

**RELAZIONE
DI
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

Esecuzione Immobiliare N° 319/2013
a favore di **Siderurgica Commerciale Pacini Srl** contro **XXXXXXXXXX**

- I -

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Gianfilippo Petrucci, iscritto al n° 1054 del Collegio dei Geometri della Provincia di Viterbo, con studio in Corchiano (VT) piazza IV Novembre n° 12, nominato dal G.E. quale Consulente Tecnico di Ufficio dell'esecuzione immobiliare in oggetto, convocato il giorno 10/07/2014 presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Viterbo, prestava il giuramento di rito e riceveva il conferimento dell'incarico.

Come Custode Giudiziario dell'immobile pignorato, venne incaricato il Notaio Castaldi Adriano.

Il sottoscritto C.T.U., in adempimento al mandato affidatogli, esaminati i dati e le notizie già contenute nel fascicolo del procedimento in oggetto, ha ritenuto necessario procedere alle seguenti integrazioni ed accertamenti:

a) Consultazione della banca dati del Catasto di Viterbo, per verificare l'esattezza dei dati censuari attuali dell'immobile e degli intestatari. Per tale compito si è avvalso della collaborazione del collega geom. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** che è abilitato al collegamento online con i servizi telematici del catasto, da cui sono stati acquisiti i seguenti documenti:

- Estratto di mappa attuale del foglio n° 9 di Civita Castellana, scala 1:2.000;
- Visure attuali al Catasto Fabbricati delle particelle 171 e 1187, identificativa dei fabbricati e di parte del lotto di terreno dell'immobile;
- Visura attuale al Catasto Terreni della particella 353, identificativa di porzione del lotto di terreno dell'immobile;
- Visure storica al Catasto Fabbricati, relativa alla particella 171;
- Visure storica al Catasto Terreni, relativa alla particella 171;
- Visura storica al Catasto Terreni, relativa alla particella 1187;
- Visura storica al catasto terreni, relativa alla particella 353;
- Scheda planimetrica (piantina) del fabbricato nella particella 171, scala 1:200;
- Scheda planimetrica (piantina) del fabbricato nella particella 1187, scala 1:200;
- Ispezione ipotecarie antecedenti al ventennio dal pignoramento per rintracciare gli estremi del rogito di provenienza rep. 7988/1991;
- Nota di trascrizione del rogito rep. 7988/1991.

b) Sopralluogo di accertamento all'immobile, svolto il giorno 01/10/2014, alla presenza di aria **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** collaboratrice del Custode Giudiziario e **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** Rappresentante della Soc. **XXXXX** srl.

Nel sopralluogo è stato constatato lo stato manutentivo dell'immobile, le sue caratteristiche e dotazioni, l'attuale utilizzazione, sono state effettuate misurazioni di verifica e rilevazioni fotografiche. In riguardo allo stato di occupazione riscontrato sono state acquisite copie dei contratti di locazione.



- c)** *Acquisizione dell'atto di provenienza della titolarità del terreno dell'immobile pignorato: atto di Cessione dell'area del 05/02/1991, a rogito del Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in Viterbo, Repert. 17988, copia acquisita presso l'archivio Notarile di Viterbo;*
- d)** *Accesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Civita Castellana, in data 20/05/2015, per la verifica sulla regolarità urbanistica-edilizia e agibilità dell'immobile, nonché sull'eventuale l'assoggettamento a vincoli e usi civici. Presso il Comune è stata acquisita copia delle concessioni edilizie e progetti più recenti relativi all'immobile.*
- e)** *Indagini per acquisire conoscenza dei valori degli immobili simili compravenduti o in vendita con caratteri comparabili a quello da stimare, espletate presso soggetti operanti in zona nel settore immobiliare, quali agenzie, studi notarili e tecnici, nonché esaminando le quotazioni dei borsini immobiliari, le banche dati degli osservatori del mercato immobiliare di enti ed istituzioni.*
- f)** *Redazione di elaborato grafico, d'inquadramento dell'immobile nel contesto territoriale comunale e locale.*
- g)** *Redazione di elaborato grafico, rappresentativo della destinazione delle arre costituenti il lotto di terreno dell'immobile pignorato.*
- h)** *Redazione di elaborato grafico con planimetria rappresentativa dello stato attuale del fabbricato industriale, sulla base della misure verificate in loco.*
- i)** *Redazione di elaborato grafico, con planimetria esplicativa delle parti del fabbricato industriale concesse attualmente in locazione.*
- l)** *Redazione della documentazione fotografica, attestante lo stato attuale del bene.*
- m)** *Redazione di un computo metrico estimativo, per determinare i costi da decurtare dei lavori di rimozione delle opere aggiuntive, eseguite senza titolo abilitativo edilizio.*

- II -

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

A seguito dei compiuti accertamenti, il sottoscritto è in grado di esporre la seguente esaustiva descrizione dell'immobile pignorato.

A) Contesto di ubicazione

L'immobile in trattazione è sito in Civita Castellana (VT), comune di circa 16.560 abitanti, nella zona industriale in località Prataroni, al km 57+700 della SS 3 Flaminia, ubicato presso all'incrocio di via delle Industrie e via Leonardo Da Vinci.

La zona presenta caratteri urbani omogenei, di edilizia per insediamenti produttivi, nel cui contesto l'immobile pignorato si trova in ottima posizione nel mezzo di una vasta area produttiva, essendo ubicato presso il suo asse viario principale, a circa mt 480 dall'innesto con la SS 3 Flaminia.

L'area industriale in località Prataroni, di cui fa parte l'immobile pignorato, è ben localizzata rispetto alla viabilità locale comunale ed a quella principale di collegamento territoriale e nazionale, condizione importante per lo sviluppo delle attività comprese nell'insediamento produttivo, si trova infatti collocata in adiacenza della strada SS Flaminia e da al raccordo di questa con la strada SS 311 che passa tangente al centro urbano di Civita Castellana e si collega alla SS2 bis Cassia, nelle vicinanze della zona è via Terni che conduce direttamente al centro urbano, è anche nelle vicinanze il raccordo tra la SS Flaminia



e la strada provinciale SP 74, percorrendo la SS Flaminia verso nord a circa 2,4 km si raggiunge strada provinciale SP 315, ed a circa 2,6 km è ubicata la stazione delle Ferrovie dello Stato linea FR1, sempre percorrendo la SS Flaminia verso nord è facilmente raggiungibile a circa 7 km il casello di Magliano Sabina dell'autostrada A1.

Nella stessa zona industriale e nelle vicinanze, oltre le attività produttive, vi sono aree di servizio, attività ricettive, ricreative e negozi vari, che la rendono un polo d'interesse per un considerevole ambito territoriale.

L'immobile pignorato confina: a nord con via Leonardo da Vinci, ad ovest con via delle Industrie, a sud con l'immobile di proprietà dell'azienda ceramica "XXXXXXXXXX" ed a est con l'immobile di proprietà della società "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX".

B) Caratteristiche

B.1 – Caratteristiche costitutive e funzionali

L'immobile pignorato è un opificio per l'attività industriale, costituito da un esteso fabbricato circondato da un cortile di pertinenza, con annessa una cabina elettrica propria ed una cabina di trasformazione dell'ente fornitore, è direttamente accessibile da via delle Industrie con la quale confina.

Il fabbricato dell'opificio, è costituito dal tipico capannone industriale sviluppato al pianterreno, vi si svolgono attività produttive per la realizzazione di opere metalliche, apparecchiature e dispositivi di vario genere, mediante l'ausilio di appositi macchinari e specifici impianti in esso installati.

Sono inclusi nel fabbricato dell'opificio, in un apposito settore collocato nella parte nord-ovest, gli uffici e gli ambienti di servizio dislocati su due piani collegati da una scala interna.

L'opificio presenta differenti caratteristiche costitutive delle parti che lo compongono, ad evidenziare sia l'avvenuta realizzazione in più fasi costruttive e sia la loro diversa funzione.

Si distingue essere composto da due corpi di fabbrica contigui e comunicanti, diversi per estensione, forma ed altezza, dei quali quello di maggiore estensione ha la forma di "L" tozza, è più basso dell'altro, e comprende una porzione su due piani, per gli uffici e i servizi, mentre il corpo di fabbrica minore è di forma rettangolare, si innesta all'interno della parte ad "L" dell'altro e crea un avancorpo sulla facciata nord del fabbricato.

Per le esigenze funzionali delle attività produttive che vi si svolgono, è dotato di più accessi, costituiti da ampie aperture carrabili dislocate nelle facciate ovest, nord ed est che immettono direttamente all'interno dei reparti operativi, e di due aperture pedonali nella facciata ovest che immettono nel settore degli uffici ed ambienti di servizio.



Nel lato sud del fabbricato, in tutto lo sviluppo del fronte, è addossata una tettoia metallica, adibita al ricovero di materiali vari, comprendente un porzione di più ridotta altezza che copre un magazzino con pareti tamponate in pannelli di legno.

Anche il lato nord del fabbricato è in parte interessato dalla presenza di opere addossate aggiuntive, comprendenti una tettoia metallica con un sottostante piccolo deposito in muratura e un magazzino ricavata dall'adattamento di un monoblocco prefabbricato in pannelli metallici leggeri.

Il fabbricato è interamente circondato dal cortile di pertinenza, del quale:

- le aree che lo cingono nei lati ovest, nord ed est, sono adibite a parcheggio, a spazi di manovra e di stoccaggio dei materiali di lavorazione, risultano pavimentate in battuto di cemento con la presenza di alcune piccole airole, in cui vi sono siepi e alberi ornamentali;
- l'area a sud del fabbricato è sistemata con pietrisco ed utilizzata quale piazzale per il deposito e l'accumulo di materiali vari, in cui sono collocati dei cassoni per la raccolta dei rifiuti delle lavorazioni svolte nell'opificio.

Il citato cortile, è di forma rettangolare con la dimensione maggiore nella direzione nord-sud, risulta completamente ben recintato, è confinante con le strade pubbliche per due lati, a nord con via Leonardo da Vinci e ad ovest con via delle Industrie, presso l'incrocio tra queste due vie la lineare recinzione di confine, delimitante i lati del lotto, non si congiunge formando vertice, ma piega verso l'interno raccordarsi diagonalmente fino ad unirsi alle pareti di due adiacenti cabine elettriche, lasciando al di fuori del cortile recintato un area verde di pertinenza, delimitata dal curvilineo marciapiede dell'incrocio stradale.

La recinzione del cortile è costituita da un muretto di cemento armato sormontato da aste metalliche zincate, i passaggi di accesso sono tutti ubicati sul lato ovest confinante con via delle Industrie, due sono carrabili muniti di cancello scorrevole motorizzato ed uno pedonale con cancello metallico ad un'anta, affiancato da citofono.

L'opificio è dotato di una cabina elettrica propria, integrativa dell'adiacente cabina di trasformazione dell'Enel spa, fornitore dell'energia.

Questa coppia di cabine annesse all'opificio, sono ubicate in un'area marginale presso il vertice nord-ovest del lotto, collegate al tratto obliquo di recinzione del cortile, adiacente all'incrocio stradale, tra via delle Industrie e via Leonardo da Vinci.

La cabina elettrica integrativa propria dell'opificio, è costituita da un corpo basso a pianta rettangolare, munita di due accessi pedonali, uno dall'interno del cortile recintato e l'altro dall'esterno, diversamente la cabina Enel è costituita da un corpo alto a torre, di pianta quadrata, accessibile solo dall'esterno del cortile recintato.

Da quanto sopra descritto, il compendio dell'immobile pignorato risulta essere costituito da:



- *Fabbricato principale, composto da due corpi contigui interconnessi, in cui sono dislocati i reparti produttivi, gli uffici e gli ambienti di servizio;*
- *Tettoie con i contigui locali ad uso magazzini e deposito, addossati al fabbricato principale nei lati sud e nord;*
- *Cabine elettriche, una proprie dell'opificio e l'altra dell'ente Enel Spa;*
- *Cortile di pertinenza con aree di varia utilizzazione.*

Il fabbricato dell'opificio e quelli accessori sono stati edificati in più fasi temporali tra il 1988 e il 1993 circa, nello stesso periodo è avvenuta la sistemazione del cortile di pertinenza e la sua delimitazione con l'opera di cinta.

B.2 – Caratteristiche costruttive, dotazioni e stato manutentivo

1. Fabbricato principale dell'opificio:

- Articolazione distributiva semplice e funzionale;
- Facciate lineari compatte modulari;
- Struttura prefabbricata di cemento armato in pilastri, travi e solai;
- Pareti di tamponatura perimetrale in pannelli di cemento armato prefabbricati, nervati e disposti orizzontalmente nel corpo di fabbrica di maggiore estensione, mentre lisci e disposti in verticale nel corpo di fabbrica minore;
- Copertura a coppi prefabbricati in ondulina di cemento fibbrocompresso;
- Controsoffitto in pannelli prefabbricati leggeri di cemento fibbrocompresso;
- Pareti divisorie in muratura e intonacate nel settore degli uffici e ambienti di servizio;
- Pavimento liscio in battuto di cemento, nei settori produttivi;
- Pavimento in piastrelle di ceramica negli ambienti di servizio e uffici, con parti negli uffici in cui è aggiunta al pavimento un rivestimento in pellicola plastica finto legno;
- Rivestimento in piastrelle di ceramica negli ambienti di servizio;
- Tinteggiatura color bianco nelle pareti e soffitti degli ambienti di servizio e uffici;
- Porte in ferro verniciato, scorrevoli, agli accessi dei settori produttivi;
- Porte in alluminio agli accessi del settore uffici e ambienti di servizio;
- Porte interne in alluminio nei locali degli uffici e ambienti di servizio;
- Finestre a vetrata continua con telai in ferro, nel settore produttivo ubicato nel corpo di fabbrica maggiore basso;
- Finestre singole con telai in alluminio, nel settore produttivo ubicato nel corpo minore alto;
- Finestre singole con telai in alluminio e grate esterne anti-intrusione, nei locali degli uffici e ambienti di servizio, al piano terra;
- Finestre a vetrata continua con telai in alluminio, nei locali degli uffici e ambienti di servizio, al piano primo;
- Impianto di distribuzione dell'energia elettrica adeguato alle funzioni, presente nei settori produttivi, negli uffici e negli ambienti di servizio;
- Impianto di illuminazione dei settori produttivi, degli uffici, degli ambienti di servizio e dell'esterno del fabbricato;
- Impianto termo idraulico di riscaldamento con termosifoni in alluminio, negli uffici e ambienti di servizio;
- Condizionatori fissi, presenti negli uffici;
- Impianto idrico presente negli settori produttivi e negli ambienti di servizio;
- I settori produttivi sono dotati di ulteriori specifici impianti per le esigenze dei macchinari, attrezzature e apparecchiature impiegate nelle varie attività lavorative della produzione dell'opificio (come carri ponte con argani, torni, presse, perforatrici, forni, ecc.).
- Impianto fognario di raccolta e smaltimento delle acque reflue bianche e nere, munito di fossa biologica, allacciato al collettore pubblico della zona industriale.



- Lo stato manutentivo generale dell'involucro è discreto, all'esterno del fabbricato ed interno nei reparti produttivi, è prevalentemente buono negli uffici e negli ambienti di servizio

2. *Tettoie ed i piccoli locali contigui, addossati alle pareti sud e nord del fabbricato principale*

a) Tettoia, addossata alla parete sud del fabbricato:

- Forma rettangolare molto allungata;
- Aperta su tre lati ed in parte ancorata alla parete del fabbricato a cui è addossata;
- Struttura in ferro, composta da pilastri e travetti in profilati scatolari leggeri;
- Copertura ad unica falda, in pannelli di lamiera grecata e zincata;
- Pavimento in battuto di cemento;
- Lo stato manutentivo mediocre.

b) Piccolo locale magazzino, contiguo alla tettoia addossata alla parete sud del fabbricato:

- Forma a pianta rettangolare;
- Intelaiatura strutturale in ferro, composta da pilastri e travetti in profilati scatolari leggeri;
- Tamponato su tre lati con pannelli di legno lamellare pressato e addossato su un lato alla parete del fabbricato;
- Copertura ad unica falda, in pannelli di lamiera grecata e zincata;
- Porta in ferro su lato sud;
- Pavimento in battuto di cemento;
- Lo stato manutentivo mediocre.

c) Tettoia, addossata alla parete nord del fabbricato:

- Forma trapezoidale allungata;
- Aperta su due lati e con gli altri due addossata alle pareti del fabbricato;
- Struttura in ferro, composta da pilastri e travetti in profilati scatolari leggeri;
- Copertura ad unica falda, in pannelli di lamiera grecata e zincata;
- Pavimento in battuto di cemento;
- Lo stato manutentivo mediocre.

d) Piccolo locale per deposito vernici, è ubicato sotto la tettoia addossata alla parete nord, presso lo spigolo tra due pareti convergenti del fabbricato scaturite dalla presenza dell'avancorpo:

- Forma rettangolare;
- Pareti in muratura intonacate;
- Solaio di soffitto in soletta di cemento;
- Copertura ad unica falda con tettoia metallica;
- Pavimento in battuto di cemento;
- Lo stato manutentivo mediocre.

e) Piccolo locale magazzino, adiacente alla tettoia addossata alla parete nord del fabbricato:

- Forma rettangolare;
- Container monoblocco prefabbricato in struttura autoportante;
- Struttura intelaiata in acciaio
- Pareti e soffitto in pannelli metallici sandwich zincati coibentati;
- Pavimento in lamiera metallica bugnata;
- Porta in alluminio;
- Finestrella in alluminio.
- Lo stato manutentivo mediocre.



3. Cabine elettriche:

a) Cabina elettrica propria dell'opificio:

- Forma a pianta rettangolare;
- Pareti perimetrali in muratura intonacate;
- Parete interna divisoria in muratura intonacata;
- Copertura piana, in solaio di cemento armato con modesti aggetti perimetrali, impermeabilizzata da guaina bituminosa;
- Pavimento in massetto di calcestruzzo;
- Tinteggiatura interna ed esterna delle superfici;
- Porte d'accesso e interna in ferro verniciate.
- o Lo stato manutentivo mediocre.

b) Cabina elettrica dell'Enel Spa, per la trasformazione della potenza elettrica in bassa tensione:

- Forma a pianta quadrata, notevole altezza;
- Pareti perimetrali in struttura prefabbricati di cemento armato, pilastri angolari e pannelli;
- Copertura piana, in soletta di cemento armato con modesti aggetti perimetrali, impermeabilizzata da guaina bituminosa;
- Pavimento in massetto di calcestruzzo;
- Porta d'accesso in ferro, verniciata;
- o Lo stato manutentivo buono.

4. Cortile di pertinenza con aere di varia utilizzazione:

- Circonda completamente il fabbricato dell'opificio;
- Delimitato da muretto di cinta, in cemento armato, sormontato da recinzione in aste metalliche zincate;
- Cancelli metallici zincati scorrevoli motorizzati, agli accessi carrabili;
- Cancelli metallici zincati ad un'anta, nell'accesso pedonale;
- Aree pavimentate in battuto di cemento, ai lati ovest, nord ed est del fabbricato, in cui sono presenti alcune piccole airole con alberi;
- Piazzale sistemato con pietrisco, a sud del fabbricato;
- Illuminazione con lampioni e faretti, presenti nelle facciate del fabbricato;
- Area lasciata a spazio verde, esterna alla recinzione e adiacente alle cabine elettriche, ubicata presso l'incrocio stradale.

B.2 – Consistenza

1. Fabbricato principale dell'opificio

a) Reparto 1 - costruzioni metalliche:

- superficie calpestabile = 1.459,00 mq
- altezza interna = 6,00 m

b) Reparto 2 - costruzioni verniciatura:

- superficie calpestabile = 353,00 mq
- altezza interna = 7,00 m

c) Uffici e ambienti di servizio - Piano Terra:

- superficie calpestabile complessiva = 113 mq
- altezza interna = 2,90 m

d) Uffici e ambienti di servizio - Piano Primo:

- superficie calpestabile complessiva = 113 mq
- altezza interna = 2,70 m



2. *Tettoie e piccoli locali contigui, addossati alle pareti sud e nord del fabbricato principale, come corpi aggiuntivi che occupano una superficie coperta complessiva di mq 333,00*

- a) Tettoia 1 - addossata alla parete sud del fabbricato:
 - superficie calpestabile = 166,80 mq
 - altezza media = 5,17 m
- b) Piccolo locale magazzino 1 - contiguo alla tettoia addossata alla parete sud del fabbricato:
 - superficie calpestabile = 24,70 mq
 - altezza media = 3,55 m
- c) Tettoia 2 - addossata alla parete nord del fabbricato:
 - superficie calpestabile = 78,60 mq
 - altezza media = 3,50 m
- d) Piccolo locale per deposito vernici - ubicato sotto la tettoia addossata alla parete nord del fabbricato:
 - superficie calpestabile = 8,50 mq
 - altezza interna = 2,55 m
- e) Piccolo locale magazzino 2 - adiacente alla tettoia addossata alla parete nord del fabbricato:
 - superficie calpestabile = 10,80 mq
 - altezza interna = 2,20 m

3. *Cabine elettriche*

- a) Cabina elettrica propria dell'opificio:
 - superficie calpestabile = 14,30 mq
 - altezza interna = 2,20 m
- b) Cabina elettrica di trasformazione dell'Enel Spa:
 - superficie complessiva dell'area di sedime e pertinenza = 19 mq

4. *Cortile di pertinenza, composto da aree di varia utilizzate:*

- a) Aree pavimentate in battuto di cemento, ai lati ovest, nord, est e sud del fabbricato:
 - superfici scoperte = 1901,00 mq
 - superfici coperte dai corpi aggiuntivi= 333,00 mq
- b) Piazzale sistemato con pietrisco a sud del fabbricato:
 - superficie = 1600,00 mq
- c) Area a verde esterna al cortile recintato, adiacente alle cabine elettriche, presso l'incrocio stradale:
 - superficie = 85 mq
- d) Area del lotto esterna al cortile recintato e occupata dallo svincolo stradale:
 - superficie = 96 mq

- III -

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

L'immobile pignorato, risulta attualmente identificato al Catasto, del Comune di Civita Castellana, con i seguenti dati e intestatari:



A) Catasto Fabbricati

a) Fabbricato principale

- Dati identificativi: Foglio n° 9, Particella n° 171
- Dati di classamento: Categoria D/7, Rendita € 9.244,58
- Indirizzo: Località Prataroni snc, piano T-1°
- Intestati:
 1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX SRL,
con sede in Roma, C.F: XXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1000/1000;
 2. SRL xxx, Proprietà per l'area

b) Piccolo fabbricato della cabina di trasformazione

- Dati identificativi: Foglio n° 9, Particella n° 1187
- Dati di classamento: Categoria D/1, Rendita € 82,63
- Indirizzo: Zona Industriale, piano T
- Intestati:
 1. E.N.E.L. DISTRIBUZIONE SOCIETA' PER AZIONI
con sede a Roma, C.F: 05779711000, Proprietà superficciaria
 2. xxxxxx SRL
con sede in Civita Castellana, C.F: XXXXXXXXXXXX,
Proprietà per l'area

In merito all'identificazione catastale dell'immobile pignorato, si è accertato che:

- 1) Non risulta accatastato il piccolo fabbricato della cabina elettrica integrativa, propria dell'opificio, ubicato nella particella 171 e collocato adiacente alla cabina di trasformazione dell'Enel, identificata con la particella 1187.
- 2) Non risultano accatastate le tettoie ed i piccoli locali ad esse contigui e adiacenti, opere aggiuntive addossate nei lati sud e nord al fabbricato, indentificato con la particella 171.
- 3) Le intestazioni catastali delle particelle n° 171 e 1187, non corrispondono alla loro legittima titolarità giuridica del suolo dove insistono, derivante dal rogito notarile del 05/02/1991, Rep. 17988, Registrato a Viterbo il 13/02/1991 al n° 426, che la attribuisce in proprietà esclusiva per 1000/1000 alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.r.l.

Il disallineamenti delle intestazioni catastali con la legittima titolarità giuridica dell'immobile derivano:

- Nella particella n° 171, in cui erroneamente è indicata come seconda intestataria la soc. xxxxxx srl (intestataria del terreno in antecedenti stati di titolarità), che non dovrebbe attualmente risultare nei dati, l'inesattezza evidenziata è dovuta o ad un'errata volturazione del citato rogito, o ad un errato inserimento dei dati della voltura da parte dell'ufficio del catasto, situazioni risolvibili a seconda della causale dell'errore, o riproponendo la voltura esatta, o presentando un apposita istanza per apportare una correzione d'ufficio.
- Nella particella n° 1187, dove compare come secondo intestatario, al posto della soc. xxxxxx, erroneamente la soc. xxxxxx srl, nella qualità di proprietario dell'area (cioè proprietà



del suolo), sulle cause di questa inesattezza valgono le stesse considerazioni sopra esposte, motivate da errori o di voltura o imputabili all'ufficio catastale, mentre in merito al primo intestatario dove risulta la società ENEL, quale proprietario dell'uperficiario (cioè proprietario dell'opera sovrastante il suolo), deriva dalla denuncia di accatastamento della cabina di trasformazione, del 10/10/2000 n° 2158.1, nella quale si è tenuto conto dell'avvenuta costituzione del diritto di servitù inamovibile, esercitato nel suolo altrui dall'opera del citato Ente.

La planimetria (piantina), agli atti del catasto, rappresentativa l'unità immobiliare identificata con la particella 171, corrisponde sostanzialmente all'effettivo stato di fatto del fabbricato, con l'eccezione al piano terra nel settore uffici e ambienti di servizio, di alcune limitate difformità, facilmente ripristinabili, che comunque non incidono sulla consistenza e sul classamento attribuito.

Si fa presente, che la planimetria citata manca della rappresentazione delle tettoie e dei piccoli locali addossati alle pareti nord e sud del fabbricato, probabilmente aggiunti successivamente all'ultima variazione catastale all'immobile del 05/12/1992 n° 13115. Come accertato, queste opere aggiuntive non accatastate, sono prive di titolo edilizio che le legittima, tale irregolarità ne impedisce il loro censimento in catasto.

B) Catasto Terreni

Al catasto terreni, è identificato nella mappa n° 9 di Civita Castellana con le particelle n° 171, 1187 e 353, della superficie complessiva di are 60.00.

Su due delle particelle, la n° 171 e n° 1187, insistono dei fabbricati, pertanto sono classificate come Ente Urbano, mentre l'altra la n° 353 è rimasta con l'originaria destinazione catastale di coltura agricola.

a) Dati identificativi in mappa: *Foglio n° 9, Particella n° 171*;

- Qualità: *Ente Urbano*
- Superficie: *Are 58.36*

b) Dati identificativi in mappa: *Foglio n° 9, Particella n° 1187*;

- Qualità: *Ente Urbano*
- Superficie: *Are 00.19*

c) Dati identificativi in mappa: *Foglio n° 9, Particella n° 353*;

- Qualità: *Seminativo*
- Classe: *3*
- Superficie: *Are 01.45*
- Reddito Dominicale: *€ 0,71*
- Reddito Agrario: *€ 0,34*
- Intestato: *COMUNE DI CIVITA CASTELLANA
Proprietà per 1000/1000*



La particella n° 353 (ex 14/f), risulta essere intestata al Comune di Civita Castellana, anche se fa parte integrante del lotto di terreno dell'immobile pignorato ed è in legittimo possesso da 25 anni della soc. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** srl, in virtù del rogito del Segretario Comunale in data 03/10/1990 rep. 195, con il quale il Comune gli assegnava l'area in piene ed esclusiva disponibilità, nell'attesa della cessione della proprietà all'assegnatario, iter non ancora conclusosi per lungaggini burocratiche.

Si evidenzia, che *nella mappa attuale non risultano rappresentati:*

- *il piccolo fabbricato della cabina elettrica dell'opificio*, ubicato nella particella n° 171, in adiacenza della cabina di trasformazione dell'ENEL, identificata con la particella 1187.
- *Le tettoie e i piccoli locali a loro contigui ed adiacenti, addossati ai lati nord e sud del fabbricato sulla particella 171* (come già accennato, queste opere aggiuntive sono state realizzate senza legittimità edilizia, quindi non accatastabili).

- IV -

CONFORMITÀ DEL DELL'IMMOBILE E DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

A) Conformità all'atto di pignoramento

In virtù di quanto accertato, si conferma la sostanziale corrispondenza tra la descrizione - identificazione attuale dell'immobile resa nell'atto di pignoramento, anche se non risulta esplicitamente menzionata la piccola porzione di terreno, identificata con la particella 353 (ex 14/f), che ne è parte integrante e da esso non distinguibile o autonomamente utilizzabile.

Nell'atto di pignoramento non è stata resa esplicita indicazione di questa porzione immobiliare, in quanto dai dati ipocatastali non risulta in proprietà alla Soc. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** srl, ma ancora al Comune di Civita Castellana, che ne aveva deliberato l'assegnazione in proprietà alla stessa Società **XXXXX** con atto della Giunta Comunale n° 418 del 21/03/1988, in esecuzione al quale fece seguito l'atto a rogito del Segretario Comunale in data 03/10/1990 rep. 195, che assegnava l'area in disponibilità nell'attesa dell'acquisizione in proprietà al Comune dalla Plebenda Parrocchiale di S. Gregorio titolare dell'epoca del terreno, passaggio avvenuto con rogito notarile il 08/05/1997 rep. 26273, iter che però, per motivi burocratici, non si è tuttora concluso con il definitivo atto notarile di cessione della proprietà all'assegnataria società **XXXXX** srl.

Pertanto la citata porzione di terreno, identificata dalla particella 353, risulta da circa 25 anni in esclusivo legittimo possesso della Soc. **XXXXX** srl, per questa riconosciuta situazione di fatto è da ritenersi implicitamente compresa nella descrizione dell'immobile fornita nell'atto di pignoramento, dove si dice di considerare in esso incluso: "il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e si possiede e nei limiti della proprietà che alla società



debitrice compete, comprese pertinenze, accessioni, frutti naturali e civili anche futuri e quant'altro nella escluso o eccettuato.”

B) Regolarità edilizia

Dai controlli svolti, presso l'ufficio tecnico del Comune di Civita Castellana, circa la conformità edilizia dell'immobile pignorato, è emerso che:

– *Il fabbricato principale dell'immobile, è stato realizzato in conformità ai titoli abilitativi concessi, che sono la concessione edilizia n° 18 del 21/05/1988 e successive concessioni in variante n° 18/bis del 21/05/1989 e n° 18/ter del 24/06/1991.*

Si sono rilevate, all'interno del fabbricato nel settore uffici e ambienti di servizio, alcune limitate difformità eseguite successivamente per marginali adattamenti funzionali, che comunque possono anche divenire facilmente reversibili, riguardanti un divisorio all'ingresso degli uffici e la modifica di alcune aperture.

– *Le cabine elettriche annesse all'immobile sono state realizzate in conformità, alla concessione edilizia n° 56 del 20/10/1989.*

– *Le tettoie ed i contigui locali, quali corpi aggiuntivi, addossati al fabbricato principale nei lati nord e sud, sono stati realizzati in assenza di titolo abilitativo edilizio e quindi sono opere abusive, per le quali non risulta essere stata presentata istanza di sanatoria.*

Questo opere irregolari aggiuntive, che occupano una superficie coperta complessiva di circa 333 mq, in base alle norme urbanistiche comunali vigenti, sono parzialmente sanabili per la superficie copribile di mq 134,72 residua del lotto, come si desume dai dati tecnici della conc. edilizia n° 18/ter del 1991. Per l'eventuale parte di opere che si decidesse di conservare e sanare, bisognerebbe comunque procedere alla loro verifica statica, circa la conformità alle norme tecniche per le costruzioni, se idonee occorre avviare il complesso iter della denuncia strutturale all'ex genio civile.

Al momento non è possibile stabilire quali opere irregolari è opportuno sanare e se queste possono essere rese conformi alle norme tecniche e sismiche (poco probabile per come sono costruite), valutazione che dovrebbe essere svolta mediante uno specifico studio di fattibilità tecnica e di convenienza economico-funzionale.

Pertanto, *ai fini della presente perizia, considerata la non certa possibilità di regolarizzazione parziale delle citate opere aggiuntive, se ne è prevista la rimozione completa, al fine di ricondurre il fabbricato al legittimo stato originario, stimando i possibili costi di esecuzione, come oneri da dedurre dal valore complessivo dell'immobile.*

C) Sussistenza della dichiarazione di agibilità

Dai controlli svolti presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale, non è stata rinvenuta l'esistenza della dichiarazione o della richiesta di agibilità, riguardanti l'immobile in questione.



D) Destinazione urbanistica dell'area

L'area dell'immobile pignorato, nel P.R.G. vigente di Civita Castellana, (approvato della G.R. Lazio con Deliberazione n° 1496 del 06/05/1976) è compresa nella zona urbanistica E2, denominata "Industriale" e costituisce il "lotto N° 6" di mq 6.000 della 1° Fase di Attuazione del piano urbanistico attuativo della zona Industriale, definito "Piano Insediamenti Produttivi" sito in località Prataroni, approvato con deliberazione consiliare n° 379 del 01/12/1980 e n° 97 del 15/11/1990.

- V -

TITOLARITÀ E PROVENIENZA DEI DIRITTI SUL BENE E VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI ONERI E VINCOLI

La titolarità attuale dei diritti sull'immobile pignorato, è la seguente:

1. **Fabbricato uso industriale**

- distinto con la particella 171 del foglio 9, nel Catasto Fabbricati di Civita Castellana censito alla categoria: *D/7*
- Titolarità: ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ Srl
Proprietà per 1/1

2. **Terreno, dove insiste il fabbricato uso industriale**

- distinti con la particella 171 del foglio 9, del Catasto Terreni di Civita Castellana censito alla categoria speciale: *Enti Urbani*
- Titolarità: ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ Srl
Proprietà per 1/1

3. **Terreno, costituito dalla piccola area dove insiste la cabina N° 3295 di trasformazione dell'ente fornito Enel spa**

- distinto con la particella 1187 del foglio 9, del Catasto Terreni di Civita Castellana censito alla categoria speciale: *Enti Urbani*
- Titolarità: ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ Srl
Proprietà per 1/1

4. **Cabina elettrica di trasformazione N° 3295 dell'ente fornitore, costruita come servitù inamovibile nel suolo di proprietà della ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ Srl**

- distinto con la particella 1187 del foglio 9, nel Catasto Fabbricati di Civita Castellana censito alla categoria: *D/1*
- Titolarità del fabbricato: E.N.E.L. DISTRIBUZIONE S.p.a.
Proprietà superficiale per 1/1

5. **Terreno, costituito da una piccola area compresa nel cortile di pertinenza del fabbricato uso industriale**

- distinto con la particella 353 del foglio 9, nel Catasto Terreni di Civita Castellana censito alla qualità: *Seminativo*
- Titolarità: COMUNE DI CIVITA CASTELLANA
Proprietà concedente per 1/1
- Titolarità: ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ Srl
Possesso per 1/1



Le indicate titolarità con i relativi diritti, attribuite alla Comet Costruzioni Metalliche Srl, sono derivate:

a) **Atto di cessione del 05/02/2015 - Rep. 17988 a rogito del notaio xxxxxx xxxxx xxxxxxxx di Viterbo, registrato a Viterbo il 13/02/1991 al N° 426, mediante il quale il comune di Civita Castellana cedeva in piena proprietà alla xxxxx xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx Srl, l'area della superficie di mq 5.855, sita in Civita Castellana, località Prataroni, costituente il lotto di terreno n° 6 di mq 6.000 del Piano Insediamenti Produttivi – Prima Attuazione, (lotto già assegnato con delibera n° 418 del 21 aprile 1988, della Giunta Comunale e ancora all'epoca incompleto della particella 14/f di mq 145), distinto in catasto con le particelle provvisorie n° 116/d (mq 90), n° 171/d (mq 5.415) e n° 196/c (mq 350), derivanti dai frazionamento richiamati nell'atto.**

La stessa area del lotto n° 6, oggetto della citata cessione, a seguito degli accatastamenti dei fabbricati in essa edificati, ha assunto l'attuale identificazione con le **particelle n° 171 (mq 5.836) e n° 1187 (mq 19).**

b) **Atto di assegnazione in disponibilità (possesso) del 03/10/1989 - Rep. 195 a rogito del Segretario Comunale, mediante il quale il Comune di Civita Castellana, dando esecuzione alla delibera della Giunta Comunale n° 418 del 21/04/1988, assegna in disponibilità alla società xxxxxx xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx Srl, il lotto di terreno N° 6, facente parte del Piano per gli Insediamenti Produttivi – 1° fase attuativa, in località Prataroni, della superficie totale di mq 6.000, identificato catastalmente con le particelle n° 14/f (mq 145), n° 116/d (mq 90), n° 171/d (mq 5.415) e n° 196/c (mq 350).**

Nello stesso atto il Comune concedeva sul lotto di terreno assegnato in disponibilità, il diritto di costruire e mantenere, un complesso industriale, prevedendo che la formale costituzione del diritto di proprietà sarebbe avvenuta al momento della stipulazione dell'atto pubblico definitivo, da rogare non appena il Comune sarebbe divenuto proprietario dell'area, in conseguenza alla procedura di esproprio per la formazione della zona Industriale, attuativa del Piano Insediamenti Produttivi.

Come stabilito nel rogito di assegnazione del Segretario Comunale, fece seguito il citato atto del 05/02/2015 di cessione del lotto che fu incompleta, perché restò esclusa una porzione di area di mq 145, individuata dalla particella 14/f, la cui cessione venne rinviata nell'attesa della sua acquisizione in proprietà a favore del Comune dalla Plebenda Parrocchiale di S. Gregorio, passaggio avvenuto successivamente il 08/05/1997 – Rep. 26273 a rogito notaio Notaio xxxxxx xxxxx xxxxxxxx in Civita Castellana.

Tuttora, per lungaggini burocratiche e amministrative, non si è provveduto a concludere l'iter di cessione completa del lotto di terreno assegnato alla società xxxxxx xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx Srl, mediante l'attribuzione in proprietà della residua porzione, individuata con la particella 353 (ex 14/f).



Pertanto, la piccola area del cortile di pertinenza dell'immobile pignorato, individuata con la particella 353 (ex 14/f) di mq 145, attualmente intestata al Comune di Civita Castellana, per i motivi citati, il quale dal 03/10/1989 l'aveva assegnata in piena disponibilità alla **xxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx** Srl, è da considerarsi alle stessa società in suo esclusivo e in legittimo possesso, che lo esercitata in maniera continuativa da circa 25 anni.

c) **Servitù Inamovibile della Cabina Elettrica di trasformazione N° 3295** dell'ente fornitore, è stata costituita a favore della società E.N.E.L. Distribuzione S.p.a., nel suolo di proprietà della società **xxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx** Strl, distinto in catasto con la particella 1187, di mq 19. In merito a questa servitù, esistente dal il 1989 circa, il sottoscritto non è riuscito a reperire il documento di costituzione.

Inoltre, dalle indagini conoscitive svolte, è stata verificata *l'inesistenza sull'immobile pignorato di vincoli artistici, storici, di inalienabilità e di indivisibilità, nonché di diritti di uso civico, ad eccezione di una **striscia di area con diritti demaniali**, di circa mq 33, **ricadente all'interno del lotto di terreno dell'immobile pignorato**, in prossimità del vertice nord-est e ubicata interposta tra la particella 171 e la particella 353, come risulta dal foglio n° 9 della mappa catastale.*

*La striscia di terreno demaniale, citata, **si riferisce all'ex tracciato del Carraccio del Burrano, fossato scomparso a seguito della radicale trasformazione subita dall'assetto del territorio dovuta alla creazione della zona industriale.***

Il carraccio demaniale è stato fisicamente soppresso in tutta l'area ricadente nella zona industriale, essendo venuta meno la sua funzione di fossato di raccolta delle acque piovane di scolo del terreno circostante in origine agricolo, funzione che nel nuovo assetto urbanizzato è stata sostituita da un'adeguata rete fognaria pubblica di raccolta delle acque piovane, ubicata nel sottosuolo dei percorsi stradali.

Per regolarizzare la situazione legittimando i diritti di occupazione di fatto delle aree lasciate dall'ex tracciato del Carraccio scomparso, occorre procedere alla sua preventiva sdemanializzazione, presentato un apposita istanza agli uffici competenti, a tale riguardo si è appurato che per il tratto di tracciato ricadente nell'immobile pignorato non è stata avanzata alcuna richiesta.

- VI -

DISPONIBILITA' E DIVISIBILITÀ DELL'IMMOBILE

1) Disponibilità dell'immobile

Nel sopralluogo del 01/10/2014 si era appurato che l'immobile risultava completamente concesso in locazione a due distinte società, in base a tre contratti, della durata di sei anni ciascuno, dei quale venne acquisita copia, e precisamente:



a) **Contratto di locazione di immobile uso Uffici**, alla società “**xxxxxx xxx Srl**”, registrato a Viterbo il 12/02/2013 al n° 1472.

Con questo contratto, la società proprietaria **xxxxxx xxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxx Srl** ha concesso in affitto alla società **xxxxxx xxx Srl**, il piano primo ad uso uffici del fabbricato industriale, distinto in catasto con la particella 171 del foglio 9, porzione individuato nella planimetria allegata al contratto con la lettera “B” - area contornata di colore nero.

La durata della locazione è di sei anni, tacitamente rinnovabili di altri sei, con inizio dal 01/02/2013 e termine il 31/01/2025.

Canone annuo di locazione stabilito in € 6.000,00, che verrà aggiornato a partire dal secondo anno in rapporto agli indici Istat, da pagarsi in rate mensili anticipate

b) **Contratto di locazione di immobile ad uso industriale con uso Uffici**, alla società “**xxxxxxxxxxx Srl**”, registrato a Viterbo il 22/02/2013 al n° 1913.

Con questo contratto, la società **xxxxxx xxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxx Srl** ha concesso in affitto alla società **xxxxxxxxxxx Srl**, una porzione del capannone industriale di circa mq 660 e il primo piano ad uso uffici di mq 127,50 dello stesso fabbricato, distinto in catasto con la particella 171 del foglio 9, porzioni individuate nella planimetria allegata rispettivamente con la lettera “A”- contornate di rosso, e con la lettera “B” – contornate di blu.

La durata della locazione è stabilita in sei, tacitamente rinnovabili per altri sei, con inizio dal 01/02/2013 e termine il 31/01/2025.

Canone annuo di locazione stabilito in € 30.000,00 oltre Iva, che verrà aggiornato a partire dal secondo anno in rapporto agli indici Istat, da pagarsi in rate mensili anticipate.

Successivamente al sopralluogo, *il sottoscritto fu informato dal titolare della società “xxxxxxxxxxx Srl” di aver **disdetto il contratto di locazione e di aver liberato i locali a partire dal 30/11/2014**, comunicato alla proprietaria xxxxxx srl con lettera raccomandata a mano del 28/11/2014.*

c) **Contratto di locazione di immobile per porzione di capannone industriale**, alla società “**xxxxxx xxx Srl**”, registrato a Viterbo il 23/12/2013 al n° 10955.

Con questo contratto, la società **xxxxxx xxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxx Srl** ha concesso in affitto alla società **xxxxxx xxx Srl**, una estesa porzione di capannone industriale di mq 1400 circa, al piano terra, distinto in catasto con la particella 171 del foglio 9, porzione individuata nella planimetria allegata al contratto con la lettera “C”- contornata di verde.

La durata della locazione è stabilita in sei, tacitamente rinnovabili per altri sei, con inizio dal 15/12/2013 e termine il 15/12/2025.

Canone annuo di locazione stabilito in € 18.000,00, da pagarsi in rate mensili anticipate.



In riguardo alle locazione in essere al momento del sopralluogo, si è rilevato che quella concessa alla **xxxxx xxx** srl del 12/02/2013 e quella concessa alla **xxxxxxxxx** srl del 22/02/2013 (affitto poi disdetto dal 30/11/2014), avevano dei contratti parzialmente in conflitto nell'oggetto dell'affitto, in quanto riguardanti entrambi gli uffici al piano primo del fabbricato, occupati e condotti dalla società **xxxxxxxxx** srl, come constatato.

Discordanza tra i due contratti di locazione successivamente superata il 28/11/2014 con la disdetta e la risoluzione del contratto da parte della **xxxxxxxxx** srl, a decorrere dal 30/11/2014.

2) Divisibilità dell'immobile

L'immobile pignorato, essendo costituito prevalentemente da locali funzionalmente interconnessi, spazialmente integrati e d'uso non equivalente, è da considerarsi indivisibile nel suo stato attuale, senza l'esecuzione d'interventi edilizi allo scopo mirati, pertanto dovrà essere posto in vendita come unico lotto.

La suddivisione dell'immobile in autonome parti funzionali, da distinguere in lotti, potrebbe essere parzialmente possibile solo con delle necessarie modifiche interne che separino fisica alcuni ambienti da altri, da attuare con dei lavori edilizi e d'impiantistica, preventivamente progettati nei vari aspetti e valutati nei costi, subordinati all'acquisizione dei dovuti titoli abilitativi edilizi.

- VII -

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base delle risultanze dei registri del Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Viterbo, prodotte agli atti, si è desunto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, relativo al periodo del ventennio anteriore alla data di inizio della procedura di pignoramento dell'immobile in trattazione:

1) **xxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx S.R.L.**

con sede Roma (RM), codice fiscale **xxxxxxxxxx**

a) Iscrizione

- **CONTRO** – *Reg. Generale n° 6839, Reg. Particolare n° 1123, del 30/04/2004:*
 - Natura dell'atto: **ipoteca volontaria**, concessa per un totale di € 375.000,00 a garanzia di mutuo del capitale di € 250.000,00 al tasso di interesse annuo del 5,8%, per la durata di anni 10;
 - Documento di costituzione: Atto a rogito Notarile Pubblico del 07/04/2004, Rep. 16473, a rogito notaio **xxxxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx** sede **xxxxxxxx (xx)**.
 - Unità negoziale:
 - Immobile n. 1: Fabbricato industriale, in Civita Castellana, località Prataroni, distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 9, particella 171 – categoria D/7.
 - Immobile n. 2: Terreno, in Civita Castellana, località Prataroni, distinto nel Catasto Terreni al foglio 9, particella 171, qualità Ente Urbano, consistenza are 58.36.
 - Soggetto a favore dell'unità negoziale, per il diritto di proprietà pari alla quota di 1/1: **xxxxx xx xxxxxxxxxxx** della Provincia di **xxxxxxx** Spa, c.f. **xxxxxxxxxx**, con sede a **xxxxxxxx**, in via **xxxxxxxx** n. **xxx**.



2) **XXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX S.R.L.**
con sede Roma (RM), codice fiscale **XXXXXXXXXXXX**

a) Iscrizione

- **CONTRO** – *Reg. Generale. n° 1975, Reg. Particolare n° 195, del 15/02/2012*
 - Natura dell'atto: **Decreto Ingiuntivo**, riferito al capitale totale di € 80.000,00;
 - Documento di Costituzione: Atto giudiziario del Tribunale di Arezzo (AR) in data 07/02/2012, Rep. 210.
 - Unità negoziale:
 - Immobile n. 1: Fabbricato industriale, in Civita Castellana, località Prataroni, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 9, particella 171 – categoria D/7.
 - Immobile n. 2: Terreno, in Civita Castellana, località Prataroni, distinto nel Catasto Terreni al foglio 9, particella 171, qualità Ente Urbano, consistenza are 58.36.
 - Soggetto a favore dell'unità negoziale, per il diritto di proprietà pari alla quota di 1/1: Società **XXXXXXXXX S.r.l.**, c.f. **XXXXXXXXXXXX**, con sede **XXXXXX (xx)**, in via **XX XXXXXXXXXXXX n. XXXX**.

b) Iscrizione

- **CONTRO** – *Reg. Generale. n° 3640, Reg. Particolare n° 327, del 19/03/2013*
 - Natura dell'atto: **Decreto Ingiuntivo**, riferito al capitale totale di € 220.000,00;
 - Documento di Costituzione: Atto giudiziario del Tribunale di Viterbo, sez. distaccata di Civita Castellana (VT), in data 08/02/2013, Rep. 28.
 - Unità negoziale n. 1:
 - Immobile: Fabbricato industriale, in Civita Castellana, località Prataroni, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 9, particella 171 – categoria D/7.
 - Unità negoziale n. 2:
 - Immobile: Terreno, in Fabrica di Roma (VT), distinto nel Catasto Terreni al foglio 10, particella 219.
 - Unità negoziale n. 3:
 - Immobile: Abitazione tipo civile, in Civita Castellana (VT), ubicata in via T. Marinetti, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 17, particella 867, subalterno 20, categoria A/2.
 - Unità negoziale n. 4:
 - Immobile: Magazzino o deposito sotterraneo, in Fabrica di Roma (VT), ubicato in via della Variana n. 27, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 844, categoria B/8.
 - Unità negoziale n. 5:
 - Immobile: Terreno, in Fabrica di Roma (VT), distinto nel Catasto Terreni al foglio 10, particella 965.
 - Unità negoziale n. 6:
 - Immobile n. 1: Stalla, rimessa, autorimessa, in Civita Castellana (VT), via 4 Giornate di Napoli snc, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 48, particella 5, subalterno 3, categoria C/6.
 - Immobile n. 2: Abitazione tipo civile, in Civita Castellana (VT), ubicata in via 4 Giornate di Napoli snc, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 48, particella 7, subalterno 3, categoria A/2.
 - Immobile n. 3: Stalla, rimessa, autorimessa, in Civita Castellana (VT), ubicata in via 4 Giornate di Napoli snc, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 48, particella 7, subalterno 14, categoria C/6.
 - Unità negoziale n. 7:
 - Immobile: Abitazione tipo economico, in Civita Castellana (VT), ubicata in via G. Mazzini snc, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 27, particella 1371, subalterno 2, categoria A/3.
 - Unità negoziale n. 8:



- Immobile n. 1: Abitazione tipo civile, in Civita Castellana (VT), ubicata in via T. Tasso snc, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 17, particella 678, subalterno 6, categoria A/2.
 - Immobile n. 2: Stalla, rimessa, autorimessa, in Civita Castellana (VT), ubicata in via T. Tasso snc, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 17, particella 678, subalterno 35, categoria C/6.
- Soggetto a favore delle unità negoziali: **xxxxx xx xxxxxxxxx** della Provincia di **xxxxxxx**, c.f. **xxxxxxxxxxx**, con sede in **xxxxxxx (xx)**, piazza **xxxxxxx xxxxxxx** n. **x** e via **xxxxxxxxxxx xxxxxx**.

Relativamente alle unità negoziali il diritto del soggetto a favore risulta essere:

- Unità negoziale n. 1: diritto di proprietà per la quota di 1/1
- Unità negoziale n. 2: diritto di proprietà per la quota di 1/1
- Unità negoziale n. 3: diritto di proprietà per la quota di 1/1
- Unità negoziale n. 4: diritto di proprietà per la quota di 1/4
- Unità negoziale n. 5: diritto di proprietà per la quota di 1/16
- Unità negoziale n. 6: diritto di proprietà per la quota di 1/1
- Unità negoziale n. 7: diritto di proprietà per la quota di 1/3
- Unità negoziale n. 8: diritto di proprietà per la quota di 1/1

c) Iscrizione

- **CONTRO** – *Reg. Generale. n° 13599, Reg. Particolare n° 1388, del 04/11/2013*
 - Natura dell'atto: **Decreto Ingiuntivo**, riferito al capitale totale di € 23.372,75;
 - Documento di Costituzione: Atto giudiziario del Tribunale di Firenze (FI), del 10/04/2013, Rep. 2216.
 - Unità negoziale:
 - Immobile n. 1: Fabbricato industriale, in Civita Castellana, località Prataroni, piano terra e primo, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 9, particella 171 – categoria D/7.
 - Soggetto a favore dell'unità negoziale, per il diritto di proprietà pari alla quota di 1/1: Società **xxxxxx xxxxxxx** Spa., c.f. **xxxxxxxxxxx**, domiciliata in **xxxxxxx**, presso Avv. **xxx xxxxxxxxxxx**, via **xx xxxxxxxxxxx** n. **xx**.

3) **xxxxx S.R.L.**

con sede Roma (RM), codice fiscale **xxxxxxxxxxx**

a) Iscrizione

- **CONTRO** – *Reg. Generale. n° 6975, Reg. Particolare n° 688, del 28/05/2013*
 - Natura dell'atto: **Decreto Ingiuntivo**, riferito al capitale totale di € 43.500,00;
 - Documento di Costituzione: Atto giudiziario del Tribunale di Viterbo (VT), del 15/05/2013, Rep. 483.
 - Unità negoziale:
 - Immobile n. 1: Fabbricato industriale, in Civita Castellana, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 9, particella 171 – categoria D/7.
 - Immobile n. 2: Terreno, in Civita Castellana, distinto nel Catasto Terreni al foglio 9, particella 171, natura Ente Urbano.
 - Immobile n. 3: Terreno, in Civita Castellana, distinto nel Catasto Terreni al foglio 9, particella 1187, natura Ente Urbano.
 - Soggetto a favore dell'unità negoziale, per il diritto di proprietà pari alla quota di 1/1: Società **SIDERURGICA COMMERCIALE PACINI S.r.l.**, c.f. 00098980568, con sede in Viterbo (VT).

b) Trascrizione

- **CONTRO** – *Reg. Generale. n° 15971, Reg. Particolare n° 12291, del 18/12/2013*
 - Natura dell'atto: **Verbale di Pignoramento Immobili**



- Documento di Costituzione: Atto giudiziario esecutivo o cautelare del Tribunale di Viterbo (VT), del 14/08/2013, Rep. 859.
- Unità negoziale:
 - Immobile n. 1: Fabbricato industriale, in Civita Castellana, distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 9, particella 171.
 - Immobile n. 2: Terreno, in Civita Castellana, distinto nel Catasto Terreni al foglio 9, particella 171, natura Ente Urbano.
 - Immobile n. 3: Terreno, in Civita Castellana, distinto nel Catasto Terreni al foglio 9, particella 1187, natura Ente Urbano.
- Soggetto a favore dell'unità negoziale, per il diritto di proprietà pari alla quota di 1/1: Società SIDERURGICA COMMERCIALE PACINI S.r.l., c.f. 00098980568, con sede in Viterbo (VT).

- VIII -

STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

La stima del valore attuale dell'immobile pignorato, è stata basata sul criterio della determinazione del più probabile valore di mercato del bene, mediante l'adozione del metodo diretto comparativo, basato sul confronto del bene da stimare con altri simili, dei quali si conoscano i prezzi di transazioni verificatesi nell'ambito dello stesso nel mercato immobiliare locale, dal libero incontro della domanda e dell'offerta (bibliografia di riferimento: Realfonzo A. Teoria e metodo dell'estimo urbano, 1994, ed. Nis-Roma; Forte F. – De Rossi B., Principi di economia e di estimo, 1974, ed. Etas-Milano; Mankiw N. G., Principi di economia, 2002, ed. Zanicheli-Bologna).

Il processo estimativo espletato è consistito nell'analizzare il mercato immobiliare locale, mediante il reperimento di prezzi noti verificatesi in epoca prossima a quella attuale di riferimento della valutazione, riguardanti beni con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelli da stimare, informazioni che sono state desunte dal sottoscritto C.T.U. per la specifica zona di Civita Castellana, da indagini su fonti dirette ed indirette, quali studi notarili, studi tecnici e agenzie, nonché dalle quotazioni di borsini immobiliari, dai dati degli osservatori del mercato immobiliare di enti e istituzioni.

In virtù dell'indagine svolta nel mercato immobiliare di Civita Castellana è stato individuato il prezzo medio di beni simili a quelli da stimare, espresso al metro quadrato di superficie utile calpestabile (denominata anche superficie interna netta), quale parametro tecnico unitario di riferimento della misura della consistenza immobiliare, da cui risalire alla determinazione del valore di stima.

La consistenza dell'immobile da stimare, è stata ricavata da misure rilevate in loco e calcolata in mq di superficie interna netta (SIN) per i fabbricati, corrispondente alla superficie utile calpestabile, definita come l'area dell'unità immobiliare, ricavata dalla sommatoria di quella dei singoli ambienti che la costituiscono, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi, incluse le superfici dei passaggi nei muri interni di porte e/o varchi, quelle occupate da eventuali armadi a muro o altri elementi incassati; mentre la consistenza delle aree esterne di pertinenza è quella risultante dalla loro estensione, espressa in mq.



Per tenere in considerazione l'effettivo stato dell'immobile l'attività estimativa del sottoscritto è stata svolta in due fasi operative:

- *1° fase di stima*: si è determinato il più probabile valore di mercato dell'immobile, supposto in condizioni di ordinarietà-regolarità, mediante i criteri del metodo comparativo;
- *2° fase di stima*: al valore della 1° fase di stima, viene decurtato il costo degli interventi che dovrebbero essere eseguiti per portare l'immobile allo stato di ordinarietà-regolarità, rispetto all'effettiva situazione in cui si trova attualmente.

Il costo da decurtare è stato determinato mediante un computo metrico estimativo, si riferisce agli interventi da eseguire per la rimozione-demolizione delle opere aggiuntive illegittime, realizzate senza il necessario titolo abilitativo edilizio, addossate al fabbricato nei lati nord e sud, riguardanti due tettoie e tre modesti locali ad esse contigui e adiacenti, e riguardanti anche alcune marginali modifiche interne al fabbricato nel settore uffici e ambienti di servizio.

Dalle indagini svolte sul mercato immobiliare locale, secondo la metodologia di valutazione esposta, si è determinato il valore di stima per l'immobile pignorato, come di seguito indicato:

1) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO PIÙ PROBABILE DELL'IMMOBILE

Ipotizzando che l'immobile si trovi nelle condizioni di ordinarie e di completa regolarità

a) Prezzo medio unitario, attribuito alle tipologie di i beni costituenti l'immobile :

- *tipologia a capannone uso industriale* = €/mq **460,00**
- *tipologia di locali uso ufficio e di servizio* = €/mq **1.000,00**
- *tipologia locali tecnici* = €/mq **540,00**
- *Aree di pertinenza pavimentate e simili* = €/mq **22,00**
- *Aree di pertinenza sistemate con pietrisco* = €/mq **9,00**
- *Aree di pertinenza a spazio verde* = €/mq **6,00**
- *Area occupata dalla sede stradale* = €/mq **2,00**

b) consistenza dell'immobile, espressa in superficie interna netta:

- *Reparti produttivi* = mq **1.812**
- *Uffici e ambienti di servizio al piano T e 1°* = mq **226**
- *Locali tecnici (cabina elettrica 1)* = mq **14,30**
- *Aree di pertinenza con pavimentazione stabile e simili* = mq **2.234**
- *Aree di pertinenza sistemate con pietrisco* = mq **1.600**
- *Area di sedime e pertinenza della cabina di trasformazione* = mq **19**
- *Area di pertinenza lasciata come spazio verde* = mq **85**
- *Area del lotto occupata dalla sede stradale* = mq **96**

c) Calcolo del valore di stima dell'immobile:

- *Reparti produttivi* = mq 1.812 x €/mq 460,00 = € **833.520,00**
- *Uffici e ambienti di servizio al piano T e 1°* = mq 226 x €/mq 1.000,00 = € **226.000,00**
- *Locali tecnici (cabina elettrica)* = mq 14,30 x €/mq 540,00 = € **7.722,00**
- *Aree di pertinenza in pavimento stabile e simili* = mq 2.234 x €/mq 22,00 = € **49.148,00**
- *Aree di pertinenza sistemate con pietrisco* = mq 1.600 x €/mq 9,00 = € **14.400,00**



- Area di sedime e pertinenza cabina di trasformazione = mq 19 x €/mq 22,00 = € 418,00
- Area di pertinenza lasciata come spazio verde = mq 85 x €/mq 6,00 = € 510,00
- Area del lotto occupata dalla sede stradale = mq 96 x €/mq 2,00 = € 192,00

A seguito delle ricerche di mercato svolte, ipotizzando l'immobile in condizioni di ordinarietà-regolarità, si è determinato il seguente valore di stima complessivo:

▪ **Il valore complessivo di stima dell'immobile = € 1.131.910,00**

3) COSTI DA DECURTARE DAL VALORE DI STIMA COMPLESSIVO CALCOLATO

Sono relativi agli interventi di rimozione e ripristino, necessari per condurre l'immobile alle condizioni di ordinarietà-regolarità, determinati da un computo metrico estimativo, di cui all'allegato "16" della presente perizia:

▪ **Costi da decurtare dal valore di stima = € 36.910,00**

Il valore attuale di stima complessivo dell'immobile, è determinato decurtando dal più probabile valore di mercato individuato, il costo degli interventi per condurlo alle condizioni di ordinarietà-regolarità.

VALORE ATTUALE COMPLESSIVO DI STIMA DELL'IMMOBILE

= € 1.131.910,00 - € 36.910,00 = **€ 1.095.000,00**

(dicasi: Euro unmilionenovantacinquemila/00)

- IX - ALLEGATI

I seguenti allegati fanno parte integrante della presente relazione peritale:

- 📁 Allegato "1" - Atto di cessione rogito rep.7988/1991, provenienza proprietà dell'immobile
- 📁 Allegato "2" - Ispezione ipotecaria T267269/2015, per ricerca rogito rep.7988/1991
- 📁 Allegato "3" - Nota di trascrizione rogito rep. 7988/1991
- 📁 Allegato "4" - Estratto mappa catastale attuale del foglio n° 9 di Civita Castellana
- 📁 Allegato "5" - Planimetria catastale (piantina) del fabbricato industriale
- 📁 Allegato "6" - Planimetria catastale (piantina) della cabina Enel spa
- 📁 Allegato "7" - Visura attuale al catasto fabbricati della part.Ila 171
- 📁 Allegato "8" - Visura attuale al catasto fabbricati della part.Ila 1187
- 📁 Allegato "9" - Visura attuale al catasto terreni della part.Ila 353
- 📁 Allegato "10"- Visura storica al catasto fabbricati della part.Ila 171
- 📁 Allegato "11"- Visura storica al catasto terreni della part.Ila 171
- 📁 Allegato "12"- Visura storica al catasto terreni della part.Ila 1187
- 📁 Allegato "13"- Visura storica al catasto terreni della part.Ila 353
- 📁 Allegato "14"- Grafico: Inquadramento dell'immobile nel contesto territoriale e locale
- 📁 Allegato "15"- Grafico: Destinazione delle aree costituenti il lotto dell'immobile
- 📁 Allegato "16"- Grafico: Rappresentazione stato attuale del fabbricato industriale
- 📁 Allegato "17"- Stralcio P.I.P. località Prataroni in Civita Castellana
- 📁 Allegato "18"- Documentazione fotografica
- 📁 Allegato "19"- Computo metrico estimativo dei costi da decurtare



- 📁 Allegato "20"- *Contratto di locazione 1 alla xxxxx xxx srl*
- 📁 Allegato "21"- *Contratto di locazioni 3 alla xxxxx xxx srl*
- 📁 Allegato "22/A"- *Contratto di locazione 2 alla xxxxxxxxx srl*
- 📁 Allegato "22/B"- *Disdetta locazione dalla xxxxxxxxxx srl*
- 📁 Allegato "23"- *Grafico esplicativo delle locazioni nell'immobile*
- 📁 Allegato "24"- *Concessione edilizia n. 18ter/1991 del fabbricato industriale*
- 📁 Allegato "25/A"- *Progetto capannone industriale conc. edilizia n.18ter/91, parte 1°*
- 📁 Allegato "25/B"- *Progetto capannone industriale conc. edilizia n.18ter/91, parte 2°*
- 📁 Allegato "25/C"- *Progetto capannone industriale conc. edilizia n.18ter/91, parte 3°*
- 📁 Allegato "26"- *Concessione edilizia n. 56/1989 delle cabine elettrice*
- 📁 Allegato "27/A"- *Progetto cabina elettrica conc. edilizia n.56/91, parte 1°*
- 📁 Allegato "27/B"- *Progetto cabina elettrica conc. edilizia n.56/91, parte 2°*
- 📁 Allegato "27/C"- *Progetto cabina elettrica conc. edilizia n.56/91, parte 3°*

Tanto dovevo in adempimento al mandato ricevuto.

Corchiano, li 15/10/2015

IL C.T.U.

Geom. Gianfilippo Petrucci

