Impianti:

Antincendio tipologia: estintori accessibilità VV.FF.: buona condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative

Elettrico tipologia: con cavi a vista tensione: 220V-380V condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative

Esiste impianto elettrico	Si
Impianto a norma	Si presume che sia a norma in quanto l'impianto produttivo è in esercizio
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non rilevata
Esiste impianto di riscaldamento	No
Esiste impianto antincendio	Si
Esiste certificato prevenzione incendi	Si presume che sia a norma in quanto l'impianto produttivo è in esercizio

Destinazione	Parametro	Volume reale	Coeff.	Volume equivalente
locali di servizio destinati a cabina ENEL, alloggio contatori, gruppo elettrogeno	volume reale	122,00	1,00	122,00
		122,00		122,00

Abitazione di tipo civile di cui al punto C

Trattasi di una porzione di un ex fabbricato colonico completamente ristrutturata ubicata al piano primo destinata a civile abitazione della superficie netta calpestabile di **mq.56,55**.

Si accede all'unità immobiliare tramite una scala esterna. L'unità immobiliare è composta di ingresso-soggiorno-cucina (mq.29,26), disimpegno (mq.2,86), bagno (mq.4,71) e camera da letto (mq.19,72).

Tra il locale soggiorno e la zona notte esiste un dislivello superabile tramite tre gradini. Il vano ingresso-soggiorno-cucina è dotato di un ampio camino. La struttura portante è in muratura mista di pietrame.

Il tetto dell'intero immobile è a capanna con manto di copertura costituito da tegola portoghese. Le principali caratteristiche sono riportate più avanti.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Soc. OMISSIS, con sede in Terni - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS.

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie netta complessiva di circa mq **56,55**

E' posto al piano: primo

L'edificio, ex casa colonica, è stato riconvertito per riutilizzo negli anni: 2001-2002 e 2003.

Ha un'altezza utile interna variabile da un minimo di m.1,85 a m.3,10 ai lati e m.3,85 alla mezzera.

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

Stato di manutenzione generale: ottimo

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi

materiale: pietra condizioni: buone

Nota: La presente nota è riferita al ballatoio di arrivo che l'unità immobiliare condivide con l'altra unità abitativa (sub 7). Il ballatoio per le sue caratteristiche può essere assimilato ad un balcone. E' sostenuto da due colonne in muratura oltre ad un corpo anch'esso in muratura costituente la scala esterna di accesso.

Copertura

tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone

Fondazioni

tipologia: non ispezionabili materiale: tipiche del periodo di costruzione trattandosi di ex fabbricato rurale condizioni: non ispezionabili

Scale

tipologia: esterne materiale: cotto; servoscala: assente condizioni: buone

Solai

tipologia: legno condizioni: buone

Strutture verticali

materiale: muratura condizioni: buone

Travi

materiale: legno condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: ottime

Infissi interni

tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: ottime

Manto di copertura

materiale: tegole portoghesi coibentazione: guaina bituminosa condizioni: ottime

Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: mattoni in laterizio condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: cotto condizioni: ottime
Plafoni	materiale: solaio plafone inclinato intonacato e tinteggiato condizioni: ottime.
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio senza maniglione antipanico; condizioni: ottime
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: ottime
Scale	posizione: esterne rivestimento: cotto condizioni: buone
Impianti: Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: fossa biologica ispezionabilità: impossibile condizioni: non ispezionabile conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: GPL rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: ottime conformità: rispettoso delle vigenti normative Nota: L'unità immobiliare condivide con l'altro appartamento la caldaia con comandi di attivazione e disattivazione presenti all'interno dell'abitazione.

Esiste impianto elettrico	Si
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non è stato possibile verificarlo
Esiste impianto di riscaldamento	Si
Tipologia di impianto	Impianto autonomo alimentato a gas GPL.
Stato impianto	Nuovo
Epoca di realizzazione	Contemporaneo con la ristrutturazione dell'intero edificio avvenuta negli anni compresi fra il 2002-2003.
Esiste la dichiarazione di conformità	Non è stato possibile verificarlo
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	No
Esiste impianto antincendio	No
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	No
Esistenza carri ponte	No
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	No

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup reale netta	56,55	1,00	56,55
		56,55		56,55

Accessori : Forno inserito all'interno dell'edificio - Valore a corpo: € 2.000,00

Abitazione di tipo civile di cui al punto D

Trattasi di un appartamento destinato a civile abitazione completamente ristrutturato ubicato al piano primo. Si accede all'appartamento tramite una scala esterna condivisa con l'altra unità immobiliare (sub 6) unitamente al ballatoio di arrivo su cui si aprono due portoncini di ingresso uno per ciascun appartamento. L'appartamento si compone di ingresso-soggiorno-cucina (mq.30,40), disimpegno (mq.7,80), due camere da letto rispettivamente di mq.16,75 e mq.19,53, due bagni uno di mq.4,95 e l'altro di mq.6,68.

Complessivamente l'unità immobiliare sviluppa una superficie utile calpestabile di **mq.86,11**. I bagni sono completi di tutti i sanitari con doccia, piatto doccia corredati di cabina. Il vano soggiorno è dotato di camino.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 della Soc. OMISSIS, con sede in Terni - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie netta complessiva di circa mq **86,11**

E' posto al piano: primo

L'edificio, ex casa colonica, è stato riconvertito per riutilizzo negli anni: 2001-2002 e 2003.

ha un'altezza utile interna variabile da un minimo di m.2,55 ad un massimo di m.3,85 (linea di colmo)

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

Stato di manutenzione generale: ottimo

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: pietra condizioni: buone Nota: Questa nota è riferita al ballatoio di arrivo che l'unità immobiliare condivide con l'altra (sub 6). Il ballatoio, per le sue caratteristiche può essere assimilato ad un balcone.
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: non ispezionabili materiale: tipiche del periodo di costruzione trattandosi di ex fabbricato rurale condizioni: non ispezionabili.
Scale	tipologia: esterne materiale: cotto; servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: legno condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone
Travi	materiale: legno condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: ottime

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: tegole portoghesi coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: mattoni in laterizio condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: cotto condizioni: ottime
Plafoni	materiale: solaio plafone inclinato intonacato e tinteggiato condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio accessori: senza maniglione antipanico condizioni: ottime
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: ottime
Scale	posizione: esterne rivestimento: cotto condizioni: buone
Impianti: Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: fossa biologica ispezionabilità: impossibile condizioni: non ispezionabile conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: con tubazioni a vista alimentazione: GPL rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative. L'unità immobiliare condivide con l'altro appartamento la caldaia.

Esiste impianto elettrico	Si
Epoca di realizzazione	anno 2002-2003 contestualmente con l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione
Impianto a norma	Non è stato possibile verificarlo
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non è stato possibile verificarlo
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo alimentato a gas GPL
Stato impianto	buono
Esiste la dichiarazione di conformità	Non è stato possibile verificarlo

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	No
Esiste impianto antincendio	No
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	No
Esistenza carri ponte	No
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	No

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup reale netta	86,11	1,00	86,11
		86,11		86,11

Terreni **agricoli** di cui al punto E

Trattasi di vari appezzamenti di terreno aventi diversa qualità di coltura della superficie complessiva pari a ha.28.33.01.

Alla superficie di cui sopra occorre sommare anche l'area di sedime dei fabbricati ad uso zootecnico censita al Catasto Terreni alla Partita Speciale 1 "Aree di Enti Urbani e Promiscui" pari a complessivi ha.6.29.23, così suddivisi: ha.4.19.90 particella 34; ha.00.87.42 particella 147; ha. 00.01.51 particella 166; ha.01.20.40 particella 191, per complessivi ha.34.62.24.

Tutte le particelle insistono sul foglio catastale 33 di Amelia. L'intera proprietà, costituita da un unico lotto accorpato, è risultata in parte recintata con rete metallica a maglia rettangolare sostenuta da pali di legno e parte confinante con un fosso.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 della Soc. OMISSIS, con sede in Terni - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa **ha. 34.62.24**

Tessitura prevalente limoso-argillosa per i seminativi mentre per i boschi è presente scheletro affiorante.

Sistemazioni agrarie non presenti

Sistemi irrigui: non presenti

Colture erbacee : i seminativi sono risultati incolti

Selvicolture : boschi cedui con prevalenze di leccio e quercia

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Si precisa che per scelta da parte della Società proprietaria la superficie destinata a seminativo non viene coltivata.

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coefficiente	Superficie equivalente
boschi	superficie catastale	234.768,00	1,00	234.768,00
seminativi	superficie catastale	48.533,00	1,00	48.533,00
corte di pertinenza	superficie catastale	62.923,00	1,00	62.923,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per attribuire ai beni il loro più probabile valore di mercato il sottoscritto tecnico ha applicato il criterio di stima del "più probabile valore di mercato" per i terreni e del "più probabile valore di costo per i fabbricati". Il primo criterio si basa su recenti compravendite verificatesi nelle zone periferiche del Comune di Amelia ed in particolare in zona agricola di cui si conoscono i prezzi unitari; mentre per il secondo criterio il sottoscritto ha tenuto conto dei più probabili costi di costruzione per edifici (capannoni, locali tecnici e fabbricato polifunzionale) come quelli in og-

getto deprezzati in base alla vetustà.

Per il primo criterio si è preso in considerazione immobili aventi una destinazione urbanistica "agricola", riguardanti beni simili a quelli da stimare mentre il procedimento utilizzato è quello sintetico comparativo per valori tipici tenuto conto della loro diversa qualità di coltura. Il procedimento per valori tipici consiste nel suddividere il complesso dei terreni in base alla qualità di coltura (bosco ceduo, seminativi, ecc.) per poi applicare i probabili valori unitari in base ai prezzi verificatisi in zona per beni simili.

Le fonti che il sottoscritto ha consultato sono quelle riportate nel punto successivo. Inoltre, ho provveduto ad "intervistare" agenti immobiliari operanti in zona al fine di acquisire informazioni utili relativamente al mercato dei terreni in base alla loro qualità o destinazione di coltura (bosco, seminativo, ecc.).

Il mercato fondiario del Comune di Amelia, dalle conoscenze in possesso dello scrivente, si caratterizza per una domanda alquanto attiva da parte degli investitori nel campo immobiliare, vuoi per la notorietà dei luoghi in quanto personaggi del mondo dello spettacolo e della politica hanno da tempo scelto il territorio comunale di Amelia come luogo dove trascorrere le ferie e tempo libero, vuoi per la vicinanza e facilità di collegamento con la città di Roma, vuoi per la natura, bellezza ed amenità dei luoghi.

Per le ragioni sopra esposte, il sottoscritto ritiene che il mercato immobiliare di Amelia è molto attivo e pertanto offre dei riferimenti di sicura attendibilità.

A conferma di quanto sopra relazionato, il sottoscritto ha provveduto a prendere contatti con agenzie immobiliari operanti in zona al fine di conoscere ogni notizia ritenuta utile per poter esprimere un giudizio di stima ed in particolare per l'attribuzione del più probabile valore di mercato.

Ritenuta ottima la fonte, considerando che gli agenti immobiliari rappresentano i veri depositari delle conoscenze del mercato immobiliare, il sottoscritto ha raccolto le seguenti valutazioni unitarie le quali oscillano da un valore minimo ad uno massimo in considerazione della diversa ubicazione, dello stato di coltivazione, della giacitura, della vicinanza con il centro cittadino, ovvero quelli aspetti che nel gergo tecnico-estimativo vengono definiti " caratteri intrinseci ed estrinseci" oltre a tener conto dei "comodi" e degli "scomodi".

Una volta accertati/rilevati i valori minimi/massimi è stato, poi, compito dello scrivente applicarli secondo le situazioni riscontrate nel corso del sopralluogo in base alle caratteristiche estrinseche ed estrinseche di ogni singolo bene oggetto di stima.

Dalle risultanze dell'indagine è emerso che per terreni boschivi, tenuto conto della loro comodità di esbosco, dell'ultimo taglio, le quotazioni di mercato oscillano da un minimo di €.4.000,00/ha ad un massimo di €.8.000,00/ha.

Ora, nella fattispecie, il sottoscritto per quanto nelle premesse descritto ritiene equo applicare per i boschi un valore unitario di €.6.000,00/ha.

Per quanto riguarda i seminativi si è tenuto conto della loro giacitura, fertilità, composizione granulometrica (tessitura) ed ogni altro elemento che concorre del determinare "il più probabile valore unitario".

L'indagine ha permesso di accertare valori unitari compresi fra un minimo di €.10.000/ha ad un massimo di €.16.000/Ha..

Per quanto sopra, in base alle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto ritiene equo applicare un valore unitario di €.12.000,00/Ha..

Per quanto concerne l'area circostante il centro aziendale nonché di sedime dei capannoni industriali il sottoscritto la stima in €.5,00/mq. in considerazione delle opere edilizie realizzate in superficie tipo pavimentazione in c.l.s. delle aree pertinenziali dei capannoni.

Preciso che in base alle notizie raccolte in sede di sopralluogo i terreni circostanti il centro aziendale, ed in particolare per i seminativi, per una scelta della Società proprietaria non vengono coltivati.

8.2 Fonti di informazione: Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Agenzie immobiliari (Bonifazi Immobiliare - Agenzia Immobiliare Tecnocasa).

Per ciò che concerne i capannoni industriali è stata effettuata un'indagine di mercato fra le varie aziende che realizzano prefabbricati simili a quelli in oggetto. Il prezzo unitario a nuovo, tenuto

conto dei materiali costruttivi impiegati, oscilla da un minimo di €.150,00/mq. ad un massimo di €.180,00/mq., valori riferiti alla sola struttura in elevazione escluso i costi per i movimenti terra, per le opere murarie (fondazioni, pavimentazione, ecc.), per l'impiantistica (impianto idrico ed elettrico), per le spese tecniche quali: progettazione, Direzione Lavori, collaudo, rilascio del certificato di agibilità ed, infine, per l'accatastamento.

Per quanto riguarda la percentuale di deprezzamento considerando la vetustà è un dato soggettivo mancando dati certi di riferimento. Stesso criterio è stato seguito per il fabbricato colonico ristrutturato meglio definito "polifunzionale" poiché è un bene finalizzato all'attività aziendale quindi non può essere stimato singolarmente applicando il "più probabile valore di mercato" perché i valori saranno soggettivi anziché oggettivi mancando reali ed effettivi riferimenti di mercato.

Per quanto sopra, in base alle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto ritiene equo applicare un valore unitario di **€.270,00/mq.** per i capannoni e **€.900,00/mq.** per il fabbricato polifunzionale, relativamente al piano primo, **€.700,00/mq.** per i locali al piano terra destinati a mensa, ufficio e servizi, **€.400,00/mq.** per il magazzino e ripostiglio.

Per ciò che concerne il manufatto destinato a serbatoio idrico e locale tecnico, considerando le caratteristiche costruttive, il sottoscritto ritiene equo applicare un costo di costruzione vuoto per pieno pari a **€.100,00/mc.**, mentre per il sistema di pompaggio, delle tubazioni interrato di approvvigionamento, per il sistema di depurazione, il valore è stato attribuito a corpo pari a **€.25.000,00.**

Per ciò che concerne il manufatto destinato a cabina elettrica, locale gruppo elettrogeno e locali contatori, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche (tipologia costruttiva), il sottoscritto ritiene equo applicare un probabile valore costo unitario pari a **€.100,00/mc.** vuoto per pieno.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Agenzia del Territorio di Terni; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni; Ufficio tecnico di del Comune di Amelia; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari operanti sul territorio.

Altre fonti di informazione: Conoscenze personali avendo in passato operato, in qualità di C.T.U., in contenziosi, fallimenti e procedure esecutive riguardanti beni simili ubicati nel territorio di Amelia.

Inoltre, sono state contattate Ditte che operano nella costruzione di manufatti industriali.

8.3 Valutazione corpi:

A. Fabbricati per attività agricole con annesso laghetto e sistema di captazione, pompaggio e depurazione acqua

Stima sintetica comparativa : **€ 5.378.400,00.**

Destinazione	Superficie	Valore Unitario	Valore Complessivo
Capannoni industriali per allevamenti zootecnici	14.880,00	€ 270,00	€ 4.017.600,00
Capannoni per pulcinaie	4.480,00	€ 270,00	€ 1.209.600,00
Locali uso ufficio, mensa e servizi	114,00	€ 700,00	€ 79.800,00
Magazzini e ripostigli	17,00	€ 400,00	€ 6.800,00

Serbatoio idrico	396,00	€ 100,00	€ 39.600,00
------------------	--------	----------	-------------

Stima sintetica comparativa del corpo			€ 5.353.400,00
Valore corpo			€ 5.353.400,00
Valore Accessori			€ 25.000,00
Valore complessivo intero			€ 5.378.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.378.400,00

B. Cabina elettrica

Stima sintetica : € 12.200,00.

Destinazione	Cubatura	Valore Unitario	Valore Complessivo
Locali di servizio destinati a cabina enel, alloggio contatori, gruppo elettrogeno,	122,00	€ 100,00	€ 12.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.200,00
Valore corpo			€ 12.200,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.200,00

C. Abitazione di tipo civile con annesso forno inserito all'interno dell'edificio.

Stima sintetica comparativa : € 52.895,00.

Destinazione	Superficie	Valore Unitario	Valore Complessivo
residenziale	56,55	€ 900,00	€ 50.895,00

Stima sintetica comparativa del corpo			€ 50.895,00
Valore corpo			€ 50.895,00
Valore Accessori			€ 2.000,00
Valore complessivo intero			€ 52.895,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 52.895,00

D.

Stima sintetica comparativa: € 77.499,00.

Destinazione	Superficie	Valore Unitario	Valore Complessivo
residenziale	86,11	€ 900,00	€ 77.499,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 77.499,00
Valore corpo			€ 77.99,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 77.499,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 77.499,00

E. agricolo

Stima sintetica comparativa : € 513.715,40.

Destinazione	Superficie	Valore Unitario	Valore Complessivo
boschi	234.768,00	€ 0,60	€ 140.860,80
seminativi	48.533,00	€ 1,20	€ 58.239,60
corte di pertinenza	62.923,00	€5,00	€ 314.615,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 513.715,40
Valore corpo	€ 513.715,40
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 513.715,40
Valore complessivo diritto e quota	€ 513.715,40

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero	Valore della quota
A	Fabbricati per attività zootecniche con annesso laghetto e sistema di captazione, pompaggio e depurazione acqua	19.887,00	€5.378.400,00	€ 5.378.400,00
B	Cabina Enel	mc.122,00	€ 12.200,00	€ 12.200,00
C	1^ abitazione di tipo civile con annesso forno.	mq.56,55	€. 52.895,00	€ 52.895,00
D	2^ abitazione	mq.86,11	€. 77.499,00	€ 77.499,00
E	terreni	mq.346.224	€ 513.715,40	€ 513.715,40

SOMMANO € 6.034.709,40**8.4 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 disposizione del G.E. (min.15%)	€ 905.206,41
Eventuali spese tecniche di regolarizzazione catastale e urbanistica:	€ 6.500,00
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:	€ 5.123.003,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 5.123.003,00

Lotto: 02

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

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

Vedere nota in appresso "irregolarità riscontrate".

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A

Terreno sito in Amelia (TR) frazione Fornole - Zona Industriale

Nota: Trattasi di una modestissima rata di terreno della superficie di mq.67 censita alla Partita Speciale 1 del Catasto Terreni "Aree di Enti Urbani e Promiscui", pertanto priva di intestazione. Dalla visione dello stralcio di mappa foglio 73 del Comune di Amelia, la particella risulta "collegata" all'area circostante un fabbricato di ampie dimensioni censito con la particella 13 intestata al Catasto Fabbricati alla Società OMISSIS, con sede a OMISSIS - (Allegati n.23 e n.24 visura storica e stralcio planimetrico del foglio 73 di Amelia).

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS in fallimento, con sede in Terni - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: nessuno

Intestato al Catasto Terreni del Comune di Amelia alla Partita 1 "Aree di Enti Urbani e Promiscui", foglio 73, particella 293, superficie catastale ha.0.00.67

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità.

Nota: La particella all'Agenzia del Territorio è risultata priva di intestazione della Ditta catastale. Inoltre, a seguito della lettura del Certificato Notarile a firma del Dr. Francesco Maria Alvi, Notaio in Acquasparta del 23 gennaio 2018, allegato agli atti di causa, è stato possibile rilevare che a decorrere dal 1° giugno 1988 non risultano, presso i registri immobiliari di Terni, trascritti atti aventi per oggetto il bene fatta eccezione per i gravami. Dall'esame della visura catastale del catasto terreni l'immobile risulta prossimo ad un fabbricato di proprietà della Società "OMISSIS" in forza di atto di fusione a seguito di incorporazione, a rogito Dr. Fulvio Sbrolli, Notaio in Terni, rep. n.159482, del 14 dicembre 2006, anche se in tale atto il bene non risulta riportato. Questo è quello che certifica il Notaio relativamente alla particella costituente il lotto.

NB: Dalla visura storica estrapolata dagli archivi catastali al rigo "Annotazioni" la particella risulta intestata alla Ditta "OMISSIS" p.i OMISSIS prop. 1/1 atto di fusione a seguito di incorporazione del 14 dicembre 2006, rep. 159482 notaio F. Sbrolli.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE:

Trattasi di una modestissima particella di terreno della superficie di appena mq.67 ubicata nel Comune di Amelia, Frazione Fornole – Zona Industriale.

La particella risulta prossima al fabbricato censito al foglio 73 con la particella 13 intestato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Amelia alla Soc. OMISSIS, con sede a OMISSIS.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: Zona "D Industriale" a traffico locale con parcheggi ottimi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nella zona: non sono presenti nella zona servizi ad alta tecnologia.

Servizi offerti dalla zona: nessuno

Caratteristiche zone limitrofe: Zona Industriale.

Importanti centri limitrofi: Terni, Amelia, Narni, Roma.

Attrazioni paesaggistiche: Narni, Orvieto, Cascata delle Marmore, Lago di Piediluco.

Attrazioni storiche: Orvieto, Amelia, Narni Carsulae.

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea extraurbano che collega la zona con il centro della Città di Amelia distante circa Km.4; Km.8 circa con Narni Scalo e Km.20 con la Città di Terni.

3. STATO DI POSSESSO:

La particella di terreno è attualmente nella disponibilità della Curatela Fallimentare, in qualità di proprietario dell'immobile.

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: nessuna
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca** volontaria attiva a favore delle Banche "Monte dei Paschi di Siena Capital Services, Banca per le Imprese S.p.A. con sede in Firenze, "Banca di Roma S.p.A.", con sede in Roma, Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio s.c.r.l.", con sede in Arezzo, "Banca Popolare di Spoleto S.p.A." con sede a Spoleto, contro "OMISSIS" con sede in Terni e OMISSIS con sede in Terni; Derivante da concessione di mutuo alle sopra descritte società e alla OMISSIS, con sede in Terni, in qualità di debitore non datore.

Derivante da: Concessione di mutuo; Importo ipoteca: € 23.000.000,00; Importo capitale: € 11.500.000,00; a rogito di Dr. Fulvio Sbrolli, Notaio in Terni in data 24 gennaio 2008, rep. n.165684 – racc. 30924; iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 04 febbraio 2008, al N.245 di formalità.

Note: successivamente è stata annotata per conferma della garanzia a margine della stessa in data 26 febbraio 2016 al n.317.

- **Ipoteca volontaria attiva in pari grado** a favore di Banca Popolare di Spoleto S.p.A. contro "OMISSIS" con sede in Terni e OMISSIS con sede in Terni. Derivante da concessione di mutuo alle sopra descritte società e alla Società OMISSIS, con sede in Terni, in qualità di debitore non datore.

Importo ipoteca: € 2.000.000,00; Importo capitale: € 1.000.000,00.

A rogito del Dr. Fulvio Sbrolli, Notaio in Terni in data 11 marzo 2011, rep. n.180138; ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 31 marzo 2011 al n.619 di formalità.

Nota: successivamente è stata annotata per conferma della garanzia a margine della stessa in data 26 febbraio 2016 al n.319.

- **Ipoteca volontaria attiva in pari grado** a quella iscritta il 04.02.2008, al n.245 di formalità a seguito di atto di mutuo rogito di Dr. Fulvio Sbrolli, Notaio in Terni del 24 gennaio 2008, rep. n.165684 – racc. 30924; a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Capital Services Banca per le Imprese S.p.A. con sede in Firenze contro "OMISSIS" con sede in Terni e OMISSIS con sede in Terni. Derivante da concessione di mutuo alle sopra descritte società e alla Società OMISSIS, con sede in Terni, in qualità di debitore non datore.

Derivante dalla concessione di mutuo; Importo ipoteca: € 10.000.000,00; Importo capitale: € 5.000.000,00; a rogito di Dr. Fulvio Sbrolli, Notaio in Terni in data 11 marzo 2011 rep. n.180138; iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 31 marzo 2011 al n.618 di formalità.

Nota: successivamente è stata annotata per conferma della garanzia a margine della stessa in data 26 febbraio 2016 al n.318.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di UNICREDIT S.p.A. contro OMISSIS, derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare a rogito Avv. Luca Patalini in data 20 ottobre 2017 n. rep. 2902 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 29 novembre 2017 al n.8302 di formalità.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Decreto di ammissione a Concordato Preventivo contro OMISSIS, derivante da Atto giudiziario del Tribunale di Terni del 29 aprile 2013 rep. n.1623/2013 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 13 agosto 2013 al n. 5995 di formalità.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: nessuna

4.3 Misure Penali : nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna in quanto trattasi di un reliquato

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna

Millesimi di proprietà: trattasi di un reliquato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non esistono

Attestazione Prestazione Energetica: trattasi di terreno

Indice di prestazione energetica.

Note Indice di prestazione energetica.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non esistono vincoli di prelazione da parte dello Stato ex D.Lgs. 42/2004.

Avvertenze ulteriori: Relativamente a cause civili iscritte presso il Tribunale di Terni a carico della Soc. OMISSIS la Cancelleria del Tribunale di Terni, dietro istanza del sottoscritto, ha rilasciato la certificazione che si allega alla presente (allegato " 28 ").

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: alla visura storica estrapolata dagli archivi catastali al rigo "**Annotazioni**" la particella risulta alla Ditta "OMISSIS" p.i OMISSIS rop. 1/1 atto di fusione a seguito di incorporazione del 14 dicembre 2006, rep. 159482 notaio F. Sbrolli.

Nota: Dalla lettura del Certificato Notarile il Dott. Francesco Maria Alvi, Notaio in Acquasparta, il quale ha dichiarato che dalla visura catastale storica la particella risulta collegata ad un fabbricato di proprietà della Società " OMISSIS, con sede in Terni, ma che a decorrere dal 1° giugno 1988 non risultano trascrizioni aventi per oggetto il terreno tali da confermare la proprietà in capo alla suddetta società. Con atto di fusione ed incorporazione a rogito Dott. Fulvio Sbrolli, Notaio in Terni, del 14 dicembre 2006, rep. 159482, il fabbricato veniva incorporato dalla nuova società, mentre la particella di terreno non veniva riportata.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non ci sono pratiche edilizie rilasciate dal Comune di Amelia poiché trattasi di un'area.

7.1 Conformità edilizia: nessuna

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	con D.P.G.R. N.413 del 4.6.1993 e D.P.G.R. N.336 del 26 giugno 1998; Variante al P.R.G. Delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 26 maggio 2009.

Note sulla conformità: nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Per un'eventuale futura alienazione del bene in oggetto è necessario richiedere un Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) presso il Comune di Amelia.

Terreno di cui al punto A

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS in fallimento, con sede in Terni

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari : nessuno

Superficie complessiva di mq. **67,00** (superficie catastale)

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie equivalente
Zona Industriale	Superficie	67,00	1,00	67,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per attribuire al bene il suo più probabile valore di mercato il sottoscritto tecnico ha applicato il criterio di stima del "più probabile valore di mercato" utilizzando il procedimento sintetico comparativo basato sulle recenti compravendite di beni simili a quelli oggetto della presente procedura di cui si conoscono i prezzi unitari.

Per quanto sopra si è tenuto conto della destinazione urbanistica che nel caso specifico è "Zona D-Industriale" risultante dall'esame del P.R.G. del Comune di Amelia, di fatto non autonomamente utilizzabile, se non accorpata con aree limitrofe/confinanti.

Anche questa ipotesi non è da prendere in considerazione in quanto la zona limitrofa è totalmente edificata con fabbricati Industriali.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni; Ufficio tecnico di del Comune di Amelia; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare; Valutazioni dell'Agenzia del Territorio.

Altre fonti di informazione: Agenzie Immobiliari operanti in zona.

8.3 Valutazione corpi: CORPO A

Area reliquata destinazione Industriale

Stima sintetica comparativa : € 1.005,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Industriale	67,00	€ 15,00	€ 1.005,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 1.005,00

Valore corpo € 1.005,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 1.005,00

Valore complessivo diritto e quota € 1.005,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero	Valore quota
A	industriale	mq.67,00	€ 1.005,00	€ 1.005,00

8.4 Adegamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del G.E. (min.15%): € 150,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

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:	€. 854,25
Pezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€. 854,25

Beni in Terni Località Vocabolo Sabbione

Lotto: 03

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A : Terreni siti in Terni, Vocabolo Sabbione.

Note: Trattasi di due appezzamenti di terreno ubicati nel Comune di Terni, Vocabolo Sabbione aventi destinazione urbanistica come segue : in parte le aree ricadono in zona D2F "Industria artigianato e commercio" e in parte a "strade e relative zone di rispetto", in base al P.R.G. in vigore (Allegato n.25 - stralcio planimetrico del P.R.G. del Comune di Terni).

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS in fallimento, con sede in Terni - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: nessuno

Nota : al Catasto terreni del Comune di Terni le due particelle pignorate risultano intestate alla Società OMISSIS .

Identificato al catasto Terreni:

Intestata al Catasto Terreni del Comune di Terni a OMISSIS, con sede in Terni, foglio 101, particella 646, di qualità Seminativo Arborato, classe 1[^], superficie ha.0.35.34, R.D. €.26,65, R.A. €.18,25 (Allegati n.26 e n.27 – visura catastale e stralcio planimetrico del foglio 101 di Terni).

Confini: La particella in oggetto confina ad ovest con le particelle 379 e 132, a sud con la particella 263, ad est con le particelle 366 e 648 a nord con la particella 645 (Allegato n.22 – stralcio planimetrico del foglio 101 di Terni).

Identificato al catasto Terreni:

Intestata al Catasto Terreni del Comune di Terni a OMISSIS , con sede a Terni, foglio 101, particella 650, di qualità Seminativo Arborato, classe 1[^], superficie ha.0.25.76, R.D. €.19,42, R.A. €.13,30.

Confini: La particella in oggetto confina a ovest con le particelle 366 e 648, a sud con la particella 263, a est con la particella 112 e a nord con la particella 649.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La qualità di coltura non corrisponde allo stato di fatto poiché attualmente entrambe le particelle sono dei seminativi. Inoltre, al Catasto Terreni, le due particelle risultano ancora intestate alla Società OMISSIS; mentre l'esatta intestazione è: "OMISSIS" a seguito di atto di incorporazione a rogito Dott. Fulvio Sbrolli, Notaio in Terni, rep.159482, del 14 dicembre 2006.

Regolarizzabili mediante presentazione all'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) del Modello 26 per il cambiamento della qualità di coltura e della domanda di voltura per l'esatta intestazione catastale dei beni.

Costi per regolarizzare la posizione catastale : presentazione del Mod. 26 e della domanda di voltura: **€. 500,00.**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE:

Trattasi di due appezzamenti di terreno ubicati nel Comune di Terni, Vocabolo Sabbione di qualità seminativo. I due terreni, **non** confinanti fra loro, sono circondati da varie attività produttive presenti nella zona risultando, rispetto alla viabilità ordinaria, interclusi.

Secondo le previsioni del PRG le due particelle saranno prospicienti con una strada di piano.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: industria artigianato e commercio con traffico scorrevole e parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: i servizi offerti dalla zona sono quelli tipici delle zone industriali.

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Terni, Roma e Perugia.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore, Lago di Piediluco, .

Attrazioni storiche: Narni, Orvieto, Carsulae.

Principali collegamenti pubblici: Linea urbana che collega il Centro Città con la zona Km.3,00 circa

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Le due particelle di terreno risultano essere nella disponibilità della Curatela del Fallimento della Società "OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile

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:

A favore della massa dei creditori contro OMISSIS derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Terni del 29.04.2013 trascritto al n.1623/2013, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 13 agosto 2013 al n.5995 di formalità.

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

-Ipoteca volontaria in pari grado annotata a favore di Banca Popolare di Spoleto s.p.a. contro OMISSIS + altri; Importo ipoteca €2.000.000,00; Importo capitale €1.000.000,00; a rogito di Dr. Fulvio Sbrolli, Notaio in Terni in data 11 marzo 2011 rep. n.180138; iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 31 marzo 2011 al n.619 di formalità.

Nota: La durata del mutuo è di anni 12. Successivamente è stata annotata la conferma delle garanzie a margine della stessa in data 26 febbraio 2016 al n.319.

-Ipoteca volontaria in pari grado annotata a favore di Monte dei Paschi di Siena Capital Service Banca per le Imprese s.p.a., con sede in Firenze contro OMISSIS + 1; importo ipoteca: €10.000.000,00, importo capitale €5.000.000,00, derivante da atto di mutuo a rogito di Dott. Fulvio Sbrolli, Notaio in Terni dell'11 marzo 2011 rep. n.180138; iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 31 marzo 2011, al n.618 di formalità.

Nota: La durata del mutuo è di anni 12. Successivamente veniva annotata in data 26 febbraio 2016 al n.318, a margine della stessa, la conferma delle garanzie.

- Ipoteca volontaria annotata a favore del "Monte dei Paschi di Siena Capital Service Banca per le Imprese S.p.a.", con sede in Firenze, "Banca di Roma S.p.a. con sede in Roma, "Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio s.c.r.l.", con sede in Arezzo, "Banca Popolare di Spoleto S.p.a" con sede in Spoleto, contro OMISSIS + 1; importo ipoteca €23.000.000,00, importo capitale €11.500.000,00, derivante da atto di mutuo della

durata di anni 12, a rogito di Dott. Fulvio Sbrolli, Notaio in Terni del 24 gennaio 2008 rep. n.165684, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 04 febbraio 2008, al n.245 di formalità.

Nota: L'ipoteca è stata iscritta anche sui beni siti in Terni, foglio 101 particelle 646 e 650, oltre a quelli ubicati nel Comune di Amelia. Successivamente è stata annotata in data 26 febbraio 2016 al n.317, a margine della stessa, la conferma delle garanzie.

Nota: Questa ipoteca **(N.245 di formalità del 04 febbraio 2008)**, ha richiamato tutte le ipoteche precedentemente accese dal OMISSIS, oltre ad altre società della famiglia Novelli, dette ipoteche sono state iscritte presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni e vengono in appresso richiamate:

-Ipoteca volontaria a rogito Dott. Leonardo Pecchioli, già Notaio a Perugia, iscritta il data 28 maggio 1998, al n.709 di formalità.

-Ipoteca volontaria a rogito Dott. Leonardo Pecchioli, già Notaio a Perugia, iscritta il data 28 maggio 1998, al n.710 di formalità.

-Ipoteca volontaria a rogito Dott. Leonardo Pecchioli, già Notaio a Perugia, iscritta il data 28 maggio 1998, al n.712 di formalità.

-Ipoteca volontaria a rogito Dott. Leonardo Pecchioli, già Notaio a Perugia, iscritta il data 28 maggio 1998, al n.713 di formalità.

-Ipoteca volontaria a rogito Dott. Fulvio Sbrolli, Notaio a Terni, iscritta in data 29 giugno 1999, al n.1230 di formalità.

-Ipoteca volontaria a rogito Dott. Fulvio Sbrolli, Notaio a Terni, iscritta in data 29 giugno, al n.1231 di formalità.

-Ipoteca volontaria a rogito Dott. Fulvio Sbrolli, Notaio a Terni, iscritta in data 29 giugno 1999, al n.1232 di formalità.

-Ipoteca volontaria a rogito Dott. Fulvio Sbrolli, Notaio a Terni, iscritta in data 29 giugno 1999, al n.1233 di formalità.

-Ipoteca volontaria a rogito Dott. Fulvio Sbrolli, Notaio a Terni, iscritta in data 24 giugno 2004, al n.1737 di formalità.

-Ipoteca volontaria a rogito Dott. Fulvio Sbrolli, Notaio a Terni, iscritta in data 24 giugno 2004, al n.1738 di formalità.

-Ipoteca volontaria a rogito Dott. Fulvio Sbrolli, Notaio a Terni, iscritta in data 20 dicembre 2004, al n.3776 di formalità.

4.2.2 Pignoramenti:

-Pignoramento a favore di UNICREDIT S.p.A. contro OMISSIS + 1, derivante da Verbale di pignoramento immobili a rogito Avv. Luca Patalini del 20 ottobre 2017 rep. n.2902, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 29 novembre 2017 al n.8302 di formalità.

4.2.3 Altre trascrizioni:

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: nessuna

4.3 Misure Penali : nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: trattasi di terreni

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non esistono in quanto trattasi di terreni.

Attestazione Prestazione Energetica: trattasi di terreni

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: I due appezzamenti di terreno non rientrano fra gli immobili sottoposti a vincolo e quindi oggetto di prelazione da parte dello Stato.

Avvertenze ulteriori: Relativamente a cause civili iscritte presso il Tribunale di Terni a carico della Soc. OMISSIS la Cancelleria del Tribunale di Terni, dietro istanza del sottoscritto, ha rilasciato la certificazione che si allega alla presente (allegato " 28 ").

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

-Società OMISSIS, con sede in Terni, proprietaria dal **13 febbraio 1986** fino al **14 dicembre 2006**, in forza di atto di compravendita a rogito di Dott. Luciano Clericò, già Notaio in Terni, del 13 febbraio 1986, rep. n. 26113, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni, in data 10 marzo 1986, al n.1610 di formalità.

Nota: L'atto di cui sopra è riferito alla particella 110 del foglio 101 di Terni da cui è derivata l'attuale particella eseguita **650**.

-Società OMISSIS, con sede in Terni, proprietaria dal **23 gennaio 1987** fino al **14 dicembre 2006**, in forza di atto di compravendita a rogito di Dott. Luciano Clericò, già Notaio in Terni, del 29 dicembre 1986, rep. n.31280, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni, in data 23 gennaio 1987, al n.805 di formalità.

Nota: L'atto di compravendita è riferito alla particella 106 del foglio 101 di Terni da cui è derivata la particella eseguita **646**.

Attuale Proprietario: Società "OMISSIS", con sede in Terni dal **14 dicembre 2006** in forza di Fusione di società per incorporazione a seguito di atto a rogito del Dott. Fulvio Sbrolli, Notaio in Terni, del 14 dicembre 2006, rep. n.159482, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni, in data 29 dicembre 2006, al n.10712 di formalità, la Soc. OMISSIS con sede in Terni, veniva incorporata dalla Soc. "OMISSIS", con sede in Terni.

7. Pratiche Edilizie: nessuna.

7.1 Conformità edilizia: nessuna

7.2 Conformità urbanistica: zona industria artigianato e commercio

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. N.307 del 15 dicembre 2008

Note sulla conformità: nessuna.

Per una eventuale futura alienazione dei beni in oggetto è necessario il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) da richiedere al Comune di Terni.

Descrizione: Bene ricadente in zona industriale CORPO A

Trattasi di due appezzamenti di terreno ubicati al Vocabolo Sabbione aventi giacitura di piano. I terreni sono di origine alluvionale. Al momento del sopralluogo i due appezzamenti sono risultati incolti. Dalla visione dello stralcio planimetrico nonché a seguito dell'accesso effettuato in presen-

za sia del Custode Giudiziario, Avv. Claudio Nunzi, che del Curatore Fallimentare, Dr. Marco Bartolini, è stato possibile accertare che i due appezzamenti di terreno sono interclusi rispetto alla viabilità ordinaria.

Dalle informazioni raccolte in loco l'accesso avviene dall'interno della particella 263 del foglio 101 intestata alla Soc. OMISSIS, con sede a OMISSIS.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS in fallimento, con sede in Terni.

Cod. Fiscale: OMISSIS .

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq. 6.110.

Il terreno risulta di forma rettangolare e con orografia di piano

Tessitura prevalente limoso-argilloso

Sistemazioni agrarie inesistenti in quanto lasciati incolti

Sistemi irrigui inesistenti

Se coltivati i terreni sarebbero adatti a qualsiasi coltura erbacea tipiche di quelle coltivate in zona.

Colture arboree assenti.

Stato di manutenzione generale: scarso

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie
terreno avente destinazione parte industriale artigianale e commercio e parte a strade e relative zone di rispetto	sup reale	6.110,00	1,00	6.110,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Criterio di stima: Per attribuire ai beni il loro più probabile valore di mercato il sottoscritto tecnico ha applicato il criterio di stima del "più probabile valore di mercato" utilizzando il procedimento sintetico comparativo basato sulle recenti compravendite di beni simili a quelli oggetto della presente procedura di cui si conoscono i prezzi unitari.

Nell'attribuire il loro più probabile valore di mercato si è tenuto in debito conto della loro destinazione urbanistica che nel caso specifico è risultata essere parte a "Zona Industria artigianato e commercio"; parte a "Strade e relative zone di rispetto".

La zona a strade e relative zone di rispetto è per circa mq.270 per la particella 646 e mq.220 per la particella 650.

Il sottoscritto alla luce delle risultanze dell'indagine di mercato ritiene equo applicare un valore unitario pari a **€ 60,00/mq**, tenuto conto che le aree in oggetto aventi destinazione "Industria artigianato e commercio" non sono urbanizzate quindi necessitano di tutte quelle opere edilizie per renderle tali e **€ 20,00/mq**, per le aree destinate a strade e relative aree di rispetto.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Agenzia del Territorio di Terni (ex U.T.E.), Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Ufficio tecnico del Comune di Terni - Ufficio Espropri e PAIP, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare, Agenzie immobiliari operanti sul territorio.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori ricompresi fra un minimo di Euro 45,00/mq ad un massimo di € 80,00/mq.;

Altre fonti di informazione: Conoscenze personali del mercato immobiliare di beni simili di recenti compravenduti.

8.3 Valutazione corpo A: destinazione industriale

Stima sintetica comparativa **€ 347.000,00**.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
terreno edificabile con	5.620,00	€ 60,00	€ 337.200,00

destinazione industria,
artigianato e commer-
cio

Aree destinate a strade	490	€ 20,00	€ 9.800,00
Stima sintetica comparativa del corpo			€ 347.000,00
Valore corpo			€ 347.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 347.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 347.000,00

Riepilogo:

CORPO	Immobile	Superficie catastale	Valore intero	Valore di diritto
A	Industriale	5.620,00	€ 337.200,00	€ 337.200,00
	Strade	490	€ 9.800,00	€ 9.800,00

8.4 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%)	€52.050,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Aggiornamenti catastali	€ 500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€294.450,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€294.450,00

Terni, lì 24 novembre 2018

L'Esperto alla stima
Dr. Geom. Alessandro Petroni

N=70000

127

E=11900



Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: TERNI
Foglio: 101
Richiedente: PETRONI ALESSANDRO

1 Particella: 646

