

Tribunale di Viterbo

Esecuzioni Immobiliari n. 129/2015 e 197/2015

UNICREDIT SPA
/c
.....

RELAZIONE

PER L'UFFICIO (VERSIONE PRIVACY)

Geom. Massimo Frontini
Piazza Fontana Grande 9
Viterbo

1. PREMESSA

Il giorno 18 febbraio 2016 il sottoscritto CTU riceveva l'incarico di procedere alla stima del compendio pignorato, ricevendo i seguenti quesiti:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all' immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti;
- 2) effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3) consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti sub astati;
- 4) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6) consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
- 7) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestando) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;
- 10) segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 11) precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da

- quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
- 12) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi
 - 13) indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale, ...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
 - 14) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
 - 15) Verifichi la eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28/2/1985 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del DPR del 6/6/2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
 - 16) Verifichi se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
 - 17) Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
 - 18) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 - 19) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all' identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
 - 20) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
 - 21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
 - 22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso 1' immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
 - 23) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili

- al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o serviti pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 24) determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore al metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute;
- 25) indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;
- 26) segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;
- 27) fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 120 dal giuramento;
- 28) invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o a mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;
- 29) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;
- 30) intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.
- 31) predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 32) allegli alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);
- 33) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

34) allegghi alla relazione:

- a) la planimetria del bene,
- b) la visura catastale attuale,
- c) copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
- d) copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall' occupante,
- e) visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
- f) copia atto di provenienza
- g) quadro sinottico triplice copia
- h) tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

2. ATTIVITÀ PRELIMINARI (quesiti 1,2,3,4,5,6)

Quesito 1 - Acquisiti i titoli di acquisto (all.6) e i contratti di affitto (all.7); ricostruiti i passaggi di proprietà; ricostruita la storia catastale degli immobili.

Quesito 2 - Controllo delle relazioni notarili: COMPLETA.

Quesito 3 - Visure ipocatastali (all.5): BENI CORRETTAMENTE IDENTIFICATI DAI PIGNORAMENTI.

RICOSTRUZIONE STORICA

a) IMMOBILI DI VIA ROSA, VIA DON MINZONI, PIAZZA QUINTANA

F 29 particella 303 sub 17

Ex: 303 sub 5 e 6 (ex sub 2)

All'impianto del NCEU meccanografico 30/6/87 la particella 303 sub 2 era intestata a:

..... nato a ROMA il 28/01/1929 proprietario per ½

.....nato a CIVITA CASTELLANA il 16/12/1935 proprietario per ½

Per successione in morte di avvenuta il 23/03/1989, denunciata a Roma, volume: 12752 n. 15 del 15/06/1992, la ditta diventa:

..... nato a CIVITA CASTELLANA il 16/12/1935 proprietario per 3/6

..... nata a CIVITA CASTELLANA il 08/11/1934 proprietaria per 1/6

..... nato a ROMA il 25/03/1965 proprietario per 1/6

..... nato a ROMA il 01/04/1970 proprietario per 1/6

Per compravendita a rogito notar Kechler Ferrari del 9/4/92 repertorio n. 17359, registrato il 28/4/92 al n. 3144 (**primo atto ante ventennio allegato 6a**), la ditta diventa:

..... nato a ROMA il 25/03/1965 proprietario per 1/6

..... con sede in Roma proprietaria per 5/6

Con variazione catastale del 16/4/94 protocollo n. 16135.1/94 la particella 303 sub 2 è soppressa per frazionamento e variazione della consistenza con creazione dei subalterni 5 e 6.

Per sentenza di divisione giudiziale n. 1317 del 29/9/1995, ratificata con verbale di identificazione di unità immobiliari a rogito notar D'Alessandro del 24/12/1998 repertorio n. 309984 trascritto a Viterbo il 28/12/1998 con formalità n. 11763, (allegato 6b) la ditta diventa:

..... con sede in Roma.

Con variazione catastale del 16/02/2001 protocollo n. 32968 per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione, frazionamento e fusione, i subalterni 5 e 6 sono stati soppressi e conferiti nella particella 303 sub. 17.

Ex: 303 sub 16 (ex sub 7(ex sub 3))

All'impianto del NCEU meccanografico 30/6/87 la particella sub 3 era intestata a:

..... nato a ROMA il 28/01/1929 proprietario per ½

..... nato a CIVITA CASTELLANA il 16/12/1935 proprietario per ½

Per successione in morte di avvenuta il 23/03/1989, denunciata a Roma volume: 12752 n: 15 del 15/06/1992, la ditta diventa:

..... nato a CIVITA CASTELLANA il 16/12/1935 proprietario per 3/6

..... nata a CIVITA CASTELLANA il 08/11/1934 proprietaria per 1/6
..... nato a ROMA il 25/03/1965 proprietario per 1/6
..... nato a ROMA il 01/04/1970 proprietario per 1/6

Per compravendita a rogito notar Kechler Ferrari del 9/4/92 repertorio n. 17359, registrato il 28/4/92 al n. 3144 (**primo atto ante ventennio allegato 6a**), la ditta diventa:

..... con sede in Roma per 5/6
..... nato a ROMA il 25/03/1965 proprietario per 1/6

Con variazione catastale del 16/4/94 protocollo n. 16135.1/94 la particella è variata per ampliamento, planimetria mancante, unità afferenti e variazione della toponomastica con creazione, tra gli altri, del subalterno 7.

Con variazione catastale del 02/03/1998 protocollo n. B00502.1/98 la particella 303 sub 7 è stata soppressa per frazionamento e fusione autorimessa magazzino locale commerciale e sono state create, tra le altre, le particelle sub 15 e 16.

Per sentenza di divisione giudiziale n. 1317 del 29/9/1995, con verbale di identificazione di unità immobiliari a rogito notar D'Alessandro del 24/12/1998 repertorio n. 309984 trascritto a Viterbo il 28/12/1998 con formalità n. 11763, (allegato 6b) la ditta diventa:
..... con sede in Roma.

Con variazione catastale del 16/02/2001 protocollo n. 32968 per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione, frazionamento e fusione, il subalterno 16 è stato soppresso e conferito nella particella 303 sub. 17.

Ex: 303 sub 8, 9, 10, 12, 13, 14 (tutte ex sub 3)

All'impianto del NCEU meccanografico 30/6/87 la particella 303 sub 3 era intestata a:

..... nato a ROMA il 28/01/1929 proprietario per ½
..... nato a CIVITA CASTELLANA il 16/12/1935 proprietario per ½

Per successione in morte di avvenuta il 23/03/1989, denunciata a Roma volume: 12752 n: 15 del 15/06/1992, la ditta diventa:

..... nato a CIVITA CASTELLANA il 16/12/1935 proprietario per 3/6
..... nata a CIVITA CASTELLANA il 08/11/1934 proprietaria per 1/6
..... nato a ROMA il 25/03/1965 proprietario per 1/6
..... nato a ROMA il 01/04/1970 proprietario per 1/6

Per compravendita a rogito notar Kechler Ferrari del 9/4/92 repertorio n. 17359, registrato il 28/4/92 al n. 3144 (**primo atto ante ventennio allegato 6a**), la ditta diventa:

..... con sede in Roma per 5/6
..... nato a ROMA il 25/03/1965 proprietario per 1/6

Con variazione catastale del 16/4/94 protocollo n. 16135.1/94 la particella è variata per ampliamento, planimetria mancante, unità afferenti e variazione della toponomastica con creazione, tra gli altri, dei subalterni 8, 9, 10, 12, 13, 14 (graffata con la particella 311).

Per sentenza di divisione giudiziale n. 1317 del 29/9/1995, con verbale di identificazione di unità immobiliari a rogito notar D'Alessandro del 24/12/1998 repertorio n. 309984 trascritto a Viterbo il 28/12/1998 con formalità n. 11763, (allegato 6b) la ditta diventa:
..... con sede in Roma.

Con variazione catastale del 16/02/2001 protocollo n. 32968 per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione, frazionamento e fusione, i subalterni 8, 9, 10, 13 e 14 sono stati soppressi e conferiti nella particella 303 sub. 17.

F 29 particella 308 sub 5

Ex: 308 sub 1 (unità urbana), sub 3,4 (ex sub 2 porzione di fabbricato rurale)

All'impianto del NCT meccanografico 1/10/69 e all'impianto del NCEU meccanografico 30/6/87 le particelle 308 sub 1 (unità urbana) e sub 2 (porzione di fabbricato rurale) erano intestate a:

..... nato a ROMA il 28/01/1929 proprietario per ½
..... nato a CIVITA CASTELLANA il 16/12/1935 proprietario per ½

Per successione in morte di avvenuta il 23/03/1989, denunciata a Roma volume: 12752 n: 15 del 15/06/1992, la ditta diventa:

..... nato a CIVITA CASTELLANA il 16/12/1935 proprietario per 3/6
..... nata a CIVITA CASTELLANA il 08/11/1934 proprietaria per 1/6
..... nato a ROMA il 25/03/1965 proprietario per 1/6
..... nato a ROMA il 01/04/1970 proprietario per 1/6

Per compravendita a rogito notar Kechler Ferrari del 9/4/92 repertorio n. 17359, registrato il 28/4/92 al n. 3144 (**primo atto ante ventennio allegato 6a**), la ditta diventa:

..... con sede in Roma per 5/6
..... nato a ROMA il 25/03/1965 proprietario per 1/6

Con tipo mappale n. 1458/94 del 16/4/1994 la particella 308 sub 2 è stata soppressa e, con variazione catastale del 16/4/94 protocollo n. 16135.1/94 per ampliamento, planimetria mancante, unità afferenti e variazione della toponomastica, sono creati i subalterni urbani 3 e 4

Per sentenza di divisione giudiziale n. 1317 del 29/9/1995, con verbale di identificazione di unità immobiliari a rogito notar D'Alessandro del 24/12/1998 repertorio n. 309984 trascritto a Viterbo il 28/12/1998 con formalità n. 11763, (allegato 6b) la ditta diventa:

..... con sede in Roma.

Con variazione catastale del 16/02/2001 protocollo n. 32968 per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione, frazionamento e fusione, i subalterni 1, 3 e 4 sono stati soppressi e conferiti come sub 5, graffata alla particella 303 sub. 17.

F 29 particella 309

Ex: 309 terreno

All'impianto del NCT meccanografico 1/10/69 la particella 309 era intestata a:

..... nato a ROMA il 28/01/1929 proprietario per ½
..... nato a CIVITA CASTELLANA il 16/12/1935 proprietario per ½

Per successione in morte di avvenuta il 23/03/1989, denunciata a Roma volume: 12752 n: 15 del 15/06/1992, la ditta diventa:

..... nato a CIVITA CASTELLANA il 16/12/1935 proprietario per 3/6
..... nata a CIVITA CASTELLANA il 08/11/1934 proprietaria per 1/6
..... nato a ROMA il 25/03/1965 proprietario per 1/6
..... nato a ROMA il 01/04/1970 proprietario per 1/6

Per compravendita a rogito notar Kechler Ferrari del 9/4/92 repertorio n. 17359, registrato il 28/4/92 al n. 3144 (**primo atto ante ventennio allegato 6a**), la ditta diventa:

..... con sede in Roma per 5/6
..... nato a ROMA il 25/03/1965 proprietario per 1/6

Con tipo mappale n. 1458/94 del 16/4/1994 la particella 309 è passata agli enti urbani.

Per sentenza di divisione giudiziale n. 1317 del 29/9/1995, con verbale di identificazione di unità immobiliari a rogito notar D'Alessandro del 24/12/1998 repertorio n. 309984 trascritto a Viterbo il 28/12/1998 con formalità n. 11763, (allegato 6b) la ditta diventa:

..... con sede in Roma.

Con variazione catastale del 16/02/2001 protocollo n. 32968 per ampliamento, diversa distribuzione

degli spazi interni, ristrutturazione, frazionamento e fusione, la particella 309 è stata graffata alla particella 303 sub. 17.

F 29 particella 310 sub 10

Ex: 310 sub 1, sub 3, sub 4,5,6,7,8,9 (ex sub 2 porzione di fabbricato rurale)

All'impianto del NCT meccanografico 1/10/69 e all'impianto del NCEU meccanografico 30/6/87 le particelle 310 sub 1 e 3 (unità urbane) e 310 sub 2 (porzione di fabbricato rurale) erano intestate a:

..... nato a ROMA il 28/01/1929 proprietario per $\frac{1}{2}$

..... nato a CIVITA CASTELLANA il 16/12/1935 proprietario per $\frac{1}{2}$

Per successione in morte di avvenuta il 23/03/1989, denunciata a Roma volume: 12752 n: 15 del 15/06/1992, la ditta diventa:

..... nato a CIVITA CASTELLANA il 16/12/1935 proprietario per 3/6

..... nata a CIVITA CASTELLANA il 08/11/1934 proprietaria per 1/6

..... nato a ROMA il 25/03/1965 proprietario per 1/6

..... nato a ROMA il 01/04/1970 proprietario per 1/6

Per compravendita a rogito notar Kechler Ferrari del 9/4/92 repertorio n. 17359, registrato il 28/4/92 al n. 3144 (**primo atto ante ventennio allegato 6a**), la ditta diventa:

..... con sede in Roma per 5/6

..... nato a ROMA il 25/03/1965 proprietario per 1/6

Con tipo mappale n. 1458/94 del 16/4/1994 la particella 310 sub 2 è stata soppressa e con variazione catastale del 16/4/94 protocollo n. 16135.1/94 per ampliamento, planimetria mancante, unità afferenti e variazione della toponomastica sono creati i subalterni 4, 5, 6, 7, 8, 9

Per sentenza di divisione giudiziale n. 1317 del 29/9/1995, con verbale di identificazione di unità immobiliari a rogito notar D'Alessandro del 24/12/1998 repertorio n. 309984 trascritto a Viterbo il 28/12/1998 con formalità n. 11763, (allegato 6b) la ditta diventa:

..... con sede in Roma.

Con variazione catastale del 16/02/2001 protocollo n. 32968 per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione, frazionamento e fusione, i subalterni 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 sono stati soppressi e conferiti nella sub 10, graffata alla particella 303 sub. 17.

F 29 particella 313 sub 1

Ex: 313 fabbricato rurale

All'impianto del NCT meccanografico 1/10/69 la particella 313 era intestata a:

..... nato a ROMA il 28/01/1929 proprietario per $\frac{1}{2}$

..... nato a CIVITA CASTELLANA il 16/12/1935 proprietario per $\frac{1}{2}$

Per successione in morte di avvenuta il 23/03/1989, denunciata a Roma volume: 12752 n: 15 del 15/06/1992, la ditta diventa:

..... nato a CIVITA CASTELLANA il 16/12/1935 proprietario per 3/6

..... nata a CIVITA CASTELLANA il 08/11/1934 proprietaria per 1/6

..... nato a ROMA il 25/03/1965 proprietario per 1/6

..... nato a ROMA il 01/04/1970 proprietario per 1/6

Per compravendita a rogito notar Kechler Ferrari del 9/4/92 repertorio n. 17359, registrato il 28/4/92 al n. 3144 (**primo atto ante ventennio allegato 6a**), la ditta diventa:

..... con sede in Roma per 5/6

..... nato a ROMA il 25/03/1965 proprietario per 1/6

Con tipo mappale n. 1458/94 del 16/4/1994 la particella 313 è passata agli enti urbani.

Per sentenza di divisione giudiziale n. 1317 del 29/9/1995, con verbale di identificazione di unità immobiliari a rogito notar D'Alessandro del 24/12/1998 repertorio n. 309984 trascritto a Viterbo il 28/12/1998 con formalità n. 11763, (allegato 6b) la ditta diventa:
..... con sede in Roma.

Con variazione catastale del 16/02/2001 protocollo n. 32968 per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione, frazionamento e fusione, la particella 313 è stata graffata come particella 313 sub 1 alla particella 303 sub. 17.

F 29 particella 315 sub 1

Ex: 315 fabbricato rurale

All'impianto del NCT meccanografico 1/10/69 la particella 315 era intestata a:

..... nato a ROMA il 28/01/1929 proprietario per $\frac{1}{2}$

..... nato a CIVITA CASTELLANA il 16/12/1935 proprietario per $\frac{1}{2}$

Per successione in morte di avvenuta il 23/03/1989, denunciata a Roma volume: 12752 n: 15 del 15/06/1992, la ditta diventa:

..... nato a CIVITA CASTELLANA il 16/12/1935 proprietario per 3/6

..... nata a CIVITA CASTELLANA il 08/11/1934 proprietaria per 1/6

..... nato a ROMA il 25/03/1965 proprietario per 1/6

..... nato a ROMA il 01/04/1970 proprietario per 1/6

Per compravendita a rogito notar Kechler Ferrari del 9/4/92 repertorio n. 17359, registrato il 28/4/92 al n. 3144 (**primo atto ante ventennio allegato 6a**), la ditta diventa:

..... con sede in Roma per 5/6

..... nato a ROMA il 25/03/1965 proprietario per 1/6

Con tipo mappale n. 1458/94 del 16/4/1994 la particella 315 è passata agli enti urbani.

Per sentenza di divisione giudiziale n. 1317 del 29/9/1995, con verbale di identificazione di unità immobiliari a rogito notar D'Alessandro del 24/12/1998 repertorio n. 309984 trascritto a Viterbo il 28/12/1998 con formalità n. 11763, (allegato 6b) la ditta diventa:
..... con sede in Roma.

Con variazione catastale del 16/02/2001 protocollo n. 32968 per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione, frazionamento e fusione, la particella 315 è stata graffata come particella 315 sub 1 alla particella 303 sub. 17.

F 29 particella 324 sub 1

Ex: 324 fabbricato rurale

All'impianto del NCT meccanografico 1/10/69 la particella 324 era intestata a:

..... nato a ROMA il 28/01/1929 proprietario per $\frac{1}{2}$

..... nato a CIVITA CASTELLANA il 16/12/1935 proprietario per $\frac{1}{2}$

Per successione in morte di avvenuta il 23/03/1989, denunciata a Roma volume: 12752 n: 15 del 15/06/1992, la ditta diventa:

..... nato a CIVITA CASTELLANA il 16/12/1935 proprietario per 3/6

..... nata a CIVITA CASTELLANA il 08/11/1934 proprietaria per 1/6

..... nato a ROMA il 25/03/1965 proprietario per 1/6

..... nato a ROMA il 01/04/1970 proprietario per 1/6

Per compravendita a rogito notar Kechler Ferrari del 9/4/92 repertorio n. 17359, registrato il 28/4/92 al n. 3144 (**primo atto ante ventennio allegato 6a**), la ditta diventa:

..... con sede in Roma per 5/6

..... nato a ROMA il 25/03/1965 proprietario per 1/6

Con tipo mappale n. 1458/94 del 16/4/1994 la particella 324 è passata agli enti urbani.

Per sentenza di divisione giudiziale n. 1317 del 29/9/1995, con verbale di identificazione di unità immobiliari a rogito notar D'Alessandro del 24/12/1998 repertorio n. 309984 trascritto a Viterbo il 28/12/1998 con formalità n. 11763, (allegato 6b) la ditta diventa:
..... con sede in Roma.

Con variazione catastale del 16/02/2001 protocollo n. 32968 per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione, frazionamento e fusione, la particella 324 è stata graffata come particella 324 sub 1 alla particella 303 sub. 17.

F 29 particella 325 sub 3

Ex: 325 sub 3 porzione di fabbricato rurale

All'impianto del NCT meccanografico 1/10/69 le particelle 325 sub 3 era intestata a:

..... nato a ROMA il 28/01/1929 proprietario per ½

..... nato a CIVITA CASTELLANA il 16/12/1935 proprietario per ½

Per successione in morte di avvenuta il 23/03/1989, denunciata a Roma volume: 12752 n: 15 del 15/06/1992, la ditta diventa:

..... nato a CIVITA CASTELLANA il 16/12/1935 proprietario per 3/6

..... nata a CIVITA CASTELLANA il 08/11/1934 proprietaria per 1/6

..... nato a ROMA il 25/03/1965 proprietario per 1/6

..... nato a ROMA il 01/04/1970 proprietario per 1/6

Per compravendita a rogito notar Kechler Ferrari del 9/4/92 repertorio n. 17359, registrato il 28/4/92 al n. 3144 (**primo atto ante ventennio allegato 6a**), la ditta diventa:

..... con sede in Roma per 5/6

..... nato a ROMA il 25/03/1965 proprietario per 1/6

Con tipo mappale n. 1458/94 del 16/4/1994 la particella 325 sub 3 è stata soppressa e passata al NCEU con denuncia del 20/04/1994 n 16185.1/1994)

Per sentenza di divisione giudiziale n. 1317 del 29/9/1995, con verbale di identificazione di unità immobiliari a rogito notar D'Alessandro del 24/12/1998 repertorio n. 309984 trascritto a Viterbo il 28/12/1998 con formalità n. 11763, (allegato 6b) la ditta diventa:
..... con sede in Roma.

Con variazione catastale del 16/02/2001 protocollo n. 32968 per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione, frazionamento e fusione, la particella 325 sub 3 è stata graffata alla particella 303 sub. 17.

F 29 particella 650 sub 1

Ex: 311 sub 1 (ex sub 3 e 4 porzioni di fabbricato rurale), 312, 314

All'impianto del NCT meccanografico 1/10/69 le particelle 311 sub 3 e 4 erano intestate a:

..... nato a ROMA il 28/01/1929 proprietario per ½

..... nato a CIVITA CASTELLANA il 16/12/1935 proprietario per ½

Le particelle 312 e 314 erano enti urbani.

Per successione in morte di avvenuta il 23/03/1989, denunciata a Roma volume: 12752 n: 15 del 15/06/1992, la ditta diventa:

..... nato a CIVITA CASTELLANA il 16/12/1935 proprietario per 3/6

..... nata a CIVITA CASTELLANA il 08/11/1934 proprietaria per 1/6

..... nato a ROMA il 25/03/1965 proprietario per 1/6

..... nato a ROMA il 01/04/1970 proprietario per 1/6

Per compravendita a rogito notar Kechler Ferrari del 9/4/92 repertorio n. 17359, registrato il 28/4/92 al n. 3144 (**primo atto ante ventennio allegato 6a**), la ditta diventa:

..... con sede in Roma per 5/6

..... nato a ROMA il 25/03/1965 proprietario per 1/6

Con tipo mappale n. 1458/94 del 16/4/1994 le particelle 311 sub 3 e 4, 312, 314, sono state sopprese e con variazione catastale del 16/4/94 protocollo n. 16135.1/94 per ampliamento, planimetria mancante, unità afferenti e variazione della toponomastica sono state fuse, come particella 311, alla particella 303 sub 14.

Per sentenza di divisione giudiziale n. 1317 del 29/9/1995, con verbale di identificazione di unità immobiliari a rogito notar D'Alessandro del 24/12/1998 repertorio n. 309984 trascritto a Viterbo il 28/12/1998 con formalità n. 11763, (allegato 6b) la ditta diventa:

..... con sede in Roma.

Con variazione catastale del 16/02/2001 protocollo n. 32968 per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione, frazionamento e fusione, la particella 303 sub 14 graffata con la particella 311, è stata soppressa e graffata come particella 311 sub 1 alla particella 303 sub. 17.

Con variazione catastale del 12/10/2004, protocollo n. 136739 per modifica di identificativo, allineamento mappe n. 31531.1/2004 la particella 311 sub 1 era variata in 650 sub 2.

F 29 particella 303 sub 11

Ex: 303 sub 3

All'impianto del NCEU meccanografico 30/6/87 la particella 303 sub 3 era intestata a:

..... nato a ROMA il 28/01/1929 proprietario per ½

..... nato a CIVITA CASTELLANA il 16/12/1935 proprietario per ½

Per successione in morte di avvenuta il 23/03/1989, denunciata a Roma volume: 12752 n: 15 del 15/06/1992, la ditta diventa:

..... nato a CIVITA CASTELLANA il 16/12/1935 proprietario per 3/6

..... nata a CIVITA CASTELLANA il 08/11/1934 proprietaria per 1/6

..... nato a ROMA il 25/03/1965 proprietario per 1/6

..... nato a ROMA il 01/04/1970 proprietario per 1/6

Per compravendita a rogito notar Kechler Ferrari del 9/4/92 repertorio n. 17359, registrato il 28/4/92 al n. 3144 (**primo atto ante ventennio allegato 6a**), la ditta diventa:

..... con sede in Roma per 5/6

..... nato a ROMA il 25/03/1965 proprietario per 1/6

Con variazione catastale del 16/4/94 protocollo n. 16135.1/94 la particella è variata per ampliamento, planimetria mancante, unità afferenti e variazione della toponomastica con creazione, tra gli altri, del subalterno 11.

Per sentenza di divisione giudiziale n. 1317 del 29/9/1995, con verbale di identificazione di unità immobiliari a rogito notar D'Alessandro del 24/12/1998 repertorio n. 309984 trascritto a Viterbo il 28/12/1998 con formalità n. 11763, (allegato 6b) la ditta diventa:

..... con sede in Roma.

Con variazione catastale n. B03624.1/1999 del 11/10/1999 la particella 303 sub 11 è stata variata nella destinazione da autorimessa a negozio.

F 29 particella 303 sub 18

Ex: 303 sub 5 e 6 (ex sub 2)

All'impianto del NCEU meccanografico 30/6/87 la particella 303 sub 2 era intestata a:

..... nato a ROMA il 28/01/1929 proprietario per ½

..... nato a CIVITA CASTELLANA il 16/12/1935 proprietario per ½

Per successione in morte di avvenuta il 23/03/1989, denunciata a Roma volume: 12752 n: 15 del 15/06/1992, la ditta diventa:

..... nato a CIVITA CASTELLANA il 16/12/1935 proprietario per 3/6
..... nata a CIVITA CASTELLANA il 08/11/1934 proprietaria per 1/6
..... nato a ROMA il 25/03/1965 proprietario per 1/6
..... nato a ROMA il 01/04/1970 proprietario per 1/6

Per compravendita a rogito notar Kechler Ferrari del 9/4/92 repertorio n. 17359, registrato il 28/4/92 al n. 3144 (**primo atto ante ventennio allegato 6a**), la ditta diventa:

..... con sede in Roma per 5/6
..... nato a ROMA il 25/03/1965 proprietario per 1/6

Con variazione catastale del 16/4/94 protocollo n. 16135.1/94 la particella 303 sub 2 è soppressa per frazionamento e variazione della consistenza con creazione dei subalterni 5 e 6.

Per sentenza di divisione giudiziale n. 1317 del 29/9/1995, con verbale di identificazione di unità immobiliari a rogito notar D'Alessandro del 24/12/1998 repertorio n. 309984 trascritto a Viterbo il 28/12/1998 con formalità n. 11763, (allegato 6b) la ditta diventa:

..... con sede in Roma.

Con variazione catastale del 16/02/2001 protocollo n. 32968 per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione, frazionamento e fusione, i subalterni 5 e 6 sono stati soppressi e conferiti nella particella 303 sub. 18.

F 29 particella 303 sub 19

Ex: 303 sub 5 e 6 (ex sub 2)

All'impianto del NCEU meccanografico 30/6/87 la particella 303 sub 2 era intestata a:

..... nato a ROMA il 28/01/1929 proprietario per ½
..... nato a CIVITA CASTELLANA il 16/12/1935 proprietario per ½

Per successione in morte di avvenuta il 23/03/1989, denunciata a Roma volume: 12752 n: 15 del 15/06/1992, la ditta diventa:

..... nato a CIVITA CASTELLANA il 16/12/1935 proprietario per 3/6
..... nata a CIVITA CASTELLANA il 08/11/1934 proprietaria per 1/6
..... nato a ROMA il 25/03/1965 proprietario per 1/6
..... nato a ROMA il 01/04/1970 proprietario per 1/6

Per compravendita a rogito notar Kechler Ferrari del 9/4/92 repertorio n. 17359, registrato il 28/4/92 al n. 3144 (**primo atto ante ventennio allegato 6a**), la ditta diventa:

..... con sede in Roma per 5/6
..... nato a ROMA il 25/03/1965 proprietario per 1/6

Per sentenza di divisione giudiziale n. 1317 del 29/9/1995, con verbale di identificazione di unità immobiliari a rogito notar D'Alessandro del 24/12/1998 repertorio n. 309984 trascritto a Viterbo il 28/12/1998 con formalità n. 11763, (allegato 6b) la ditta diventa:

..... con sede in Roma.

Con variazione catastale del 16/02/2001 protocollo n. 32968 per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione, frazionamento e fusione, era creata la particella 303 sub 19.

b) IMMOBILI IN VIA TERNI

F 17 particella 191 sub 4 e sub 11 graffati (ex sub 3) (ex sub. 1 e 2), edificato su terreni foglio 17 particelle 191 e 318.

All'impianto meccanografico del NCEU (30/6/1987) il fabbricato, distinto con le particelle 191 sub. 1 e 2, era intestato a:

..... nato a Caorso il 08/02/1931 proprietario per 1/3
.....nato a Civita Castellana il 03/09/1933 proprietario per 1/3
.....nato a Civita Castellana il 03/09/1933 proprietario per 1/3

Per compravendita a rogito notar Domenico Gallelli del 26/7/1991 repertorio n. 108371 trascritto a Viterbo con formalità n. 8252 del 27/7/1991, il fabbricato passa a:

..... con sede a Pomezia (ROMA)

Sull'atto la parte venditrice dichiara di aver edificato il fabbricato, anteriormente al 1/9/1967, su terreno distinto al foglio 17 particella 191, pervenuto per acquisto a rogito notar Mario Lazzari di Civita Castellana in data 11/5/1965 repertorio n. 33817/4779, trascritto a Viterbo con formalità n. 767 del registro generale e n. 3616 del registro particolare. La parte venditrice dichiara inoltre che il fabbricato non risulta censito al NCEU ma è stato denunciato all'UTE il 22/3/1988 al n. 466.

Dal certificato catastale risulta che la denuncia è stata presentata il 24/3/1988 in conseguenza di una variazione pe fusione dei sub. 1 e 2 già accatastati e non per nuova costruzione.

Per compravendita a rogito notar Domenico Gallelli del 12/11/1991 repertorio n. 109566 trascritto a Viterbo con formalità n. 11371 del 13/11/1991 (**primo atto ante ventennio allegato 6c**), il fabbricato passa a:

..... con sede a Roma.

Per compravendita a rogito notar Pietro Lelio Giuliani del 19/11/1992 repertorio n. 20178 trascritto a Viterbo con formalità n. 12217 del 4/12/1992 (**primo atto ante ventennio allegato 6d**) i con sede a Roma, acquistano il terreno distinto al NCT con la particella 318 del foglio 17. La società venditrice con sede a Roma aveva acquisito il terreno per fusione per incorporazione, con atto a rogito notar Maria Teresa Sindona del 10/12/1991 repertorio n. 17933, trascritto con formalità n. 1413 del 20/1/1992, delle società S.R.L. e S.A.S Amministrazione & C. con sede a Roma, quest'ultima apporta i diritti di proprietà sulla particella 318.

Con tipo mappale del 02/12/1992 n. 2895/92 la particella 318 è fusa con la particella 191 del foglio 17.

Con variazione del 24/10/1992 n. 11120/1992 il fabbricato è frazionato nelle particelle:

sub 4 e 11 graffati; sub 5 e 12 graffati, sub. 6 e 13 graffati, sub 7 e 14 graffati, sub. 9 e 15 graffati, sub. 10 e 16 graffati.

Per decreto di trasferimento n. 346 del 23/2/2004 del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Viterbo nella procedura esecutiva n. 220/94, promossa dal Banco di Napoli contro F.Ili MORVIDUCCI S.R.L., trascritto con formalità n. 2293 del 4/3/2004 (allegato 6e), le particelle 191 sub.4 e 191 sub.11 graffate passano a:

.....

F 17 particella 191 sub 6 e sub 13 graffati (ex sub 3) (ex sub. 1 e 2), edificato su terreni foglio 17 particelle 191 e 318.

All'impianto meccanografico del NCEU (30/6/1987) il fabbricato, distinto con le particelle 191 sub. 1 e 2, era intestato a:

..... nato a Caorso il 08/02/1931 proprietario per 1/3
..... nato a Civita Castellana il 03/09/1933 proprietario per 1/3
..... nato a Civita Castellana il 03/09/1933 proprietario per 1/3

Per compravendita a rogito notar Domenico Gallelli del 26/7/1991 repertorio n. 108371 trascritto a Viterbo con formalità n. 8252 del 27/7/1991, il fabbricato passa a:

..... con sede a Pomezia (ROMA)

Sull'atto la parte venditrice dichiara di aver edificato il fabbricato, anteriormente al 1/9/1967, su terreno distinto al foglio 17 particella 191, pervenuto per acquisto a rogito notar Mario Lazzari di Civita Castellana in data 11/5/1965 repertorio n. 33817/4779, trascritto a Viterbo con formalità n. 767 del registro generale e n. 3616 del registro particolare. La parte venditrice dichiara inoltre che il fabbricato non risulta censito al NCEU ma è stato denunciato all'UTE il 22/3/1988 al n. 466.

Dal certificato catastale risulta che la denuncia è stata presentata il 24/3/1988 in conseguenza di una variazione pe fusione dei sub. 1 e 2 già accatastati e non per nuova costruzione.

Per compravendita a rogito notar Domenico Gallelli del 12/11/1991 repertorio n. 109566 trascritto a Viterbo con formalità n. 11371 del 13/11/1991 (**primo atto ante ventennio allegato 6c**), il fabbricato passa a:

..... con sede a Roma.

Per compravendita a rogito notar Pietro Lelio Giuliani del 19/11/1992 repertorio n. 20178 trascritto a Viterbo con formalità n. 12217 del 4/12/1992 (**primo atto ante ventennio allegato 6d**) i con sede a Roma, acquistano il terreno distinto al NCT con la particella 318 del foglio 17. La società venditrice con sede a Roma aveva acquisito il terreno per fusione per incorporazione, con atto a rogito notar Maria Teresa Sindona del 10/12/1991 repertorio n. 17933, trascritto con formalità n. 1413 del 20/1/1992, delle società e & C. con sede a Roma, quest'ultima apporta i diritti di proprietà sulla particella 318.

Con tipo mappale del 02/12/1992 n. 2895/92 la particella 318 è fusa con la particella 191 del foglio 17.

Con variazione del 24/10/1992 n. 11120/1992 il fabbricato è frazionato nelle particelle: sub 4 e 11 graffiati; sub 5 e 12 graffiati, sub. 6 e 13 graffiati, sub 7 e 14 graffiati, sub. 9 e 15 graffiati, sub. 10 e 16 graffiati.

Per decreto di trasferimento n. 346 del 23/2/2004 del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Viterbo nella procedura esecutiva n. 220/94, promossa dal Banco di Napoli contro F.lli MORVIDUCCI S.R.L., trascritto con formalità n. 2293 del 4/3/2004 (allegato 6e), le particelle 191 sub. 6 e 191 sub.13 graffate passano a:

.....

F 17 particella 191 sub 7 e sub 14 graffiati (ex sub 3) (ex sub. 1 e 2), edificato su terreni foglio 17 particelle 191 e 318.

All'impianto meccanografico del NCEU (30/6/1987) il fabbricato, distinto con le particelle 191 sub. 1 e 2, era intestato a:

..... nato a Caorso il 08/02/1931 proprietario per 1/3

..... nato a Civita Castellana il 03/09/1933 proprietario per 1/3

..... nato a Civita Castellana il 03/09/1933 proprietario per 1/3

Per compravendita a rogito notar Domenico Gallelli del 26/7/1991 repertorio n. 108371 trascritto a Viterbo con formalità n. 8252 del 27/7/1991, il fabbricato passa a:

.....con sede a Pomezia (ROMA)

Sull'atto la parte venditrice dichiara di aver edificato il fabbricato, anteriormente al 1/9/1967, su terreno distinto al foglio 17 particella 191, pervenuto per acquisto a rogito notar Mario Lazzari di Civita Castellana in data 11/5/1965 repertorio n. 33817/4779, trascritto a Viterbo con formalità n. 767 del registro generale e n. 3616 del registro particolare. La parte venditrice dichiara inoltre che il fabbricato non risulta censito al NCEU ma è stato denunciato all'UTE il 22/3/1988 al n. 466.

Dal certificato catastale risulta che la denuncia è stata presentata il 24/3/1988 in conseguenza di una variazione per fusione dei sub. 1 e 2 già accatastati e non per nuova costruzione.

Per compravendita a rogito notar Domenico Gallelli del 12/11/1991 repertorio n. 109566 trascritto a Viterbo con formalità n. 11371 del 13/11/1991 (**primo atto ante ventennio allegato 6c**), il fabbricato passa a:

..... con sede a Roma.

Per compravendita a rogito notar Pietro Lelio Giuliani del 19/11/1992 repertorio n. 20178 trascritto a Viterbo con formalità n. 12217 del 4/12/1992 (**primo atto ante ventennio allegato 6d**) i con sede a Roma, acquistano il terreno distinto al NCT con la particella 318 del foglio 17. La società venditrice con sede a Roma aveva acquisito il terreno per fusione per incorporazione, con atto a rogito notar Maria Teresa Sindona del 10/12/1991 repertorio n. 17933, trascritto con formalità n. 1413 del 20/1/1992, delle società e & C. con sede a Roma, quest'ultima apporta i diritti di proprietà sulla particella 318.

Con tipo mappale del 02/12/1992 n. 2895/92 la particella 318 è fusa con la particella 191 del foglio 17.

Con variazione del 24/10/1992 n. 11120/1992 il fabbricato è frazionato nelle particelle: sub 4 e 11 graffiati; sub 5 e 12 graffiati, sub. 6 e 13 graffiati, sub 7 e 14 graffiati, sub. 9 e 15 graffiati, sub. 10 e 16 graffiati.

Per decreto di trasferimento n. 346 del 23/2/2004 del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Viterbo nella procedura esecutiva n. 220/94, promossa dal Banco di Napoli contro, trascritto con formalità n. 2293 del 4/3/2004 (allegato 6e), le particelle 191 sub. 7 e 191 sub.14 graffate passano a:
.....

F 17 particella 191 sub 8 e sub 15 graffiati (ex sub 3) (ex sub. 1 e 2), edificato su terreni foglio 17 particelle 191 e 318.

All'impianto meccanografico del NCEU (30/6/1987) il fabbricato, distinto con le particelle 191 sub. 1 e 2, era intestato a:

..... nato a Caorso il 08/02/1931 proprietario per 1/3
..... nato a Civita Castellana il 03/09/1933 proprietario per 1/3
..... nato a Civita Castellana il 03/09/1933 proprietario per 1/3

Per compravendita a rogito notar Domenico Gallelli del 26/7/1991 repertorio n. 108371 trascritto a Viterbo con formalità n. 8252 del 27/7/1991, il fabbricato passa a:

..... con sede a Pomezia (ROMA)

Sull'atto la parte venditrice dichiara di aver edificato il fabbricato, anteriormente al 1/9/1967, su terreno distinto al foglio 17 particella 191, pervenuto per acquisto a rogito notar Mario Lazzari di Civita Castellana in data 11/5/1965 repertorio n. 33817/4779, trascritto a Viterbo con formalità n. 767 del registro generale e n. 3616 del registro particolare. La parte venditrice dichiara inoltre che il fabbricato non risulta censito al NCEU ma è stato denunciato all'UTE il 22/3/1988 al n. 466.

Dal certificato catastale risulta che la denuncia è stata presentata il 24/3/1988 in conseguenza di una variazione per fusione dei sub. 1 e 2 già accatastrati e non per nuova costruzione.

Per compravendita a rogito notar Domenico Gallelli del 12/11/1991 repertorio n. 109566 trascritto a Viterbo con formalità n. 11371 del 13/11/1991 (**primo atto ante ventennio allegato 6c**), il fabbricato passa a:

..... con sede a Roma.

Per compravendita a rogito notar Pietro Lelio Giuliani del 19/11/1992 repertorio n. 20178 trascritto a Viterbo con formalità n. 12217 del 4/12/1992 (**primo atto ante ventennio allegato 6d**) i con sede a Roma, acquistano il terreno distinto al NCT con la particella 318 del foglio 17. La società venditrice con sede a Roma aveva acquisito il terreno per fusione per incorporazione, con atto a rogito notar Maria Teresa Sindona del 10/12/1991 repertorio n. 17933, trascritto con formalità n. 1413 del 20/1/1992, delle società e & C. con sede a Roma, quest'ultima apporta i diritti di proprietà sulla particella 318.

Con tipo mappale del 02/12/1992 n. 2895/92 la particella 318 è fusa con la particella 191 del foglio 17.

Con variazione del 24/10/1992 n. 11120/1992 il fabbricato è frazionato nelle particelle: sub 4 e 11 graffiati; sub 5 e 12 graffiati, sub. 6 e 13 graffiati, sub 7 e 14 graffiati, sub. 9 e 15 graffiati, sub. 10 e 16 graffiati.

Per decreto di trasferimento n. 346 del 23/2/2004 del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Viterbo nella procedura esecutiva n. 220/94, promossa dal Banco di Napoli contro, trascritto con formalità n. 2293 del 4/3/2004 (allegato 6e), le particelle 191 sub. 8 e 191 sub.15 graffate passano a:
.....

F 17 particella 191 sub 9 e sub 16 graffiati (ex sub 3) (ex sub. 1 e 2), edificato su terreni foglio 17 particelle 191 e 318.

All'impianto meccanografico del NCEU (30/6/1987) il fabbricato, distinto con le particelle 191 sub. 1 e 2, era intestato a:

..... nato a Caorso il 08/02/1931 proprietario per 1/3
..... nato a Civita Castellana il 03/09/1933 proprietario per 1/3
..... nato a Civita Castellana il 03/09/1933 proprietario per 1/3

Per compravendita a rogito notar Domenico Gallelli del 26/7/1991 repertorio n. 108371 trascritto a Viterbo con formalità n. 8252 del 27/7/1991, il fabbricato passa a:

..... con sede a Pomezia (ROMA)

Sull'atto la parte venditrice dichiara di aver edificato il fabbricato, anteriormente al 1/9/1967, su terreno distinto al foglio 17 particella 191, pervenuto per acquisto a rogito notar Mario Lazzari di Civita Castellana in data 11/5/1965 repertorio n. 33817/4779, trascritto a Viterbo con formalità n. 767 del registro generale e n. 3616 del registro particolare. La parte venditrice dichiara inoltre che il fabbricato non risulta censito al NCEU ma è stato denunciato all'UTE il 22/3/1988 al n. 466.

Dal certificato catastale risulta che la denuncia è stata presentata il 24/3/1988 in conseguenza di una variazione per fusione dei sub. 1 e 2 già accatastati e non per nuova costruzione.

Per compravendita a rogito notar Domenico Gallelli del 12/11/1991 repertorio n. 109566 trascritto a Viterbo con formalità n. 11371 del 13/11/1991 (**primo atto ante ventennio allegato 6c**), il fabbricato passa a:

.....con sede a Roma.

Per compravendita a rogito notar Pietro Lelio Giuliani del 19/11/1992 repertorio n. 20178 trascritto a Viterbo con formalità n. 12217 del 4/12/1992 (**primo atto ante ventennio allegato 6d**) i..... con sede a Roma, acquistano il terreno distinto al NCT con la particella 318 del foglio 17. La società venditrice con sede a Roma aveva acquisito il terreno per fusione per incorporazione, con atto a rogito notar Maria Teresa Sindona del 10/12/1991 repertorio n. 17933, trascritto con formalità n. 1413 del 20/1/1992, delle società e & C. con sede a Roma, quest'ultima apporta i diritti di proprietà sulla particella 318.

Con tipo mappale del 02/12/1992 n. 2895/92 la particella 318 è fusa con la particella 191 del foglio 17.

Con variazione del 24/10/1992 n. 11120/1992 il fabbricato è frazionato nelle particelle:

sub 4 e 11 graffati; sub 5 e 12 graffati, sub. 6 e 13 graffati, sub 7 e 14 graffati, sub. 9 e 15 graffati, sub. 10 e 16 graffati.

Per decreto di trasferimento n. 346 del 23/2/2004 del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Viterbo nella procedura esecutiva n. 220/94, promossa dal Banco di Napoli contro, trascritto con formalità n. 2293 del 4/3/2004 (allegato 6e), le particelle 191 sub. 9 e 191 sub.16 graffate passano a:

.....

F 17 particella 191 sub 10 (ex sub 3) (ex sub. 1 e 2), edificato su terreni foglio 17 particelle 191 e 318.

All'impianto meccanografico del NCEU (30/6/1987) il fabbricato, distinto con le particelle 191 sub. 1 e 2, era intestato a:

..... nato a Caorso il 08/02/1931 proprietario per 1/3
..... nato a Civita Castellana il 03/09/1933 proprietario per 1/3
..... nato a Civita Castellana il 03/09/1933 proprietario per 1/3

Per compravendita a rogito notar Domenico Gallelli del 26/7/1991 repertorio n. 108371 trascritto a Viterbo con formalità n. 8252 del 27/7/1991, il fabbricato passa a:

..... con sede a Pomezia (ROMA)

Sull'atto la parte venditrice dichiara di aver edificato il fabbricato, anteriormente al 1/9/1967, su terreno distinto al foglio 17 particella 191, pervenuto per acquisto a rogito notar Mario Lazzari di Civita Castellana in data 11/5/1965 repertorio n. 33817/4779, trascritto a Viterbo con formalità n. 767 del registro generale e n. 3616 del registro particolare. La parte venditrice dichiara inoltre che il fabbricato non risulta censito al NCEU ma è stato denunciato all'UTE il 22/3/1988 al n. 466.

Dal certificato catastale risulta che la denuncia è stata presentata il 24/3/1988 in conseguenza di una variazione pe fusione dei sub. 1 e 2 già accatastati e non per nuova costruzione.

Per compravendita a rogito notar Domenico Gallelli del 12/11/1991 repertorio n. 109566 trascritto a Viterbo con formalità n. 11371 del 13/11/1991 (**primo atto ante ventennio allegato 6c**), il fabbricato passa a:

..... con sede a Roma.

Per compravendita a rogito notar Pietro Lelio Giuliani del 19/11/1992 repertorio n. 20178 trascritto a Viterbo con formalità n. 12217 del 4/12/1992 (**primo atto ante ventennio allegato 6d**) i con sede a Roma, acquistano il terreno distinto al NCT con la particella 318 del foglio 17. La società venditrice con sede a Roma aveva acquisito il terreno per fusione per incorporazione, con atto a rogito notar Maria Teresa Sindona del 10/12/1991 repertorio n. 17933, trascritto con formalità n. 1413 del 20/1/1992, delle società e & C. con sede a Roma, quest'ultima apporta i diritti di proprietà sulla particella 318.

Con tipo mappale del 02/12/1992 n. 2895/92 la particella 318 è fusa con la particella 191 del foglio 17.

Con variazione del 24/10/1992 n. 11120/1992 il fabbricato è frazionato nelle particelle: sub 4 e 11 graffati; sub 5 e 12 graffati, sub. 6 e 13 graffati, sub 7 e 14 graffati, sub. 9 e 15 graffati, sub. 10 e 16 graffati.

Per decreto di trasferimento n. 346 del 23/2/2004 del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Viterbo nella procedura esecutiva n. 220/94, promossa dal Banco di Napoli contro, trascritto con formalità n. 2293 del 4/3/2004 (allegato 6e), la particella 191 sub. 10 passa a:

.....

F 17 particella 191 sub 17 ex sub. 5 e 12 graffati (ex sub 3) (ex sub. 1 e 2), edificato su terreni foglio 17 particelle 191 e 318.

All'impianto meccanografico del NCEU (30/6/1987) il fabbricato, distinto con le particelle 191 sub. 1 e 2, era intestato a:

..... nato a Caorso il 08/02/1931 proprietario per 1/3

..... nato a Civita Castellana il 03/09/1933 proprietario per 1/3

..... nato a Civita Castellana il 03/09/1933 proprietario per 1/3

Per compravendita a rogito notar Domenico Gallelli del 26/7/1991 repertorio n. 108371 trascritto a Viterbo con formalità n. 8252 del 27/7/1991, il fabbricato passa a:

..... con sede a Pomezia (ROMA)

Sull'atto la parte venditrice dichiara di aver edificato il fabbricato, anteriormente al 1/9/1967, su terreno distinto al foglio 17 particella 191, pervenuto per acquisto a rogito notar Mario Lazzari di Civita Castellana in data 11/5/1965 repertorio n. 33817/4779, trascritto a Viterbo con formalità n. 767 del registro generale e n. 3616 del registro particolare. La parte venditrice dichiara inoltre che il fabbricato non risulta censito al NCEU ma è stato denunciato all'UTE il 22/3/1988 al n. 466.

Dal certificato catastale risulta che la denuncia è stata presentata il 24/3/1988 in conseguenza di una variazione pe fusione dei sub. 1 e 2 già accatastati e non per nuova costruzione.

Per compravendita a rogito notar Domenico Gallelli del 12/11/1991 repertorio n. 109566 trascritto a Viterbo con formalità n. 11371 del 13/11/1991 (**primo atto ante ventennio allegato 6c**), il fabbricato passa a:

..... con sede a Roma.

Per compravendita a rogito notar Pietro Lelio Giuliani del 19/11/1992 repertorio n. 20178 trascritto a Viterbo con formalità n. 12217 del 4/12/1992 (**primo atto ante ventennio allegato 6d**) i con sede a Roma, acquistano il terreno distinto al NCT con la particella 318 del foglio 17. La società venditrice con sede a Roma aveva acquisito il terreno per fusione per incorporazione, con atto a rogito notar Maria Teresa Sindona del 10/12/1991 repertorio n. 17933, trascritto con formalità n. 1413 del 20/1/1992, delle società e & C. con sede a Roma, quest'ultima apporta i diritti di proprietà sulla particella 318.

Con tipo mappale del 02/12/1992 n. 2895/92 la particella 318 è fusa con la particella 191 del foglio 17.

Con variazione del 24/10/1992 n. 11120/1992 il fabbricato è frazionato nelle particelle:
sub 4 e 11 graffati; sub 5 e 12 graffati, sub. 6 e 13 graffati, sub 7 e 14 graffati, sub. 9 e 15 graffati, sub. 10 e 16 graffati.

Per decreto di trasferimento n. 345 del 23/2/2004 del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Viterbo nella procedura esecutiva n. 220/94, promossa dal Banco di Napoli contro, trascritto con formalità n. 2292 del 4/3/2004, le particelle 191 sub. 5 e 12 graffate passano a:
..... con sede a Civita Castellana

Con denuncia di variazione della destinazione da magazzino a negozio del 30/08/2010, protocollo n. VT0129167 in atti dal 30/08/2010 l'identificativo della particella cambia in 191 sub.17.

Per atto di compravendita notar Federico Tedeschi Porceddu del 24/11/2010 repertorio n. 27034, trascritto a Viterbo con formalità n. 13027 del 26/11/2010 (allegato 6f), l'u.i.u. passa a:
.....

- Quesito 4 - Elenco iscrizioni e trascrizioni: dalla relazione notarile, estesa al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento fino al 30/9/2015, e dall'aggiornamento delle visure ipotecarie al 12/07/2016 (all.5b), risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
- a. **Formalità n. 1788 del 7/8/2000**, ipoteca volontaria a favore della Banca di Roma SpA, iscritta a Viterbo, annotata di erogazione a saldo con **formalità n. 3602 del 15/11/2005**, per complessivi 8.400.000.000 €, a garanzia di mutuo di 4.200.000.000 € della durata di anni 15. Grava sugli immobili in via Rosa distinti al foglio 29.
 - b. **Formalità n. 3425 del 10/12/2004**, ipoteca volontaria a favore di UNICREDIT Banca di Impresa SpA, iscritta a Viterbo per complessivi 1.300.000,00 €. a garanzia di mutuo di 650.000,00 €, della durata di anni 10. Grava sui beni in Via Terni distinti al foglio 17.
 - c. **Formalità n. 1278 del 6/5/2005**, ipoteca giudiziale iscritta a Viterbo, per il valore di 152.136,76 €. a favore della Banca di Credito Cooperativo Valdostana S.C.A.R.L., grava sull'immobile di via Terni distinto con la attuale particella 191 sub. 17 del foglio 17.
 - d. **Formalità n. 886 del 4/5/2011**, ipoteca giudiziale iscritta a Viterbo, per il valore di 1.362.509,64 €. a favore di CARIVIT SpA, gravante su tutto il compendio.
 - e. **Formalità n. 887 del 4/5/2011**, ipoteca giudiziale iscritta a Viterbo, per il valore di 374.509,11 €. a favore di CARIVIT SpA, gravante su tutto il compendio.
 - f. **Formalità n. 888 del 4/5/2011**, ipoteca giudiziale iscritta a Viterbo, per il valore di 364.008,29 €. a favore di CARIVIT SpA, gravante su tutto il compendio.
 - g. **Formalità n. 889 del 4/5/2011**, ipoteca giudiziale iscritta a Viterbo, per il valore di 298.192,31 €. a favore di CARIVIT SpA, gravante su tutto il compendio.
 - h. **Formalità n. 890 del 4/5/2011**, ipoteca giudiziale iscritta a Viterbo, per il valore di 159.086,06 €. a favore di CARIVIT SpA, gravante su tutto il compendio.
 - i. **Formalità n. 469 del 15/1/2008**, pignoramento trascritto a Viterbo a favore della Banca di Credito Cooperativo Valdostana S.C.A.R.L Contro, grava sull' immobile di via Terni distinto con la attuale particella 191 sub. 17 del foglio 17.
 - j. **Formalità n. 3158 del 26/3/2008** a rettifica della formalità n. 469, per errata indicazione di immobili non di interesse.
 - k. **Formalità n. 5238 del 3/6/2015**, pignoramento trascritto a Viterbo a favore di UNICREDIT SpA., grava sugli immobili di via Rosa al foglio 29.
 - l. **Formalità n. 7159 del 27/7/2015**, pignoramento trascritto a Viterbo a favore di UNICREDIT SpA., grava su tutto il compendio.

Risultano inoltre le seguenti trascrizioni relative al compendio pignorato:

1. Convenzione edilizia trascritta con formalità n. 5939 del 2/7/1997 per il piano di recupero degli immobili del foglio 29, approvato con delibera della Giunta comunale n. 80 del 6/2/1997 per complessivi 16.000 mc, e superficie lorda complessiva di 3884 mq, da destinarsi: 2014 mq ad albergo, 550 mq. a residenze e servizi dell'albergo, 570 mq. ad esercizi commerciali, 450 mq. a ristorante e 300 mq. ad uffici.

2. Atto unilaterale di obbligo edilizio, trascritto con formalità n. 5113 del 30/5/2001, nella pratica regionale per concessione di contributo n. 45/91/95 del 21/12/95, con vincolo di destinazione d'uso per anni 15 dalla data del provvedimento regionale di liquidazione del contributo. Sono vincolati gli immobili distinti al NCEU con le particelle: 303/17,308/5,310/10,311/1,313/1,315/1,324/1,325/4,309 tutte del foglio 29.
3. Atto unilaterale di obbligo edilizio a favore della Regione Lazio, trascritto con formalità n. 5300 del 5/6/2001, nella pratica regionale per concessione di contributo, con vincolo di destinazione d'uso per anni 10 dalla data del provvedimento regionale di liquidazione del contributo. Sono vincolati gli immobili distinti al NCEU con le particelle: 303/17,308/5,310/10,311/1,313/1,315/1,324/1,325/4,309 tutte del foglio 29.
4. Locazione ultranovennale dell'albergo, trascritta con formalità n. 4243 del 9/4/2005, a favore della soc. con sede a Civita Castellana.
5. Retrocessione trascritta con formalità n. 6663 del 21/6/2012 per risoluzione del contratto di cui alla precedente formalità n. 4243 del 9/4/2005.
6. Atto unilaterale di obbligo edilizio, trascritto con formalità n. 11617 del 15/9/2005, nella pratica regionale per concessione di contributo n. 45/043/2002. Sono vincolati gli immobili distinti al NCEU con le particelle: 303/17,308/5,310/10,311/1,313/1,315/1,324/1,325/4,309, 650/2, tutte del foglio 29.
7. Locazione ultranovennale dell'albergo, trascritta con formalità n. 6664 del 21/6/2012, a favore della soc. con sede a Lettomanoppello (PE). Il contratto è stato disdetto con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Federico Tedeschi Porceddu in data 17/3/2014 rep. n. 31342, non trascritto, ma registrato il 21/3/2014 al n. 2522 (Allegato 7a).
8. Locazione ultranovennale dell'albergo, trascritta con formalità n. 3547 del 31/3/2014, a favore della soc., con sede a Londra (UK) (Allegato 7b).

Sono stati registrati ma non trascritti i seguenti contratti:

1. Contratto di locazione del 1/2/2003, registrato a Viterbo il 13/2/2003 al n. 1617 mod. 3, di parte dei locali in Civita Castellana Via Don Minzoni n. 19 alla soc. con sede in Civita Castellana, via L'oggetto della locazione è costituito dai locali evidenziati nell'allegato "A" al contratto, da adibire ad uso ufficio. La durata della locazione è di anni 10 rinnovabile automaticamente per altrettanti anni 10. L'importo della locazione è di €. 18.000,00 annui + IVA (Allegato 7c).
2. Contratto di locazione del 1/2/2003, registrato a Viterbo il 13/2/2003 al n. 1602 mod. 3, di parte dei locali in Civita Castellana Via alla soc. con sede in S. Angelo in Vado (PS), via L'oggetto della locazione è costituito dai locali evidenziati nell'allegato "A" al contratto, da adibire ad uso ufficio. La durata della locazione è di anni 10 rinnovabile automaticamente per altrettanti anni 10. L'importo della locazione è di €. 18.000,00 annui + IVA (Allegato 7d).
3. Contratto di locazione del 8/6/2010, registrato a Viterbo il 9/6/2010 al n. 5660 serie 3, dei locali in Civita Castellana Via Terni, distinti con i subalterni 5,6,8 della particella 191, foglio 17. Locataria è la soc. con sede in Civita Castellana, La durata della locazione è di anni 6. L'importo della locazione è di €. 36.000,00 annui + IVA. Al momento del sopralluogo la società occupava ancora i locali anche se il contratto non risulta rinnovato (Allegato 7e).
4. Contratto di locazione del 1/6/2011, registrato a Viterbo il 10/6/2011 al n. 5532 serie 3, del locale in Civita Castellana Via Terni, distinti con il subalterno 7 della particella 191, foglio 17. Locataria è la soc. con sede in Civita Castellana, località La durata della locazione è di anni 6. L'importo della locazione è di €. 18.600,00 annui + IVA (Allegato 7f).
5. Contratto di locazione del 19/3/2014, registrato a Viterbo il 7/4/2014 al n. 564 serie 3T, dell'unità immobiliare distinta con la particella 303 sub. 11 del foglio 29 e di un locale facente parte dell'unità immobiliare che sul contratto è dichiarata come particella 303 sub. 17, ma che in realtà è parte dell'unità 303 sub. 15 del foglio 29, **non inclusa tra gli immobili oggetto dell'esecuzione**. Locataria è la soc. con sede in Roma, via La durata della locazione è di anni 6 rinnovabile automaticamente per altrettanti anni 6. L'importo della locazione è di €. 9.600,00 annui + IVA (Allegato 7g).
6. Contratto di locazione del 18/4/2014, registrato a Viterbo il 5/6/2014 al n. 2128 serie 3T, degli immobili in Via Don Minzoni n. 19, distinti al foglio 29 con le particelle: 303 sub. 18, 303 sub. 19, e, tutte graffate tra loro: 303 sub 17,308 sub. 5, 309, 310 sub.

10, 313 sub. 1, 315 sub. 1, 324 sub. 1, 325 sub. 4, 650 sub. 2. Locataria è la soc., con sede a Londra (UK). La durata della locazione è di 8 anni a partire dal 24/4/2014 e scadenza 23/4/2022, rinnovabili per altri otto anni. Il prezzo della locazione è di €. 9.600,00 annui, oltre IVA (Allegato 7h).

7. Comodato d'uso gratuito al signor nato a il Il contratto, che è stato prodotto in copia dalla società esecutata (v. allegato 7i), non risulta trascritto.
8. Con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Federico Tedeschi Porceddu in data 22/1/2015, repertorio n. 32265, non trascritta ma registrata a Viterbo il 28/1/2015 al n. 772 serie 1T, la società debitrice esecutata ha concesso in affitto alla società con sede in Roma, Via, "il complesso dei beni e delle attrezzature costituenti il ramo di azienda denominato "....." sito in Civita Castellana via Don Minzoni 19 e 21. All'art. 19 del contratto è specificato che l'affitto non comprende porzioni di fabbricato (Allegato 7l).

Quesito 5 - Acquisiti: estratti di mappa terreni (all.2), n. 18 planimetrie (all.3), elaborato planimetrico elenco subalterni delle u.i.u. di Via Terni (all.4); non necessario il CDU dato che gli immobili sono U.I.U.

Quesito 6 - Non necessaria la visura camerale poiché si procede contro una S.R.L.

Quesito 7 - Il sottoscritto ha eseguito insieme al custode un primo sopralluogo sull'immobile il giorno 13 luglio 2016 e successivamente nei giorni 28 novembre 2016, 12 dicembre 2016, 22 dicembre 2016 e 7 febbraio 2017, 15 maggio 2017, nel corso del quale si visionavano gli immobili, si eseguivano le opportune misurazioni e riprese fotografiche.

IMMOBILI PIGNORATI

Il compendio pignorato con verbali di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario di Viterbo trascritti alla Conservatoria dei RR. II. di Viterbo il 3/6/2015 con formalità n. 5238 del registro particolare, e il 27/7/2015 con formalità n. 7159, entrambi a favore del Unicredit S.p.A., è costituito da: i diritti di piena proprietà di undici unità immobiliari urbane in Civita Castellana (VT), distinte nel catasto dei fabbricati, al foglio 29, con le particelle:

1. 303 sub. 17, 308 sub. 5, 309, 310 sub. 10, 311 sub. 1, 313 sub. 1, 315 sub. 1, 324 sub. 1, 325 sub. 4, 650 sub. 2, tutte graffate a formare un'unica unità immobiliare di categoria D/2 a destinazione albergo;
2. 303 sub. 11 di categoria C/1, negozio;
3. 303 sub. 18 di categoria C/1, negozio;
4. 303 sub. 19 di categoria C/1, negozio;

e nel catasto dei terreni al foglio 29 con le particelle: 303, 308, 309, 310, 313, 315, 324, 325, tutti enti urbani.

Al foglio 17 con le particelle:

5. 191 sub. 4 e 11 graffati, di categoria C/2;
6. 191 sub. 6 e 13 graffati, di categoria C/2;
7. 191 sub. 7 e 14 graffati, di categoria C/2;
8. 191 sub. 8 e 15 graffati, di categoria C/2;
9. 191 sub. 9 e 16 graffati, di categoria A/3;
10. 191 sub. 10, di categoria A/3;
11. 191 sub. 17 (ex sub. 5 e 12 graffati), di categoria C/1

Data la consistenza del compendio pignorato si ritiene opportuno formare 8 lotti.

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI LOTTI

Si precisa che la risposta ai successivi quesiti sarà fornita lotto per lotto.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO IN VIA ROSA, NEL QUALE SONO COMPRESI I PRIMI DUE LOTTI
Il fabbricato, è sito nel centro storico di Civita Castellana ed insiste su una vasta area delimitata dalle Vie Rosa e Don Minzoni e dalla Piazza Quintana (v. foto satellitare n. 1).

Si articola in diversi corpi di fabbrica di cui quello principale è un palazzo padronale seicentesco in via Rose (v. foto n.79,80,81,82). Le altezze dei vari fabbricati non sono tutte uguali e vanno dal piano interrato al quarto piano fuori terra.

L'unità principale è destinata ad albergo denominato "....." al quale si accede dall'ingresso principale carrabile di via Don Minzoni n. 19 (v. foto n. 2).

Nelle tavole di progetto allegate alla concessione n. 11bis del 2000 (allegato 9d) i vari corpi di fabbrica sono indicati con le seguenti numerazioni:

I tre locali commerciali sono accessibili dalla via Rosa e tutti situati al piano terra.

Unità 1-7, corrisponde al corpo distinto con le particelle 303 e 308;

Unità 2, corrisponde al corpo distinto con la particella 650 (ex 311)

Unità 3 corrisponde al corpo distinto con le particelle 313, 315 e porzione scoperta della particella 650;

Unità 4-5, corrisponde al corpo distinto con la particella 324 e 325 parte;

Unità 6, corrisponde al corpo distinto con la particella 310;

Unità 8, corrisponde al cortile distinto con la particella 309 e un'area scoperta graffiata con la particella 303.

La struttura portante è in muratura e le coperture sono in parte a tetto e in parte a terrazzi alcuni dei quali praticabili. Il complesso, dalla raffinata estetica, si presenta in ottime condizioni di manutenzione. L'epoca della costruzione risale al XVII secolo anche se alcune porzioni sono più recenti, ma tutte anteriori al 1967. La ristrutturazione risale alla seconda metà degli anni 90. L'hotel ha un proprio sito internet:....., dispone di 43 camere, 84 posti letto ed è accreditato presso i maggiori circuiti di prenotazione on line.

LOTTO N.01 (diritti di piena proprietà dell'intero)

IDENTIFICAZIONE

COMUNE DI CIVITA CASTELLANA							
UBICAZIONE : Via Don G. Minzoni n.c. 19, Via Rosa, piani S1-T-1-2-3							
Natura	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Fabbricato	29	303	17	D/2	--	--	€. 26.390,95
		308	5				
		309					
		310	10				
		313	1				
		315	1				
		324	1				
		325	4				
		650	2				
Fabbricato		303	18	C/1	3	86 mq	€. 1.701,11
Fabbricato		303	19	C/1	3	67 mq	€. 1.325,28

Confini: Via Don Minzoni, Piazza Quintana, Via Rosa, unità sub. 11,15, (.....), s.a.

Intestazione catastale:

..... con sede in Roma

DESCRIZIONE

Si precisa che per la descrizione del lotto 1 si farà riferimento alle planimetrie dell'allegato 10 nelle quali ciascun elemento è numerato.

Il complesso alberghiero è accessibile da un varco carrabile (androne **38,40,41**) che si apre sulla via Don Minzoni (v. foto n. 2) ed è così composto:

1. cortile interno (unità 8) destinato parte a giardino, parte a parcheggio (v. foto n. 3), costituito dall'area scoperta distinta con la particella 309 di mq 793 catastali e da una porzione scoperta della particella 303 di mq. 190 (ricavati da misura sulla mappa catastale). In ottime condizioni di manutenzione con la parte carrabile pavimentata parte ad asfalto, parte a sanpietrini.

2. corpo (unità 6) che insiste sulla particella 310 destinato a ristorante denominato "....." (sito:.....), sale congressi, uffici, locali sottotetto, si articola su tre piani fuori terra ed un interrato ed è così composto:

al piano terra: ripostiglio accessibile dall'androne (39), ingresso (43) (v. foto n. 4,5,21), bagni (42), sala ristorazione grande (44) (v. foto 6,7,8), seconda sala di ristorazione (v. foto n. 9,10) ricavata nel locale ove un tempo era la scuderia (47), cantinetta (49) (v. foto n. 11), altra sala ristorazione (v. foto n. 12,13,14,15) nel locale ove era la stalla (48), bagni (50) (v. foto n. 16), cucina con servizi per il personale (45,46) (v. foto n. 17,18,19);

al piano interrato: taverna (8) (v. foto n. 20) alla quale si accede con una scalinata dall'ingresso del ristorante (v. foto n.5) o direttamente dall'androne del palazzo attraverso l'ingresso diretto alle sale del primo piano (v. foto n. 21);

al piano primo: largo disimpegno (121) (v. foto n. 22), sala conferenze (119) con saletta limitrofa (118) e piccolo bagno (117) (v. foto n. 23,24,25,26), bagni, accessibili direttamente dal disimpegno (120) (v. foto n. 27,28), ove si notano anche alcune lesioni nelle tramezzature, probabilmente causate dai sismi del 24 agosto e 30 ottobre 2016 (v. foto n. 29,30), sala riunioni con annessa sala conferenze (122) (v. foto n. 31,32), altra sala conferenze (123) (v. foto n.33).

Sempre al primo piano, ma con accesso da una scala separata (v. foto n.34) si trovano gli uffici che non hanno comunicazione con il resto del piano. Si compongono di corridoio e tre locali (125,126,127), un ripostiglio (124), un bagno (128) (v. foto n. 35,36,37,38).

al piano sottotetto: tre locali ad uso ripostiglio (129,130,131) (v. foto n.39,40,41,42) accessibili attraverso una scala a scomparsa sul soffitto del corridoio degli uffici sottostanti.

3. corpi (unità 1-7, unità 3, unità 2) che insistono sulle particelle 303, 308 (unità 1-7), 313,315 (unità 3), 650 (unità 2) e costituiscono la parte principale del complesso, destinato all'albergo su quattro piani fuori terra più due interrati. La composizione è la seguente:

al piano interrato (quota -3,30 m): attraverso una scalinata (v. foto n. 43) si accede alla palestra con attrezzatura ginnica (4) (v. foto n.44,45), sala massaggi (3) (v. foto n.46) e zona bagni (5) (v. foto n.48,49), oltre ad un deposito (6) (v. foto n.50);

al piano interrato (quota -6,00 m): attraverso una scalinata scavata nel tufo, in parte con pietra a vista (v. foto n. 51) si accede all'area benessere costituita da due grotte, una con vasca ad idromassaggio (1) (v. foto n. 52) e l'altra con cabina sauna (2) (v. foto n.53);

al piano terra: ingresso dell'hotel (23) (v. foto n. 54), reception (24) (v. foto n. 55) e retrostante ufficio con bagnetto (26), percorso coperto (25) (v. foto n. 56,57) che conduce all'ascensore (v. foto n.58), all'abitazione autonoma del primo piano (v. foto n.59), alla scala principale per l'accesso ai piani superiori e inferiori (v. foto n.60,61), ricollegandosi con l'ingresso da via Rose (v. foto n. 62 e 78), alle sale di soggiorno. Davanti alla scala principale si apre il varco che immette nella zona bar, con retro destinato a cucina, e zona soggiorno (v. foto n. 63, tratta dal sito web della struttura), ove si trovano una dopo l'altra: una sala soggiorno (12) (v. foto n. 64), disimpegno (11), il bar (13) (foto n. 65,66 tratta dal sito web della struttura, 67), altre due sale soggiorno (15) (v. foto n. 68) di cui la seconda dotata di bagni (16) (v. foto n. 69,70), un grande salone con camino (31), nel corpo denominato unità 3 (v. foto n. 71,72).

Dal salone si accede al portico (30) e al cortile interno (29) (v. foto n. 73,74), che comprende anche il garage (28) (v. foto n 75,76) facente parte dell'unità 2. Nell'unità 3 sono stati ricavati anche i locali tecnici che ospitano la cabina elettrica (32) e la centrale termica (33) (v. foto 77).

Si evidenzia che le unità immobiliari distinte con le particelle 303 sub. 18 e sub. 19 del foglio 29, catastalmente destinate a negozio, sono di fatto fuse con l'albergo unità sub. 17, per tale motivo sono incluse nel lotto n.1.

Gli ex negozi conservano le entrate da via Rose, ma ad essi si accede anche dall'albergo, attraverso l'androne dell'ingresso di via Rose (v. foto n.78). Attualmente sono destinati a zona per la colazione suddivisa in quattro locali comunicanti (18,17,20,21), con annessi disimpegno (19), cucina (14), bagni (22) e cantina (7) (v. foto da n.83 a n. 92);

al piano primo:

Appartamento privato con ingresso da un portone in ferro, sito al piano terra vicino al vano ascensore (v. foto n. 59), che immette nel giardino con portico (27) (v. foto n.93,94). Da una scala esterna si sale all'appartamento che è così composto: ingresso (56) (v. foto

n.96), sala pranzo **(57)** (v. foto n.97), cucina **(58)** (v. foto n.98), soggiorno **(60)** (v. foto n.99) dal quale si esce sulla terrazza con portico **(87)** (v. foto n. 100,101), camera da letto **(59)** (v. foto n. 102), disimpegno **(54)** (v. foto n.103), bagno **(55)** (v. foto n.104), camera matrimoniale **(51)** (v. foto n. 105), altra camera da letto matrimoniale **(52)** con bagno **(53)**. Attraverso la scala principale (v. foto n. 60,106) si giunge all'ingresso **(72)** (v. foto n.107), al corridoio **(63,64,71,80,98)** (v. foto n. 108) e alle 15 camere e rispettivi bagni, ricavate dai corpi edificati sulle particelle 303 e 650. Si precisa che le camere sono indicate nell'allegato 10 con i numeri: **61,62;65,66;67,68;69,70;73;75,76,77,78;79;81;82;83, 84,85;96, 97;99;100;101;102;103)** e che tale numerazione non corrisponde con quella ufficiale dell'hotel.

Attraverso un corridoio coperto **(87 parte e 88)** (v. foto n.119,120) si accede alle due camere e rispettivi bagni ricavate nel corpo edificato sulla particella 308 **(89,90;91,92)**. Alla fine del corridoio si esce su una terrazza praticabile **(93)** (v. foto n.121). nei pressi del corridoio **80** si trova un ripostiglio **(74)**

Le camere **81 e 82** sono dotate di soppalco **(94 e 95)**, la camera **83** è dotata sia di soppalco **(96,97)** sia di cucina **(85)**. Sono state fotografate a campione alcune camere: la **75,77,78** che corrisponde alla n. 115 (v. foto n.109,110,111,112) dotata di terrazza esclusiva **(76)** (v. foto n. 113), la **67,68** che corrisponde alla n. 103 (v. foto n.114,115), la **79** che corrisponde alla n. 106 (v. foto n.116,117,118);

al secondo piano: si sale dalla scala principale, dotata anche di un salottino **(144)**, e si entra nel vano da cui inizia anche la scala per il terzo piano **(148)** (v. foto n.122). Attraverso lunghi corridoi **(135,142,151,158,167)** (v. foto n.123,124), si accede alle camere **(132,133;134;136;137;138;139;140,141;145;146 e balconcino 147; 150; 152; 153; 154; 155,156; 157;159; 160;161;162;163;164;165;166)**. Le camere 154 e 155, situate ad una quota più bassa sono accessibili attraverso una scalinata interna (v. foto n.125). Sono state fotografate le camere **155** che corrisponde alla n. 225 (v. foto 126,127) la **154** che corrisponde alla 224 (v. foto n.128) la **134** che corrisponde alla n. 201 (v. foto n.129,130) la **132** che corrisponde alla n. 202 (v. foto n.131,132);

al terzo piano: attraverso una scala, attigua a quella principale, con annesso salottino con vista sulla corte del complesso **(176)** (v. foto n.133), si sale alle tre camere di cui una suite con accesso **(177,179)** ad un terrazzo panoramico di uso esclusivo **(180)**, soggiorno con bagno **(181)**, camera da letto e soffitta **(182)** (v. foto n. 134,135,136,137,138,138 bis). Le altre camere sono composte di ingresso, letto e bagno **(169,170,171)** una e **(172,173,174)** l'altra (v. foto n. 139,140,141,142,143,144). Altri due locali **(175 e 178)** sono destinati a soffitta. Salendo ancora si giunge al belvedere della torre attrezzato a salottino **(183)** (v. foto n.145,146,147,148).

4. corpi (unità 4,5) che insistono sulle particelle 324, 325, destinati a uffici, su due piani fuori terra più un soppalco. La composizione è la seguente:

al piano terra: sala d'attesa e segreteria **(34,35)** (v. foto n. 149), WC sottoscala **(36)** (v. foto n.150,151);

al piano primo: salendo (v. foto n.152,153) si giunge da un corridoio **(106)** a due uffici dirigenziali **(105,107)** (v. foto n.154,155,156,157), al bagno **(108)** (v. foto n. 158,159) e da una sala di attesa e un corridoio **(109, 110)** ai quattro uffici operativi di cui 2 limitrofi **(111) (112,113)** (v. foto n. 160,161,162,163,164,165,166);

al piano soppalco: attraverso una scala in ferro dalla sala di attesa degli uffici al primo piano (v. foto n.158) si sale ai tre uffici del soppalco **(114,115,116)** (v. foto n.167,168,169, 170,171).

Quesito 8 - Accertata la conformità tra i dati catastali attuali e quelli riportati nel pignoramento.

Quesito 9 - Il cespite è descritto nel titolo di provenienza con le originarie particelle urbane e terreni che sono state più volte rinominate, a seguito delle variazioni catastali conseguenti la ristrutturazione. Dalla ricostruzione storica fatta in risposta al quesito n. 3, risulta la conformità tra quanto pignorato e quanto descritto nel titolo di provenienza.

Quesito 10 - Come già segnalato nella descrizione, si ribadisce che le particelle pignorate: 303 sub.17 e graffate, 303 sub.18 e 303 sub. 19 risultano di fatto fuse con la particella 303 sub.17.

Quesito 11 - Nulla da precisare.

Quesito 12 - Le planimetrie catastali non rispecchiano lo stato di fatto. Non si ritiene possibile eseguire le variazioni catastali poiché richiederebbero un preventivo titolo abilitativo.

Quesito 13 - L'u.i.u 303 sub. 17 e altre particelle graffate ha destinazione D/2 albergo, le particelle 303 sub. 18 e sub. 19 hanno destinazione C/1 negozio.

Quesito 14 - Il fabbricato originario, come dichiarato sull'atto di compravendita, è stato edificato in data anteriore al 1/9/1967. Per le successive modifiche, agli atti dell'ufficio tecnico del Comune di Civita Castellana, sono stati reperiti ed estratti i seguenti titoli edilizi, rilasciati in data anteriore alla data di rilascio del certificato di agibilità:

- a) D.I.A. n. 47/96 protocollata con il n. 007179 del 9/4/1996 per opere di ordinaria e straordinaria manutenzione delle murature e della copertura, il tutto descritto nella relazione asseverata a firma dell'Arch. (v. allegato 9a). Non risulta essere stato presentato il certificato di collaudo (ai sensi del comma 7 art. 23 del DPR 6 giugno 2001, n. 380).
- b) C.E. n. 48 del 9/6/1998 per la ristrutturazione dell'unità 6 e la trasformazione a destinazione ristorante e direzionale (v. allegato 9b).
- c) C.E. n. 11 del 22/2/1999 per la ristrutturazione delle unità 1,2,3,4,5,7 e la trasformazione in struttura ricettivo-alberghiera (v. allegato 9c).
- d) C.E. n. 11/bis del 11/2/2000 in variante alla precedente concessione. Gli interventi sono descritti nelle relazioni tecniche allegate, a firma dell'Arch. (v. allegato 9d).
- e) D.I.A. n. 116/2000 protocollata con il n. 21294 del 23/11/2000 di opere interne per una migliore organizzazione degli spazi ad uso ricettivo e dei percorsi di sicurezza, in particolare,

nell'unità 1:

- diversa disposizione dei bagni della hall al piano terra;
- realizzazione di una camera con bagno al piano terzo in sostituzione del locale comune originariamente destinato a salotto e sala biliardo;

nell'unità 2:

- diversa distribuzione degli accessi alla scala antincendio, ai piani terra, primo e secondo;
- diversa distribuzione delle camere;

nell'unità 3:

- nuova scala di sicurezza dalla terrazza;
- eliminazione dei bagni e allargamento del locale per la centrale elettrica;
- ricostruzione di un camino;

nell'unità 6 una diversa distribuzione degli spazi interni negli uffici del primo piano (v. allegato 9e).

Non risulta essere stato presentato il certificato di collaudo (ai sensi del comma 7 art. 23 del DPR 6 giugno 2001, n. 380).

In data 10 ottobre 2001 è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 8/2001, protocollo n. 10615/2000 (v. allegato 9f). Si dichiarano agibili:

L'unità 1,3,7 a destinazione albergo, con esclusione delle camere al piano terzo dell'unità 1-7 perché i servizi igienici non raggiungono l'altezza minima prevista, e dei locali angolo bar e cucina al piano terra;

l'unità 2, il piano terra con destinazione commerciale, e i piani primo e secondo con destinazione albergo;

l'unità 4-5 con destinazione direzionale

l'unità 6 con destinazione il piano terra ristorante e il piano primo direzionale.

Successivamente al rilascio del certificato di agibilità, sono state presentate:

- f) D.I.A. n. 71 /2001 protocollata con il n. 20653 del 6/9/2001 per ristrutturazione del piano interrato dell'albergo da adibire ad attività complementare della struttura alberghiera, secondo la relazione tecnica asseverata e il certificato di collaudo finale a firma dell'Arch. (v. allegato 9g)
- g) D.I.A. n. 87/2001 protocollata con il n. 23623 del 11/10/2001 di opere per l'adeguamento igienico sanitario della cucina, realizzazione di spogliatoio e servizio igienico per il personale dell'albergo, secondo la relazione tecnica asseverata e il certificato di collaudo finale a firma dell'Arch. (v allegato 9h).

N.B. in pianta è già riportato il percorso coperto a piano terra, la destinazione a deposito del previsto ingresso dell'hotel e il diverso accesso all'ascensore, che non risultano autorizzati nei precedenti titoli edilizi.

- h) D.I.A. n. 1/2003 protocollata con il n. 295 del 7/1/2003 per realizzazione dell'impianto termico della sala colazioni, nei sub. 18 e sub. 19 (v. allegato 9i).
- i) D.I.A. n. 2/2003 protocollata con il n. 296 del 7/1/2003 per opere interne di demolizione di tramezzi, realizzazione di porte di collegamento, demolizione e ricostruzione di bagni, nelle unità immobiliari sub. 18 e 19, secondo la relazione tecnica asseverata a firma del e il certificato di collaudo finale a firma del Geom. (v. allegato 9l).

Rispetto agli elaborati di progetto allegati ai titoli edilizi, risultano le seguenti difformità:

UNITÀ 1-7

Al piano terra non risultano rilasciati titoli per la diversa disposizione dell'entrata dell'ascensore e per la realizzazione del percorso coperto che dalla reception conduce agli altri locali del piano. Tali variazioni sono rappresentate sull'elaborato allegato alla DIA n. 87/2001 protocollata l'11/10/2001 che tuttavia riguarda altri lavori. L'angolo bar e il locale cucina non sono stati dichiarati agibili.

Al piano primo

La rampa che dal soggiorno dell'abitazione privata immette alla terrazza (v. foto n.95) non è rappresentata sul progetto; la stanza **154** (v. foto n.109) incorpora lo spazio indicato come "spazio comune" sul progetto; non risulta alcun titolo per la costruzione del percorso coperto (transetto), parte della terrazza **87**, che conduce alle camere **89,90** e **91,92** (v. foto n. 119).

Al piano terzo: le camere del piano terzo non sono state dichiarate agibili per insufficiente altezza dei servizi igienici.

UNITÀ 4-5

Al piano primo: variazione per spostamento di tramezzo tra il disimpegno **110** e il locale ufficio **112** (v. foto n.162); variazione per spostamento del tramezzo che separa gli uffici **114** e **115**.

UNITÀ 6

Al piano terra: apertura di una porta tra l'ingresso del ristorante (**43**) ed il vano scale (v. foto n.5); mancata realizzazione dei tramezzi che delimitano il disimpegno tra la cucina (**45**), la sala ristorazione e il vano scala.

Al piano primo: nell'androne (**121**) non esiste il tramezzo rappresentato in pianta, che divide in due porzioni l'androne stesso; in pianta non risulta la presenza della finestra nella sezione del bagno (**120**) riservata alle signore, l'apertura invece è correttamente indicata nel prospetto dal cortile interno nord; il ripostiglio (destinato a bagno sul progetto) (**124**) della sala conferenze non è accessibile dalla sala medesima, ma è accessibile dai locali uffici; tramezzatura dell'ufficio **127**, con creazione di un corridoio che mette in comunicazione la porta di ingresso con il ripostiglio (**124**). **Al piano sottotetto:** la scala di accesso è costituita da una scala a scomparsa in metallo e non dal vano scale rappresentato sul progetto; diversa disposizione di una porta di comunicazione tra due locali.

Risulta presentata solo una richiesta di permesso a costruire in sanatoria ex 36 DPR 380/2001 per modifiche nell'unità 3, protocollata al n. 24583 del 17/10/2003, mai ritirata e perciò archiviata.

- Quesito 15 - Non risultano presentate altre istanze di condono. Essendo le ragioni del credito sorte con la concessione di mutuo per atto notar Federico Tedeschi Porceddu del 4/8/2000 repertorio n. 9525, si ritiene applicabile quanto previsto dal art. 40 comma sesto della legge 47/85, pertanto l'aggiudicatario può presentare la domanda di condono differito entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, facendo riferimento, per la sanabilità delle opere, alla legge 326/2003 e alla legge regionale del Lazio n. 12/2004. Al momento non è possibile calcolare con esattezza gli oneri per l'ottenimento della sanatoria. Nella risposta al quesito di stima, si indicherà pertanto una cifra forfetaria, comprensiva degli onorari tecnici che, nei limiti del possibile terrà conto delle molteplici variabili di costo.
- Quesito 16 - Non risultano gravami di uso civico, censo, livello, il debitore dispone del diritto di piena proprietà.
- Quesito 17 - Non risultano oneri condominiali, né spese fisse di gestione o manutenzione.
- Quesito 18 - Il compendio è vendibile in lotti, senza procedere a frazionamenti. Sono stati formati n. 8 lotti.
- Quesito 19 - L'immobile non è pignorato pro quota.
- Quesito 20 - Risulta ancora trascritto il contratto ventennale di affitto di ramo di azienda a con sede in Lettomanoppello (PE) per scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Federico Tedeschi Porceddu il 6/6/2012 repertorio n. 29133. Il contratto è stato disdetto con

scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Federico Tedeschi Porceddu in data 17/3/2014 rep. n. 31342, non trascritta, ma registrata il 21/3/2014 al n. 2522 (Allegato 7a). Le unità immobiliari distinte al foglio 29 particelle 303 sub 17 e graffate, sub. 18 e sub. 19, sono espressamente richiamate nel contratto di affitto di ramo di azienda a con sede in Londra con contratto ultranovenale (durata 20 anni, fino al 18/3/2034) per scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Federico Tedeschi Porceddu il 18/3/2014 repertorio n. 31349. Il canone annuo è stabilito in 12.000,00 €. oltre IVA. Si precisa che sul contratto sono riportati gli identificativi dell'intero albergo ma nella planimetria allegato "C", cui nel contratto si fa riferimento per l'individuazione dell'immobile, è evidenziato solo il piano terra del ristorante (unità 6) (v. allegato 7b).

Una porzione dell'unità immobiliare urbana distinta al foglio 29, particella 303 sub. 17 e graffate è locata ad uso ufficio alla impresa con contratto sottoscritto il 1/2/2003, registrato a Viterbo il 13/2/2003 al n. 1617 serie 3. La porzione locata, evidenziata sulle planimetrie allegate al contratto, è costituita dai quattro locali ufficio al primo piano dell'unità 4-5 (**110,111,112,113**), da un locale sottotetto (**130**) più una porzione (circa metà) di altro locale sottotetto (**129**), entrambi dell'unità 6. La durata del contratto è di dieci anni, rinnovabile per altri dieci. Il canone è di 18.000,00 €. annui (v. allegato 7c).

Un'altra porzione dell'unità immobiliare urbana distinta al foglio 29, particella 303 sub. 17 e graffate è locata ad uso ufficio alla società con sede in S. Angelo in Vado (PS) con contratto sottoscritto il 1/2/2003, registrato a Viterbo il 13/2/2003 al n. 1602 serie 3. La porzione locata, evidenziata sulle planimetrie allegate al contratto, è costituita dal corridoio di ingresso agli uffici, al primo piano dell'unità 6, il locale ufficio alla sinistra del corridoio (**127**), il ripostiglio alla fine del corridoio (**124**) l'altra porzione del locale sottotetto (**129**) già parzialmente locato alla impresa con contratto registrato al n. 1617, di cui sopra. La durata del contratto è di dieci anni, rinnovabile per altri dieci. Il canone è di 18.000,00 €. annui (v. allegato 7d).

Le unità immobiliari distinte al foglio 29 particelle 303 sub 17 e graffate, sub. 18 e sub. 19, sono locate a con sede in Londra con contratto sottoscritto il 18/4/2014, registrato a Viterbo il 5/6/2014 al n. 2128 serie 3T. La durata del contratto è di otto anni, rinnovabile per altri otto. Il canone è di 9.600,00 €. annui oltre IVA (v. allegato 7h).

Con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Federico Tedeschi Porceddu in data 22/1/2015, repertorio n. 32265, la società debitrice esecutata ha concesso in affitto alla società con sede in Roma,, il complesso dei beni e delle attrezzature costituenti il ramo di azienda denominato "....." sito in Civita Castellana via Don Minzoni 19 e 21. All'art. 19 del contratto è specificato che l'affitto non comprende porzioni di fabbricato. La durata del contratto è di 6 anni con decorrenza dal 23/1/2015.

Inoltre una porzione al primo piano del complesso è abitata dal signor, socio della e dai suoi familiari.

Quesito 21 - Si indica il valore locativo del bene pignorato, precisando che dall'esame dei contratti di locazione e degli affitti di ramo di azienda, non sempre è possibile individuare con chiarezza l'oggetto della locazione. Per questo motivo, il sottoscritto ritiene di indicare separatamente i canoni di locazione dell'intero complesso alberghiero, dell'abitazione privata, del ristorante, delle porzioni locate ad uso ufficio.

Complesso alberghiero: si equipara alla locazione residenziale considerando congruo, data la vastità della superficie, il canone al mq. per mese collocato nella fascia minima di 4,50 €/mq x mese che moltiplicato per la superficie commerciale di 3.236 mq da: 14.562 €/mese che si arrotondano a 14.500,00 €/mese.

Abitazione privata: locazione residenziale, si ritiene congruo il canone di 4,50 €/mq x mese che moltiplicato per la superficie di 137 mq da: 616 €/mese, che si arrotondano a 600,00 €/mese.

Ristorante: si equipara alla locazione commerciale si ritiene congruo il canone di 5,00 €/mq per mese che moltiplicato per la superficie commerciale di 305 mq da: 1.525 €/mese che si arrotondano a 1.500,00 €/mese.

Porzione uso ufficio locato alla soc.: il canone pattuito nel contratto, risalente al 2003, è superiore agli attuali canoni di mercato.

Porzione uso ufficio locato alla soc.: il canone pattuito nel contratto, risalente al 2003, è superiore agli attuali canoni di mercato.

Quesito 22 - L'immobile non è nello stato di occupazione descritto nel quesito.

Quesito 23 - il fabbricato è inserito nel vigente PRG del Comune di Civita Castellana tra gli edifici di valore storico monumentale. Le norme tecniche del suddetto piano riportano prescrizioni nel capitolo 2 art. 3. Dalla documentazione reperibile in comune, risulta incerta la individuazione dell'esatta consistenza del vincolo (v. allegato 11). Non risultano trascritti regolamenti di condominio.

Quesito 24 - Si riportano i conteggi estimativi dell'immobile, adottando il metodo sintetico-comparativo. La comparazione sarà fatta con gli immobili a destinazione residenziale, per la carenza di compravendite di strutture ricettive in zona. Da una indagine eseguita sul sito delle aste giudiziarie, ove sono consultabili le perizie di stima, relative però ad immobili ricettivi ubicati in altre regioni, si rileva che la maggior parte dei consulenti adotta tale metodo.

I valori sono stati attribuiti in base alle seguenti indagini:

- consultazione del sito www.astegiudiziarie.it
- consultazione del sito www.immobiliare.it
- valori tratti dalla Banca Dati dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo 1.300,00 ÷ 1.600,00 €/mq, per le unità residenziali in ottimo stato di manutenzione, 4,50 ÷ 5,50 €/mq. il canone mensile di locazione; 850,00 ÷ 1.700,00 €/mq, per i negozi 5,00 ÷ 10,00 €/mq. il canone mensile di locazione; 1.000,00 ÷ 1.400,00 €/mq, per gli uffici, 3,80 ÷ 5,00 €/mq. il canone mensile di locazione.
- valori tratti dall' Osservatorio dei Valori Immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo 1.500,00 ÷ 1.600,00 €/mq;
- dall'esperienza personale.

Il metodo di stima sintetico-comparativo, tiene conto dei seguenti parametri:

- ubicazione, in relazione ai servizi di zona, alle zone verdi, alla densità di traffico
- stato di manutenzione del fabbricato, presenza di accessori e posti auto
- dimensioni
- stato di occupazione.

Dato l'ottimo livello delle finiture e dello stato di manutenzione, si ritiene congruo assumere il prezzo unitario di 1.400,00 €/mq.

Il valore sarà moltiplicato per la superficie ottenuta sommando le superfici ragguagliate con i parametri, tratti dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari IV edizione- Tecnoborsa SCpA", specificati nella tabella della determinazione delle superfici (allegato 12)

Calcolo del valore con il metodo sintetico-comparativo:

3.221,18 mq. x 1.400,00 €. al mq. = 4.509.656,90 €.

Si detraggono inoltre da tale importo:

- la somma che si stima congrua del 5% del valore, che tiene conto dell'assenza della garanzia di eventuali vizi.
- gli oneri per la regolarizzazione edilizia, al momento quantificabili solo sommariamente poiché l'esatta entità sarà determinata dall'ufficio tecnico comunale solo al momento dell'istruttoria della pratica, a corpo in 20.000,00 compresa la progettazione;

4.509.656,90 €. X 0,95 – 20.000,00 = 4.264.174,06 €

Valore, a corpo, del lotto n. 1: 4.265.000,00 €. (quattromilioniduecentosessantacinquemila/00)

Quesito 25 - Il criterio di stima è stato indicato in risposta al quesito 24. Data la marginalità della porzione locata con congruità dei canoni, non si ritiene di dover apportare decurtazioni sul prezzo di stima.

Quesito 26 - Per quanto sopra, si considera il valore dell'immobile come fosse libero da qualsiasi vincolo locativo

LOTTO N.02 (diritti di piena proprietà dell'intero)

IDENTIFICAZIONE

COMUNE DI CIVITA CASTELLANA							
UBICAZIONE : Via Rosa n.c. 8, piano terra							
Natura	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Fabbricato	29	303	11	C/1	3	46 mq	€ 909,89

Confini: Via Rosa, unità sub. 15 (proprietà), unità part.ile 302, s.a.

Intestazione catastale:

..... con sede in Roma.

DESCRIZIONE

L' unità immobiliare sub. 11 è un negozio accessibile dalla via Rosa (v. foto n.172) attraverso una porta dotata di grata in ferro.

Internamente i pavimenti sono in ceramica, le pareti ed il soffitto a volta tinteggiati. Le porte scorrevoli dei bagni sono in legno tamburato e la finestra è dotata di vetro camera e telaio in legno, con grata in ferro. Il locale si presenta in buono stato di manutenzione (v. foto n. 173,174). La superficie è di mq. 49 e l'altezza media è di 3,10 m. L'unità immobiliare comunica con un locale della adiacente particella 303 sub. 15, non pignorata, attraverso un varco aperto nella muratura, non rappresentato nella planimetria catastale (v. foto n.173).

Quesito 8 - Accertata la conformità tra i dati catastali attuali e quelli riportati nel pignoramento.

Quesito 9 - Il cespite è descritto nel titolo di provenienza con le originarie particelle urbane e terreni che sono state più volte rinominate, a seguito delle variazioni catastali conseguenti la ristrutturazione. Dalla ricostruzione storica fatta in risposta al quesito n. 3, risulta la conformità tra quanto pignorato e quanto descritto nel titolo di provenienza.

Quesito 10 - Come già segnalato nella descrizione, si ribadisce che la particella pignorata 303 sub.11 è di fatto fusa con la particella 303 sub.15 che non è pignorata. Al fine di ripristinare l'autonomia delle due unità immobiliari il varco dovrà essere chiuso.

Quesito 11 - Nulla da precisare.

Quesito 12 - La planimetria catastale non rispecchia lo stato di fatto. Non si ritiene possibile eseguire le variazioni catastali poiché richiederebbero un preventivo titolo abilitativo.

Quesito 13 - L'u.i.u 303 sub. 11 ha destinazione C/1 negozio.

Quesito 14 - Il fabbricato originario, come dichiarato sull'atto di compravendita, è stato edificato in data anteriore al 1/9/1967. Per le successive modifiche, agli atti dell'ufficio tecnico del Comune di Civita Castellana, sono stati reperiti ed estratti i seguenti titoli edilizi, rilasciati in data anteriore alla data di rilascio del certificato di agibilità:

a) C.E. n. 11 del 22/2/1999 per la ristrutturazione delle unità 1,2,3,4,5,7 e la trasformazione in struttura ricettivo-alberghiera (v. allegato 9c).

b) C.E. n. 11/bis del 11/2/2000 in variante alla precedente concessione (v. allegato 9d).

Rispetto agli elaborati di progetto allegati ai titoli edilizi, nell'unità sub. 11 risultano le seguenti difformità:

apertura di un varco di comunicazione con l'unità sub. 15, non pignorata;

diversa disposizione dei bagni.

Non risultano presentate richieste di titoli edilizi a sanatoria.

Quesito 15 - Non risultano presentate altre istanze di condono. Essendo le ragioni del credito sorte con la concessione di mutuo per atto notar Federico Tedeschi Porceddu del 4/8/2000 repertorio n. 9525, si ritiene applicabile quanto previsto dal art. 40 comma sesto della legge 47/85, pertanto l'aggiudicatario può presentare la domanda di condono differito entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, facendo riferimento, per la sanabilità delle opere, alla legge 326/2003 e alla legge regionale del Lazio n. 12/2004. Al momento non è possibile calcolare con esattezza gli oneri per l'ottenimento della sanatoria, si indica pertanto una cifra forfetaria, comprensiva degli onorari tecnici che, nei limiti del possibile tiene conto delle molteplici variabili di costo. Gli oneri per il conseguimento del titolo in sanatoria e per la muratura del varco, si quantificano, a corpo, in 5.000,00 €.

Quesito 16 - Non risultano gravami di uso civico, censo, livello, il debitore dispone del diritto di piena proprietà.

- Quesito 17 - Non risultano oneri condominiali, né spese fisse di gestione o manutenzione.
- Quesito 18 - Il compendio è vendibile in lotti, senza procedere a frazionamenti. Sono stati formati n. 8 lotti.
- Quesito 19 - L'immobile non è pignorato pro quota.
- Quesito 20 - L'unità immobiliare è locata ad uso commerciale alla società con sede in Roma via, con contratto sottoscritto il 19/3/2014, registrato a Viterbo il 7/4/2014 al n. 564 serie 3. La porzione locata, evidenziata sulle planimetrie allegate al contratto, è costituita dall'unità sub. 11 e da un locale finitimo appartenente all'unità sub. 15. Sul contratto, tuttavia, il secondo locale è descritto come:
" n. 2 stanze relative all'immobile al foglio 29 particella sub. 17 categoria D2 rendita €. 26.390,95 in via Rosa 10 di 54 mq". La durata del contratto è di sei anni, rinnovabile per altri sei. Il canone è di 9.600,00 €. annui (v. allegato 7g).
- Quesito 21 - Si ritiene congruo il valore locativo unitario calcolato attraverso i dati del contratto: 800,00 €/mese / 100 mq = 8,00 € /mq x mese. Il canone di locazione del lotto n. 2 è di: 8,00 € /mq x mese x 49 mq = 392,00 €.
- Quesito 22 - L'immobile non è nello stato di occupazione descritto nel quesito.
- Quesito 23 - il fabbricato è inserito nel vigente PRG del Comune di Civita Castellana tra gli edifici di valore storico monumentale. Le norme tecniche del suddetto piano riportano prescrizioni nel capitolo 2 art. 3. Dalla documentazione reperibile in comune, risulta incerta la individuazione dell'esatta consistenza del vincolo (v. allegato 10). Non risultano trascritti regolamenti di condominio.
- Quesito 24 - Si riportano i conteggi estimativi dell'immobile, adottando il metodo sintetico-comparativo. I valori sono stati attribuiti in base alle seguenti indagini:
- consultazione del sito www.astegiudiziarie.it
 - consultazione del sito www.immobiliare.it
 - valori tratti dalla Banca Dati dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo 850,00 ÷ 1700,00 €/mq, per i negozi in normale stato di manutenzione, 5,00 ÷ 10,00 €/mq. il canone mensile di locazione.
 - valori tratti dall' Osservatorio dei Valori Immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo 1.100,00 ÷ 1.300,00 €/mq);
 - dall'esperienza personale.
- Il metodo di stima sintetico-comparativo, tiene conto dei seguenti parametri:
- ubicazione, in relazione ai servizi di zona, alle zone verdi, alla densità di traffico
 - stato di manutenzione del fabbricato, presenza di accessori e posti auto
 - dimensioni
 - stato di occupazione.

Si ritiene congruo il valore di 1.300,00 €/mq. per l'immobile libero.

Il valore sarà moltiplicato per la superficie ottenuta sommando le superfici ragguagliate con i seguenti parametri, tratti dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari IV edizione- Tecnoborsa SCpA"

Calcolo della superficie ragguagliata:

natura	Superficie (mq)	parametro	Superficie ragguagliata
Negozio	49	1	49

Calcolo del valore con il metodo sintetico-comparativo:

49 mq. x 1.300,00 €. al mq. = 63.700,00 €.

- Quesito 25 - Il criterio di stima è stato indicato in risposta al quesito 24. Si considera una decurtazione forfetaria del 10% dovuta alla locazione, si ha pertanto: 63.700,00 €. X 0,90 = 57.330,00 €.
- Quesito 26 - Già risposto al quesito 25.

A detrarre oneri per la regolarizzazione edilizia e per la muratura del varco bagni, comprese spese tecniche e oblazione, a corpo: 4.000,00 €

Si detrae inoltre la somma forfetaria di 3.000,00 € che tiene conto dell'assenza della garanzia di eventuali vizi, per un valore di 50.330,00 €, che si arrotondano a 50.000,00 €

Valore, a corpo, del lotto n. 2: 50.000,00 €. (cinquantamila/00)

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO IN VIA TERNI, NEL QUALE SONO COMPRESI GLI ALTRI SEI LOTTI.

Il fabbricato è sito a circa 2,5 chilometri dal centro storico di Civita Castellana sulla via Terni che collega Civita alla S.S. Flaminia, in direzione nord (coordinate GPS: 42.309854° N; 12.420610° E) (v. foto n. 175). Le aree di pertinenza delle sette unità immobiliari, identificate sull'elaborato planimetrico (v. allegato 4), unitamente all'area di sedime del fabbricato, costituiscono la particella 191, ente urbano di 3.145 mq. L'area è completamente recintata con muro in tufi di altezza variabile e ringhiera in ferro, gli unici accessi sono costituiti da cancello scorrevole sul lato est (v. foto n. 176) che serve le unità sub. 4,17 e 7, e una rampa di accesso con cancello a due ante sul lato nord (v. foto n. 177) che serve le unità sub. 6,8,9 e 10.

Le unità immobiliari del fabbricato sono censite in catasto con le seguenti destinazioni: 4 magazzini, 2 abitazioni e un negozio. Per le sei unità non commerciali è stata presentata una istanza di condono edilizio ai sensi della legge 326/2003 per il cambio d'uso a commerciale, la domanda è in corso di istruttoria e, nonostante la richiesta avanzata dal sottoscritto in data 24/4/17 di conoscere gli oneri per la definizione, dal comune non è pervenuta risposta.

La struttura portante è in cemento armato con pilastri e volte a crociera, la tamponatura è in laterizio. Esteticamente il fabbricato si presenta in normali condizioni di manutenzione, tranne le vetrate del sub.4 che mancano di diversi pannelli. L'epoca della prima costruzione risale al 1965, con successivi ampliamenti.

LOTTO N.03 (diritti di piena proprietà dell'intero)

IDENTIFICAZIONE

COMUNE DI CIVITA CASTELLANA							
UBICAZIONE : Via Terni s.n.c. piano terra							
Natura	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Fabbricato	17	191	4	C/2	5	547 mq	€. 1.666,76
			11				

Confini: proprietà, particella 192, unità sub. 6 e 17, strada di lottizzazione, s.a.

Intestazione catastale:

..... con sede in Roma.

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare è accessibile da una porta in ferro e vetri (v. foto n. 178), l'area di pertinenza non è materializzata ed è identificata solo sull'elaborato planimetrico (v. allegato 4). Internamente i pavimenti sono in battuta di cemento, le pareti tinteggiate, con le arcate dotate di ampia superficie vetrata, le volte sono rivestite di guaina impermeabilizzante (v. foto n. 179). I locali accessori sono costituiti da cinque locali ricavati in un corpo di fabbrica sul lato sud, più basso del corpo principale. I locali sono destinati a bagno e magazzini (v. foto n. 180, 181, 182, 183). Superfici: locale principale 435 mq, locali 106 mq. L'altezza interna del locale principale è 5 m la minima e 7,80 m la massima, 3,90 m è l'altezza media dei locali laterali. Area di pertinenza esclusiva, con superficie digitalizzata dall'elaborato planimetrico: 510 mq.

Quesito 8 - Accertata la conformità tra i dati catastali attuali e quelli riportati nel pignoramento.

Quesito 9 - Il cespite è descritto nel titolo di provenienza con il medesimo identificativo catastale attuale.

Quesito 10 - Nulla da segnalare.

- Quesito 11 - Nulla da precisare.
- Quesito 12 - Non si esegue nuova planimetria poiché la variazione catastale per la chiusura di una porta esterna richiederebbe titolo edilizio.
- Quesito 13 - Secondo il vigente P.R.G. comunale approvato con deliberazione della Regione Lazio n. 1496 del 6/5/1976, l'area su cui sorge il fabbricato ricade in zona E1 – Artigianale e piccola industria.
- Quesito 14 - Il fabbricato è stato edificato con i seguenti titoli edilizi:
 Licenza edilizia n. 767 del 25 maggio 1965 per la costruzione di un'officina meccanica, rilasciata a nome di signori (v. allegato 9m).
 Licenza edilizia n. 78 del 1/6/1970 per la costruzione di un capannone in ampliamento dell'officina meccanica, rilasciata a nome dii (v. allegato 9n).
 Licenza edilizia n. 78/70 bis del 27/1/1972 per trasformazione parziale interna di capannone da adibire a caserma dei Vigili del Fuoco, in variante alla L.E. n. 78/70, rilasciata alla Ditta (v. allegato 9o).
 Licenza edilizia n. 52 del 5/7/1976 per la costruzione di un fabbricato per uso civile abitazione e l'ampliamento di un capannone per uso magazzino. Di questo titolo è stato possibile reperire solo l'elaborato progettuale (v. allegato 9p) che, tuttavia, è identico a quello allegato alla concessione edilizia di seguito elencata.
 Concessione edilizia n. 5/981 del 10/2/1981 per gli stessi lavori della precedente, a condizione del rispetto degli obblighi già assunti con atto a rogito notar Giuliani del 8/6/1976 rep. n. 9496 (v. allegato 9q).
 Concessione edilizia n. 5bis/1988 del 10/5/1988 per variante in corso d'opera al progetto approvato con C.E. n. 5/981, sempre a condizione del rispetto degli obblighi già assunti con atto a rogito notar Giuliani del 8/6/1976 rep. n. 9496 (v. allegato 9r).
 In data 24/5/1988 è stata rilasciata la licenza di agibilità n. 1 per uso: opificio e caserma VV.FF. al piano terra e camere VV.FF., magazzino e uffici al piano primo (v. allegato 9s).
 Successivamente sono state rilasciate:
 Concessione edilizia n. 62/B del 29/9/1992 per lavori di tramezzatura interna, a nome della società (v. allegato 9t). Non è reperibile l'elaborato progettuale.
 Lo stato attuale dell'unità immobiliare, è difforme alla C.E. n. 5bis del 1988 sia perché su di essa non risulta la suddivisione del fabbricato nelle varie unità immobiliari, sia perché è stata chiuso il varco carrabile di accesso sul prospetto est del corpo di fabbrica più basso, situato sul lato sud del capannone. La successiva concessione la n. 62/B del 1992 autorizza la tramezzatura interna, anche se non è possibile stabilire l'esatta consistenza e destinazione delle porzioni a causa dell'irreperibilità del progetto. Va comunque ricordato che l'immobile è stato oggetto di una precedente esecuzione immobiliare e sulla perizia allora redatta, nel 1997, era citata la concessione 62/B della quale verosimilmente si era potuto consultare il progetto, dato che il CTU di allora rappresentava la situazione di fatto con una planimetria che già riportava in modo conforme all'attuale, la suddivisione, e dichiarava la regolarità edilizia del compendio. Per le ragioni esposte si ritiene che, almeno per quanto riguarda la suddivisione in più unità, il lotto sia regolare dal punto di vista urbanistico. Resta la difformità per la modifica prospettica.
- Quesito 15 - È stata presentata una istanza di condono edilizio ai sensi della legge 326/2003, protocollata al n. 4589 del 9/3/2004, per modifica della destinazione d'uso a commerciale (v. allegato 9u). L'illecito è stato classificato in tipologia 6 che prevede un'oblazione forfetaria di 567,60 €. Risulta corrisposta la prima rata dell'oblazione, di €. 172,00. La domanda è ancora in corso di definizione.
 Per la chiusura della porta si ritiene applicabile quanto previsto dall' art. 46 comma quinto del DPR n. 380 del 6/6/2001 legge 47/85, pertanto l'aggiudicatario può presentare la domanda di titolo edilizio in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto trasferimento dell'immobile, facendo riferimento, per la sanabilità delle opere, all'art. 36 del DPR n. 380 del 6/6/2001. Al momento non è possibile calcolare con esattezza gli oneri per l'ottenimento della sanatoria, si indica pertanto una cifra forfetaria, comprensiva degli onorari tecnici che, nei limiti del possibile tiene conto delle molteplici variabili di costo. Gli oneri si stimano forfettariamente in 4.000,00 €. comprensivi della progettazione.
- Quesito 16 - Non risultano gravami di uso civico, censo, livello, la società debitrice dispone del diritto di piena proprietà.
- Quesito 17 - Non risultano oneri condominiali, né spese fisse di gestione o manutenzione.

Quesito 18 - Il compendio è vendibile in lotti, senza procedere a frazionamenti. Sono stati formati n. 8 lotti.

Quesito 19 - L'immobile non è pignorato pro quota.

Quesito 20 - L'unità immobiliare non risulta locata.

Quesito 21 - L'immobile è utilizzato dalla società debitrice.

Quesito 22 - L'immobile non è nello stato di occupazione descritto nel quesito.

Quesito 23 - Non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità, regolamenti di condominio trascritti, vincoli di uso civico. **L'area di pertinenza (sub. 11) è gravata di servitù di passaggio** a favore delle unità immobiliari distinte con i sub. 17 e 7 poiché attualmente l'unico accesso ai suddetti subalterni è possibile dal cancello scorrevole che si apre sul lato est del muretto che cinge la particella 191 sub. 11, area esclusiva del sub. 4.

Quesito 24 - Si riportano i conteggi estimativi dell'immobile, adottando il metodo sintetico-comparativo. I valori sono stati attribuiti in base alle seguenti indagini:

- consultazione del sito www.astegiudiziarie.it
- consultazione del sito www.immobiliare.it
- valori tratti dalla Banca Dati dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo 400,00 ÷ 600,00 €/mq, per i magazzini in normale stato di manutenzione 1,90 ÷ 2,80 €/mq. il canone mensile di locazione.
- valori tratti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo (Locali per attività industriali) 350,00 ÷ 400,00 €/mq ;
- dall'esperienza personale.

Il metodo di stima sintetico-comparativo, tiene conto dei seguenti parametri:

- ubicazione, in relazione ai servizi di zona, alle zone verdi, alla densità di traffico
- condizioni di manutenzione del fabbricato, presenza di accessori e posti auto
- dimensioni
- stato di occupazione.

Si ritiene congruo il valore unitario di 400,00 €/mq.

Il valore sarà moltiplicato per la superficie ottenuta sommando le superfici ragguagliate con i seguenti parametri, tratti dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari IV edizione- Tecnoborsa SCpA"

Calcolo della superficie ragguagliata:

natura	Superficie (mq)	parametro	Superficie ragguagliata
Locale principale	435	1	435,00
Locali accessori	106	0,60	63,60
Area di pertinenza	510	0,10	51,00
Superficie ragguagliata			549,60 mq. si arrotonda a 550 mq

Calcolo del valore con il metodo sintetico-comparativo:

550 mq. x 400,00 €. al mq. = 220.000,00 €.

Quesito 25 - Il criterio di stima è stato indicato in risposta al quesito 24, per il resto nulla da segnalare.

Quesito 26 - Nulla da segnalare.

Si detraggono gli oneri per la regolarizzazione edilizia:

220.000,00 € - 4.000,00 € = 216.000,00 €.

Si detrae inoltre da tale importo, la somma forfetaria di 10.000,00 € che tiene conto dell'assenza della garanzia di eventuali vizi.

Valore del lotto n. 3, a corpo: 206.000,00 €. (duecentoseimila/00)

LOTTO N.04 (diritti di piena proprietà dell'intero)

IDENTIFICAZIONE

COMUNE DI CIVITA CASTELLANA							
UBICAZIONE : Via Terni s.n.c. piano terra							
Natura	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Fabbricato	17	191	17	C/1	3	187 mq	€ 3.698,92

Confini: unità sub. 4 e11, sub. 6 e 13, sub 7 e 14, strada di lottizzazione, s.a.

Intestazione catastale:

..... con sede in Roma.

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare è accessibile attraversando l'area di pertinenza dell'unità sub. 4 e quindi una porta in ferro e vetri (v. foto n.184). l'area di pertinenza non è materializzata ed è identificata sia sulla planimetria catastale (v. allegato 3) sia sull'elaborato planimetrico (v. allegato 4). Internamente i pavimenti sono in battuta di cemento rifinito liscio, le pareti tinteggiate, il controsoffitto in pannelli prefabbricati (v. foto n.185,186,187). Ottimo lo stato di manutenzione. Il locale è in comunicazione attraverso una porta, con l'u.i.u. sub. 6. Superfici: locale 194 mq, area di pertinenza esclusiva, con superficie digitalizzata dall'elaborato planimetrico: 155 mq.

Quesito 8 - Accertata la conformità tra i dati catastali attuali e quelli riportati nel pignoramento.

Quesito 9 - Il cespite è descritto nel titolo di provenienza con il medesimo identificativo catastale attuale.

Quesito 10 - Nulla da segnalare.

Quesito 11 - Nulla da precisare.

Quesito 12 - La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto tranne che per il varco di comunicazione con il sub.6.

Quesito 13 - Secondo il vigente P.R.G. comunale approvato con deliberazione della Regione Lazio n. 1496 del 6/5/1976, l'area su cui sorge il fabbricato ricade in zona E1 – Artigianale e piccola industria.

Quesito 14 - Il fabbricato è stato edificato con i seguenti titoli edilizi:

Licenza edilizia n. 767 del 25 maggio 1965 per la costruzione di un'officina meccanica, rilasciata a nome di signori (v. allegato 9m).

Licenza edilizia n. 78 del 1/6/1970 per la costruzione di un capannone in ampliamento dell'officina meccanica, rilasciata a nome di & F.lli (v. allegato 9n).

Licenza edilizia n. 78/70 bis del 27/1/1972 per trasformazione parziale interna di capannone da adibire a caserma dei Vigili del Fuoco, in variante alla L.E. n. 78/70, rilasciata alla Ditta (v. allegato 9o).

Licenza edilizia n. 52 del 5/7/1976 per la costruzione di un fabbricato per uso civile abitazione e l'ampliamento di un capannone per uso magazzino. Di questo titolo è stato possibile reperire solo l'elaborato progettuale (v. allegato 9p) che, tuttavia, è identico a quello allegato alla concessione edilizia di seguito elencata.

Concessione edilizia n. 5/981 del 10/2/1981 per gli stessi lavori della precedente, a condizione del rispetto degli obblighi già assunti con atto a rogito notar Giuliani del 8/6/1976 rep. n. 9496 (v. allegato 9q).

Concessione edilizia n. 5bis/1988 del 10/5/1988 per variante in corso d'opera al progetto approvato con C.E. n. 5/981, sempre a condizione del rispetto degli obblighi già assunti con atto a rogito notar Giuliani del 8/6/1976 rep. n. 9496 (v. allegato 9r).

In data 24/5/1988 è stata rilasciata la licenza di agibilità n. 1 per uso: opificio e caserma VV.FF. al piano terra e camere VV.FF., magazzino e uffici al piano primo (v. allegato 9s).

Successivamente è stata rilasciata la Concessione edilizia n. 62/B del 29/9/1992 per lavori di tramezzatura interna, a nome della società (v. allegato 9t). Non è reperibile l'elaborato progettuale.

Lo stato attuale dell'unità immobiliare, è difforme alla C.E. n. 5 bis del 1988 perché su di essa non risulta la suddivisione del fabbricato nelle varie unità immobiliari. La successiva concessione la n. 62/B del 1992 autorizza la tramezzatura interna, anche se non è possibile stabilire l'esatta consistenza e destinazione delle porzioni a causa dell'irreperibilità del progetto. Va comunque ricordato che l'immobile è stato oggetto di una precedente esecuzione immobiliare e sulla perizia allora redatta, nel 1997, era citata la concessione 62/B della quale verosimilmente si era potuto consultare il progetto, dato che il CTU di allora rappresentava la situazione di fatto con una planimetria che già riportava in modo conforme all'attuale, la suddivisione, e dichiarava la regolarità edilizia del compendio. Per le ragioni esposte si ritiene che, almeno per quanto riguarda la suddivisione in più unità, il lotto sia regolare dal punto di vista urbanistico. Il locale ha destinazione commerciale, come da certificazione rilasciata dal Ufficio Tecnico del Comune in data 10/5/2010 (v. allegato 9v). Per ripristinare l'autonomia dei lotti 4 e 5 (sub. 17 e sub. 6) va murato il varco di comunicazione.

Quesito 15 - È stata presentata, **ma successivamente ritirata e quindi priva di efficacia**, una istanza di condono edilizio ai sensi della legge 326/2003, protocollata al n. 4588 del 9/3/2004, per modifica della destinazione d'uso a commerciale.

Quesito 16 - Non risultano gravami di uso civico, censo, livello, la società debitrice dispone del diritto di piena proprietà.

Quesito 17 - Non risultano oneri condominiali, né spese fisse di gestione o manutenzione.

Quesito 18 - Il compendio è vendibile in lotti, senza procedere a frazionamenti. Sono stati formati n. 8 lotti.

Quesito 19 - L'immobile non è pignorato pro quota.

Quesito 20 - L'unità immobiliare, unitamente ai sub. 6 e 8, è occupata dalla società con sede in Civita Castellana senza titolo, essendo scaduto in data 1/6/2016 il contratto di subaffitto della durata di anni sei, stipulato dalla soc. in data 8/6/2010, registrato a Viterbo il 9/6/2010 al n. 5660 serie 3 (v. allegato 7e).

Quesito 21 - Il valore locativo del bene pignorato indicato sul contratto di locazione scaduto, di 9.600,00 €, annui, oltre IVA, si ritiene tuttora congruo.

Quesito 22 - L'immobile non è nello stato di occupazione descritto nel quesito.

Quesito 23 - Non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità, regolamenti di condominio trascritti, vincoli di uso civico. **L'area di pertinenza è gravata di servitù di passaggio** a favore dell'unità immobiliare distinta con il sub. 7, che altrimenti sarebbe interclusa.

Quesito 24 - Si riportano i conteggi estimativi dell'immobile, adottando il metodo sintetico-comparativo. I valori sono stati attribuiti in base alle seguenti indagini:

- consultazione del sito www.astegiudiziarie.it
- consultazione del sito www.immobiliare.it
- valori tratti dalla Banca Dati dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo 850,00 ÷ 1.700,00 €/mq, per i negozi in normale stato di manutenzione, 5,00 ÷ 10,00 €/mq. il canone mensile di locazione.
- valori tratti dall' Osservatorio dei Valori Immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo 1.100,00 ÷ 1.300,00 €/mq)
- dall'esperienza personale.

Il metodo di stima sintetico-comparativo, tiene conto dei seguenti parametri:

- ubicazione, in relazione ai servizi di zona, alle zone verdi, alla densità di traffico
- stato di manutenzione del fabbricato, presenza di accessori e posti auto
- dimensioni
- stato di occupazione.

Si ritiene congrua la fascia minima di prezzo di 800,00 €/mq.

Il valore sarà moltiplicato per la superficie ottenuta sommando le superfici ragguagliate con i seguenti parametri, tratti dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari IV edizione- Tecnoborsa SCpA"

Calcolo della superficie ragguagliata:

natura	Superficie (mq)	parametro	Superficie ragguagliata
Locale principale	194	1	194,00
Area di pertinenza	155	0,10	15,50
Superficie ragguagliata			209,50 mq. si arrotonda a 210 mq

Calcolo del valore con il metodo sintetico-comparativo:

210 mq. x 800,00 €. al mq. = 168.000,00 €.

Quesito 25 - Il criterio di stima è stato indicato in risposta al quesito 24, per il resto nulla da segnalare.

Quesito 26 - Nulla da segnalare.

Si detrae inoltre da tale importo, la somma forfetaria di 8.000,00 € che tiene conto dell'assenza della garanzia di eventuali vizi.

Valore del lotto n. 4, a corpo: 160.000,00 €. (centosessantamila/00)

LOTTO N.05 (diritti di piena proprietà dell'intero)

IDENTIFICAZIONE

COMUNE DI CIVITA CASTELLANA							
UBICAZIONE : Via Terni s.n.c. piano terra							
Natura	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Fabbricato	17	191	6	C/2	3	195 mq	€. 594,18
			13				

Confini: unità sub. 4 e11, sub. 17, sub 8 e 15, sub. 9 e 16, s.a.

Intestazione catastale:

..... con sede in Roma.

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare è accessibile dalla strada di lottizzazione attraverso la rampa con cancello a due ante sul lato nord (v. foto n. 177) e passando sulle aree di pertinenza delle unità sub. 7,8,9, rispettivamente sub. 14,15,16 e quindi da una porta in ferro (v. foto n.188). l'area di pertinenza non è materializzata ed è identificata solo sull'elaborato planimetrico (v. allegato 4). Internamente i pavimenti sono in battuta di cemento rifinito liscio, le pareti e il soffitto sono tinteggiati, il controsoffitto in pannelli prefabbricati. Buono lo stato di manutenzione. Il locale è in comunicazione sia con il negozio sub. 17, sia con il magazzino sub. 8 per mezzo di porte (v. foto n. 190 e 191). Superfici: locale compreso piccolo ripostiglio 191 mq, area di pertinenza esclusiva, con superficie digitalizzata dall'elaborato planimetrico: 80 mq.

Quesito 8 - Accertata la conformità tra i dati catastali attuali e quelli riportati nel pignoramento.

Quesito 9 - Il cespite è descritto nel titolo di provenienza con il medesimo identificativo catastale attuale.

Quesito 10 - Nulla da segnalare.

Quesito 11 - Nulla da precisare.

Quesito 12 - Non si esegue nuova planimetria poiché la variazione catastale per la demolizione dei bagni, richiederebbe titolo edilizio.

- Quesito 13 - Secondo il vigente P.R.G. comunale approvato con deliberazione della Regione Lazio n. 1496 del 6/5/1976, l'area su cui sorge il fabbricato ricade in zona E1 – Artigianale e piccola industria.
- Quesito 14 - Il fabbricato è stato edificato con i seguenti titoli edilizi:
 Licenza edilizia n. 767 del 25 maggio 1965 per la costruzione di un'officina meccanica, rilasciata a nome di signori (v. allegato 9m).
 Licenza edilizia n. 78 del 1/6/1970 per la costruzione di un capannone in ampliamento dell'officina meccanica, rilasciata a nome di & F.lli (v. allegato 9n).
 Licenza edilizia n. 78/70 bis del 27/1/1972 per trasformazione parziale interna di capannone da adibire a caserma dei Vigili del Fuoco, in variante alla L.E. n. 78/70, rilasciata alla Ditta (v. allegato 9o).
 Licenza edilizia n. 52 del 5/7/1976 per la costruzione di un fabbricato per uso civile abitazione e l'ampliamento di un capannone per uso magazzino. Di questo titolo è stato possibile reperire solo l'elaborato progettuale (v. allegato 9p) che, tuttavia, è identico a quello allegato alla concessione edilizia di seguito elencata.
 Concessione edilizia n. 5/981 del 10/2/1981 per gli stessi lavori della precedente, a condizione del rispetto degli obblighi già assunti con atto a rogito notar Giuliani del 8/6/1976 rep. n. 9496 (v. allegato 9q).
 Concessione edilizia n. 5bis/1988 del 10/5/1988 per variante in corso d'opera al progetto approvato con C.E. n. 5/981, sempre a condizione del rispetto degli obblighi già assunti con atto a rogito notar Giuliani del 8/6/1976 rep. n. 9496 (v. allegato 9r).
 In data 24/5/1988 è stata rilasciata la licenza di agibilità n. 1 per uso: opificio e caserma VV.FF. al piano terra e camere VV.FF., magazzino e uffici al piano primo (v. allegato 9s).
 Successivamente è stata rilasciata la Concessione edilizia n. 62/B del 29/9/1992 per lavori di tramezzatura interna, a nome della società (v. allegato 9t). Non è reperibile l'elaborato progettuale.
 Lo stato attuale dell'unità immobiliare, è difforme alla C.E. n. 5bis del 1988 sia perché su di essa non risulta la suddivisione del fabbricato nelle varie unità immobiliari, sia perché ci sono variazioni prospettiche sul lato ovest per lo spostamento del varco di accesso. La successiva concessione la n. 62/B del 1992 autorizza la tramezzatura interna, anche se non è possibile stabilire l'esatta consistenza e destinazione delle porzioni a causa dell'irreperibilità del progetto. Va comunque ricordato che l'immobile è stato oggetto di una precedente esecuzione immobiliare e sulla perizia allora redatta, nel 1997, era citata la concessione 62/B della quale verosimilmente si era potuto consultare il progetto, dato che il CTU di allora rappresentava la situazione di fatto con una planimetria che già riportava in modo conforme all'attuale, la suddivisione, e dichiarava la regolarità edilizia del compendio. Per le ragioni esposte si ritiene che, almeno per quanto riguarda la suddivisione in più unità, il lotto sia regolare dal punto di vista urbanistico. Resta la difformità per la demolizione dei bagni interni. Per ripristinare l'autonomia con lotti 4 e 6 (sub. 17 e sub. 8) vanno murati i varchi di comunicazione.
- Quesito 15 - È stata presentata una istanza di condono edilizio ai sensi della legge 326/2003, protocollata al n. 4589 del 9/3/2004, per modifica della destinazione d'uso a commerciale (v. allegato 9u). L'illecito è stato classificato in tipologia 6 che prevede un'oblazione forfetaria di 567,60 €. Risulta corrisposta la prima rata dell'oblazione, di €. 172,00. La domanda è ancora in corso di definizione.
 Per la demolizione dei bagni si ritiene applicabile quanto previsto dall' art. 46 comma quinto del DPR n. 380 del 6/6/2001 legge 47/85, pertanto l'aggiudicatario può presentare la domanda di titolo edilizio in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto trasferimento dell'immobile, facendo riferimento, per la sanabilità delle opere, all'art. 36 del DPR n. 380 del 6/6/2001. Al momento non è possibile calcolare con esattezza gli oneri per l'ottenimento della sanatoria, si indica pertanto una cifra forfetaria, comprensiva degli onorari tecnici che, nei limiti del possibile tiene conto delle molteplici variabili di costo. Gli oneri per la regolarizzazione si stimano, forfetariamente, in 3.000,00, comprese le spese di progettazione.
- Quesito 16 - Non risultano gravami di uso civico, censo, livello, la società debitrice dispone del diritto di piena proprietà.
- Quesito 17 - Non risultano oneri condominiali, né spese fisse di gestione o manutenzione.
- Quesito 18 - Il compendio è vendibile in lotti, senza procedere a frazionamenti. Sono stati formati n. 8 lotti.
- Quesito 19 - L'immobile non è pignorato pro quota.

Quesito 20 - L'unità immobiliare, unitamente ai sub. 8 e 17, è occupata dalla società con sede in Civita Castellana senza titolo, essendo scaduto in data 1/6/2016 il contratto di subaffitto della durata di anni sei, stipulato dalla soc. in data 8/6/2010, registrato a Viterbo il 9/6/2010 al n. 5660 serie 3 (v. allegato 7f).

Quesito 21 - Si determina il valore locativo del bene pignorato: $200 \text{ mq} \times 2,8 \text{ €/mq} \times \text{mese} = 560,00 \text{ €/mese}$, oltre IVA

Quesito 22 - L'immobile non è nello stato di occupazione descritto nel quesito.

Quesito 23 - Non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità, regolamenti di condominio trascritti, vincoli di uso civico.

Quesito 24 - Si riportano i conteggi estimativi dell'immobile, adottando il metodo sintetico-comparativo. I valori sono stati attribuiti in base alle seguenti indagini:

- consultazione del sito www.astegiudiziarie.it
- consultazione del sito www.immobiliare.it
- valori tratti dalla Banca Dati dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo $400,00 \div 600,00 \text{ €/mq}$, per i magazzini in normale stato di manutenzione $1,90 \div 2,80 \text{ €/mq}$. il canone mensile di locazione.
- valori tratti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo (Locali per attività industriali) $350,00 \div 400,00 \text{ €/mq}$;
- dall'esperienza personale.

Il metodo di stima sintetico-comparativo, tiene conto dei seguenti parametri:

- ubicazione, in relazione ai servizi di zona, alle zone verdi, alla densità di traffico
- stato di manutenzione del fabbricato, presenza di accessori e posti auto
- dimensioni
- stato di occupazione.

Il locale non è sul fronte strada, pertanto si ritiene congruo il valore di $350,00 \text{ €/mq}$.

Il valore sarà moltiplicato per la superficie ottenuta sommando le superfici ragguagliate con i seguenti parametri, tratti dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari IV edizione- Tecnoborsa SCpA"

Calcolo della superficie ragguagliata:

natura	Superficie (mq)	parametro	Superficie ragguagliata
Locale	191	1	191
Area esclusiva	80	0,10	8
Superficie ragguagliata			199 mq., si arrotonda a 200 mq

Calcolo del valore con il metodo sintetico-comparativo:

$200 \text{ mq.} \times 350,00 \text{ €} = 70.000,00 \text{ €}$.

A detrarre gli oneri per la regolarizzazione edilizia:

$70.000,00 \text{ €} - 3.000,00 \text{ €} = 67.000,00 \text{ €}$.

Quesito 25 - Il criterio di stima è stato indicato in risposta al quesito 24, per il resto nulla da segnalare.

Quesito 26 - Nulla da segnalare.

Si detrae inoltre da tale importo, la somma forfettaria di $3.000,00 \text{ €}$ che tiene conto dell'assenza della garanzia di eventuali vizi.

Valore del lotto n. 5, a corpo: 64.000,00 €. (sessantaquattromila/00)

LOTTO N.06 (diritti di piena proprietà dell'intero)

IDENTIFICAZIONE

COMUNE DI CIVITA CASTELLANA

UBICAZIONE : Via Terni s.n.c. piano terra e primo

Natura	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Fabbricato	17	191	8	C/2	3	174 mq	€. 530,20
			15				
Fabbricato	17	191	10	A/3	1	5 vani	€.426,08

Confini: unità sub. 6 e 13, sub. 7 e 14, sub 9 e 16, s.a.

Intestazione catastale:

..... con sede in Roma.

DESCRIZIONE

Le unità immobiliari che compongono il lotto sono accessibili dalla strada di lottizzazione attraverso la rampa con cancello a due ante sul lato nord (v. foto n. 177) e passando sull'area di pertinenza distinta con il sub. 14, corte esclusiva del sub. 7, e quindi da una porta in ferro (v. foto n.192). l'area di pertinenza, sub. 15, non è materializzata ed è identificata solo sull'elaborato planimetrico (v. allegato 4). Internamente i pavimenti sono in battuta di cemento rifinito liscio, le pareti e il soffitto sono tinteggiati. Buono lo stato di manutenzione. Il locale è in comunicazione con il magazzino sub. 6 per mezzo di una porta (v. foto n. 193). L'accesso all'abitazione al primo piano distinta con il sub.10, che ha funzione anche di ufficio, può avvenire solo dall'interno dell'unità sub. 8, attraverso una scala (v. foto n.194, 195, 196). L'appartamento è pavimentato con marmette di graniglia tranne il bagno ove sono poste in opera piastrelle in ceramica, le pareti sono tinteggiate, il bagno e la zona cottura della cucina sono rivestiti di maiolica. L'appartamento è composto da: ingresso corridoio (v. foto 198), vano uso ufficio (v. foto 199,200), cucina (v. foto 201), bagno (v. foto n.202, altro vano (v. foto n. 203,204,205). Superfici: locale 167 mq, area di pertinenza esclusiva, con superficie digitalizzata dall'elaborato planimetrico: 98 mq. La superficie dell'appartamento è di circa 80 mq.

Quesito 8 - Accertata la conformità tra i dati catastali attuali e quelli riportati nel pignoramento.

Quesito 9 - Il cespite è descritto nel titolo di provenienza con il medesimo identificativo catastale attuale.

Quesito 10 - Nulla da segnalare.

Quesito 11 - Nulla da precisare.

Quesito 12 - Non si esegue nuova planimetria poiché la variazione catastale per la modifica dell'ingresso del sub. 10 richiederebbe titolo edilizio.

Quesito 13 - Secondo il vigente P.R.G. comunale approvato con deliberazione della Regione Lazio n. 1496 del 6/5/1976, l'area su cui sorge il fabbricato ricade in zona E1 – Artigianale e piccola industria.

Quesito 14 - Il fabbricato è stato edificato con i seguenti titoli edilizi:

Licenza edilizia n. 767 del 25 maggio 1965 per la costruzione di un'officina meccanica, rilasciata a nome di signori (v. allegato 9m).

Licenza edilizia n. 78 del 1/6/1970 per la costruzione di un capannone in ampliamento dell'officina meccanica, rilasciata a nome di & F.lli (v. allegato 9n).

Licenza edilizia n. 78/70 bis del 27/1/1972 per trasformazione parziale interna di capannone da adibire a caserma dei Vigili del Fuoco, in variante alla L.E. n. 78/70, rilasciata alla Ditta (v. allegato 9o).

Licenza edilizia n. 52 del 5/7/1976 per la costruzione di un fabbricato per uso civile abitazione e l'ampliamento di un capannone per uso magazzino. Di questo titolo è stato possibile reperire solo l'elaborato progettuale (v. allegato 9p) che, tuttavia, è identico a quello allegato alla concessione edilizia di seguito elencata.

Concessione edilizia n. 5/981 del 10/2/1981 per gli stessi lavori della precedente, a condizione del rispetto degli obblighi già assunti con atto a rogito notar Giuliani del 8/6/1976 rep. n. 9496 (v. allegato 9q).

Concessione edilizia n. 5bis/1988 del 10/5/1988 per variante in corso d'opera al progetto approvato con C.E. n. 5/981, sempre a condizione del rispetto degli obblighi già assunti con atto a rogito notar Giuliani del 8/6/1976 rep. n. 9496 (v. allegato 9r).

In data 24/5/1988 è stata rilasciata la licenza di agibilità n. 1 per uso: opificio e caserma VV.FF. al piano terra e camere VV.FF., magazzino e uffici al piano primo (v. allegato 9s). Successivamente è stata rilasciata la Concessione edilizia n. 62/B del 29/9/1992 per lavori di tramezzatura interna, a nome della società (v. allegato 9t). Non è reperibile l'elaborato progettuale.

Lo stato attuale dell'unità immobiliare, è difforme alla C.E. n. 5bis del 1988 perché su di essa non risulta la suddivisione del fabbricato nelle varie unità immobiliari. La successiva concessione la n. 62/B del 1992 autorizza la tramezzatura interna, anche se non è possibile stabilire l'esatta consistenza e destinazione delle porzioni a causa dell'irreperibilità del progetto. Va comunque ricordato che l'immobile è stato oggetto di una precedente esecuzione immobiliare e sulla perizia allora redatta, nel 1997, era citata la concessione 62/B della quale verosimilmente si era potuto consultare il progetto, dato che il CTU di allora rappresentava la situazione di fatto con una planimetria che già riportava in modo conforme all'attuale, la suddivisione, e dichiarava la regolarità edilizia del compendio. Per le ragioni esposte si ritiene che, almeno per quanto riguarda la suddivisione in più unità, il lotto sia regolare dal punto di vista urbanistico. Per ripristinare l'autonomia con il lotto 5 (sub. 6) va murato il varco di comunicazione. Risulta una difformità prospettica per la chiusura dell'accesso all'unità sub. 10 sul prospetto nord. Si ritiene applicabile quanto previsto dall' art. 46 comma quinto del DPR n. 380 del 6/6/2001 legge 47/85, pertanto l'aggiudicatario può presentare la domanda di titolo edilizio in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto trasferimento dell'immobile, facendo riferimento, per la sanabilità delle opere, all'art. 36 del DPR n. 380 del 6/6/2001. Al momento non è possibile calcolare con esattezza gli oneri per l'ottenimento della sanatoria, si indica pertanto una cifra forfetaria, comprensiva degli onorari tecnici che, nei limiti del possibile tiene conto delle molteplici variabili di costo. Gli oneri per la regolarizzazione si stimano, forfetariamente, in 4.000,00 €, comprese le spese di progettazione.

- Quesito 15 - È stata presentata una istanza di condono edilizio ai sensi della legge 326/2003, protocollata al n. 4589 del 9/3/2004, per modifica della destinazione d'uso a commerciale (v. allegato 9u). L'illecito è stato classificato in tipologia 6 che prevede un'oblazione forfetaria di 567,60 €. Risulta corrisposta la prima rata dell'oblazione, di €. 172,00. La domanda è ancora in corso di definizione.
- Quesito 16 - Non risultano gravami di uso civico, censo, livello, la società debitrice dispone del diritto di piena proprietà.
- Quesito 17 - Non risultano oneri condominiali, né spese fisse di gestione o manutenzione.
- Quesito 18 - Il compendio è vendibile in lotti, senza procedere a frazionamenti. Sono stati formati n. 8 lotti.
- Quesito 19 - L'immobile non è pignorato pro quota.
- Quesito 20 - Le unità immobiliari sono occupate dalla società con sede in Civita Castellana senza titolo, essendo scaduto in data 1/6/2016 il contratto di subaffitto della durata di anni sei, stipulato dalla soc. in data 8/6/2010, registrato a Viterbo il 9/6/2010 al n. 5660 serie 3, che non include la particella 191 sub. 10 (v. allegato 7f).
- Quesito 21 - Si determina il valore locativo del bene pignorato: magazzino 177 mq x 2,80 €/mq x mese = 495 €/mese; abitazione 80 mq. x 3,80 €/mq x mese = 304 €/mese.
- Quesito 22 - L'immobile non è nello stato di occupazione descritto nel quesito.
- Quesito 23 - Non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità, regolamenti di condominio trascritti, vincoli di uso civico. **L'area di pertinenza (sub. 15) è gravata di servitù di passaggio** a favore delle unità immobiliari distinte con i sub. 6 e 9.
- Quesito 24 - Si riportano i conteggi estimativi dell'immobile, adottando il metodo sintetico-comparativo. I valori sono stati attribuiti in base alle seguenti indagini:
- consultazione del sito www.astegiudiziarie.it
 - consultazione del sito www.immobiliare.it
 - valori tratti dalla Banca Dati dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo 400,00 ÷ 600,00 €/mq, per i magazzini in normale stato di manutenzione, 1,90 ÷ 2,80 €/mq. il canone mensile di locazione; 900,00 ÷ 1.300,00 €/mq (700,00 ÷ 1.000,00 €/mq per la zona periferica di Sassacci) per le abitazioni in normale stato di manutenzione, 3,80 ÷ 4,70 €/mq. il canone mensile di locazione (2,60 ÷ 3,60 €/mq per Sassacci).

- valori tratti dall' Osservatorio dei Valori Immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo 1.100,00 ÷ 1.200,00 €/mq ;
- dall'esperienza personale.

Il metodo di stima sintetico-comparativo, tiene conto dei seguenti parametri:

- ubicazione, in relazione ai servizi di zona, alle zone verdi, alla densità di traffico
- stato di manutenzione del fabbricato, presenza di accessori e posti auto
- dimensioni
- stato di occupazione.

Si ritiene congruo attribuire il valore unitario di 400,00 €/mq al magazzino e di 800,00 €/mq all'abitazione.

Il valore sarà moltiplicato per la superficie ottenuta sommando le superfici ragguagliate con i seguenti parametri, tratti dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari IV edizione- Tecnoborsa SCpA"

Calcolo della superficie ragguagliata:

natura	Superficie (mq)	parametro	Superficie ragguagliata
Magazzino P T	167	1	167
Area esclusiva	98	0,10	9,80
Superficie ragguagliata			176,80 mq. si arrotonda a 177 mq

natura	Superficie (mq)	parametro	Superficie ragguagliata
Appartamento P 1	80	1	80

Calcolo del valore con il metodo sintetico-comparativo:

unità sub. 8 e 15:

177 mq. x 400,00 €/mq = 70.800,00 €.

Appartamento unità sub. 10:

80 mq x 800,00 €/mq = 64.000,00 €.

A detrarre gli oneri per la regolarizzazione edilizia:

134.800,00 € - 4.000,00 € = 130.800,00 €.

Quesito 25 - Il criterio di stima è stato indicato in risposta al quesito 24, per il resto nulla da segnalare.

Quesito 26 - Nulla da segnalare.

Si detrae inoltre da tale importo, la somma forfetaria di 6.500,00 € che tiene conto dell'assenza della garanzia di eventuali vizi: 130.800,00 – 6500,00 = 124.300.00 € che si arrotonda a 124.000,00 €

Valore del lotto n. 6, a corpo: 124.000,00 €. (centoventiquattromila/00)

LOTTO N.07 (diritti di piena proprietà dell'intero)

IDENTIFICAZIONE

COMUNE DI CIVITA CASTELLANA							
UBICAZIONE : Via Terni s.n.c. piano terra							
Natura	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Fabbricato	17	191	7	C/2	3	321 mq	€. 978,12
			14				

Confini: unità sub. 17, sub. 8 e 15, s.a.

Intestazione catastale:

..... con sede in Roma.

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare è accessibile sia attraversando le aree di pertinenza dei sub. 4 e 17 e quindi da due porte carrabili in ferro sul lato est (v. foto n.206) sia attraverso la rampa con cancello a due ante sul lato nord (v. foto n. 177) e quindi una porta carrabile sempre in ferro sul lato nord (v. foto n. 192). L'accesso agli uffici è possibile anche dall'esterno, da una porta in ferro sul lato nord. L'area di pertinenza non è materializzata ed è identificata solo sull'elaborato planimetrico (v. allegato 4). Internamente i pavimenti sono in battuta di cemento rifinito liscio, le pareti e il soffitto sono tinteggiati. Buono lo stato di manutenzione (v. foto n.207). All'interno del locale, sono stati ricavati ambienti per l'ufficio e il bagno. Superfici: locale 240 mq, compresi i locali a servizio. L'area di pertinenza esclusiva, con superficie digitalizzata dall'elaborato planimetrico: 552 mq, a detrarre 90 mq per la rampa di accesso: 462 mq.

Quesito 8 - Accertata la conformità tra i dati catastali attuali e quelli riportati nel pignoramento.

Quesito 9 - Il cespite è descritto nel titolo di provenienza con il medesimo identificativo catastale attuale.

Quesito 10 - Nulla da segnalare.

Quesito 11 - Nulla da precisare.

Quesito 12 - Non si esegue nuova planimetria in attesa dell'esito dell'istanza di condono in corso di definizione.

Quesito 13 - Secondo il vigente P.R.G. comunale approvato con deliberazione della Regione Lazio n. 1496 del 6/5/1976, l'area su cui sorge il fabbricato ricade in zona E1 – Artigianale e piccola industria.

Quesito 14 - Il fabbricato è stato edificato con i seguenti titoli edilizi:

Licenza edilizia n. 767 del 25 maggio 1965 per la costruzione di un'officina meccanica, rilasciata a nome di signori (v. allegato 9m).

Licenza edilizia n. 78 del 1/6/1970 per la costruzione di un capannone in ampliamento dell'officina meccanica, rilasciata a nome di & F.lli (v. allegato 9n).

Licenza edilizia n. 78/70 bis del 27/1/1972 per trasformazione parziale interna di capannone da adibire a caserma dei Vigili del Fuoco, in variante alla L.E. n. 78/70, rilasciata alla Ditta (v. allegato 9o).

Licenza edilizia n. 52 del 5/7/1976 per la costruzione di un fabbricato per uso civile abitazione e l'ampliamento di un capannone per uso magazzino. Di questo titolo è stato possibile reperire solo l'elaborato progettuale (v. allegato 9p) che, tuttavia, è identico a quello allegato alla concessione edilizia di seguito elencata.

Concessione edilizia n. 5/981 del 10/2/1981 per gli stessi lavori della precedente, a condizione del rispetto degli obblighi già assunti con atto a rogito notar Giuliani del 8/6/1976 rep. n. 9496 (v. allegato 9q).

Concessione edilizia n. 5bis/1988 del 10/5/1988 per variante in corso d'opera al progetto approvato con C.E. n. 5/981, sempre a condizione del rispetto degli obblighi già assunti con atto a rogito notar Giuliani del 8/6/1976 rep. n. 9496 (v. allegato 9r).

In data 24/5/1988 è stata rilasciata la licenza di agibilità n. 1 per uso: opificio e caserma VV.FF. al piano terra e camere VV.FF., magazzino e uffici al piano primo (v. allegato 9s). Successivamente è stata rilasciata la Concessione edilizia n. 62/B del 29/9/1992 per lavori di tramezzatura interna, a nome della società (v. allegato 9t). Non è reperibile l'elaborato progettuale.

D.I.A. n. 58/2005 protocollata al n. 6637 del 8/4/2005 per apertura porta esterna sul prospetto nord dell' u.i.u. distinta al foglio 17 particella 191 sub. 7, secondo la relazione tecnica asseverata dal Geom. (v. allegato 9w). Non risulta essere stato presentato il certificato di collaudo (ai sensi del comma 7 art. 23 del DPR 6 giugno 2001, n. 380).

D.I.A. n. 209/2011 protocollata al n. 24856 del 27/12/2011 per apertura porta esterna sul prospetto est dell' u.i.u. distinta al foglio 17 particella 191 sub. 7, secondo la relazione tecnica asseverata dal Geom. (v. allegato 9x). Non risulta essere stato presentato il certificato di collaudo (ai sensi del comma 7 art. 23 del DPR 6 giugno 2001, n. 380).

Lo stato attuale dell'unità immobiliare, è difforme alla C.E. n. 5bis del 1988 perché su di essa non risulta la suddivisione del fabbricato nelle varie unità immobiliari. La successiva concessione la n. 62/B del 1992 autorizza la tramezzatura interna, anche se non è possibile stabilire l'esatta consistenza delle singole porzioni per l'irreperibilità del progetto. Va comunque ricordato che l'immobile è stato oggetto di una precedente esecuzione immobiliare e sulla perizia allora redatta, nel 1997, era citata la concessione 62/B della quale verosimilmente si era potuto consultare il progetto, dato che il CTU di allora rappresentava la situazione di fatto con una planimetria che già riportava in modo conforme all'attuale, la suddivisione, e dichiarava la regolarità edilizia del compendio. Per le ragioni esposte si ritiene che il lotto sia regolare dal punto di vista urbanistico.

- Quesito 15 - È stata presentata una istanza di condono edilizio ai sensi della legge 326/2003, protocollata al n. 4589 del 9/3/2004, per modifica della destinazione d'uso a commerciale (v. allegato 9u). L'illecito è stato classificato in tipologia 6 che prevede un'oblazione forfetaria di 567,60 €. Risulta corrisposta la prima rata dell'oblazione, di €. 172,00. La domanda è ancora in corso di definizione.
- Quesito 16 - Non risultano gravami di uso civico, censo, livello, la società debitrice dispone del diritto di piena proprietà.
- Quesito 17 - Non risultano oneri condominiali, né spese fisse di gestione o manutenzione.
- Quesito 18 - Il compendio è vendibile in lotti, senza procedere a frazionamenti. Sono stati formati n. 8 lotti.
- Quesito 19 - L'immobile non è pignorato pro quota.
- Quesito 20 - L'unità immobiliare è locata alla società con sede in Civita Castellana con contratto di affitto della durata di anni sei, stipulato dalla soc. in data 1/6/2011, registrato a Viterbo il 10/6/2011 al n. 5532 serie 3 e scadenza al 30/5/2017 (v. allegato 7g). Il canone è fissato in 18.600,00 €. annui oltre IVA.
- Quesito 21 - Si determina il valore locativo del bene pignorato: $295 \text{ mq} \times 3,8 \text{ €/mq} \times \text{mese} = 1.121,00 \text{ €/mese}$, oltre IVA. Si è adottato lo stesso valore unitario di locazione del negozio finitimo.
- Quesito 22 - L'immobile non è nello stato di occupazione descritto nel quesito.
- Quesito 23 - Non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità, regolamenti di condominio trascritti, vincoli di uso civico. **L'area di pertinenza (sub. 14) è gravata di servitù di passaggio** a favore delle unità immobiliari distinte con i sub. 6, 8, 9.
- Quesito 24 - Si riportano i conteggi estimativi dell'immobile, adottando il metodo sintetico-comparativo. I valori sono stati attribuiti in base alle seguenti indagini:
- consultazione del sito www.astegiudiziarie.it
 - consultazione del sito www.immobiliare.it
 - valori tratti dalla Banca Dati dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo $400,00 \div 600,00 \text{ €/mq}$, per i magazzini in normale stato di manutenzione $1,90 \div 2,80 \text{ €/mq}$. il canone mensile di locazione.
 - valori tratti dall' Osservatorio dei Valori Immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo (Locali per attività industriali) $350,00 \div 400,00 \text{ €/mq}$;
 - dall'esperienza personale.
- Il metodo di stima sintetico-comparativo, tiene conto dei seguenti parametri:
- ubicazione, in relazione ai servizi di zona, alle zone verdi, alla densità di traffico
 - stato di manutenzione del fabbricato, presenza di accessori e posti auto
 - dimensioni
 - stato di occupazione.

Si ritiene congruo attribuire il valore unitario di 500,00 €/mq

Il valore sarà moltiplicato per la superficie ottenuta sommando le superfici ragguagliate con i seguenti parametri, tratti dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari IV edizione- Tecnoborsa SCpA"

Calcolo della superficie ragguagliata:

natura	Superficie (mq)	parametro	Superficie ragguagliata
Officina	240	1	240
Area esclusiva	462	0,10	46,20
Superficie ragguagliata			286,20 mq. si arrotonda a 286 mq

Calcolo del valore con il metodo sintetico-comparativo:
286 mq. x 500,00 €. al mq. = 143.000,00 €.

Quesito 25 - Il criterio di stima è stato indicato in risposta al quesito 24, per il resto nulla da segnalare.
Quesito 26 - Nulla da segnalare.

Si detrae inoltre da tale importo, la somma forfetaria di 4.500,00 € che tiene conto dell'assenza della garanzia di eventuali vizi.

Valore del lotto n. 7: 138.500,00 €. (centotrentottomilacinquecento/00)

LOTTO N.08 (diritti di piena proprietà dell'intero)

IDENTIFICAZIONE

COMUNE DI CIVITA CASTELLANA							
UBICAZIONE : Via Terni s.n.c. piano terra							
Natura	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Fabbricato	17	191	9	A/3	1	4,5 vani	€. 383,47
			16				

Confini: unità sub. 6 e13, sub. 8 e 15, s.a.

Intestazione catastale:

..... con sede in Roma.

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare è accessibile dalla strada di lottizzazione attraverso la rampa con cancello a due ante sul lato nord (v. foto n. 177) e passando sulle aree di pertinenza distinte con il sub. 14, corte esclusiva del sub. 7, e con il sub. 15, corte esclusiva del sub. 8 quindi da un portoncino in legno con sovrastante pensilina (v. foto n.208). l'area di pertinenza non è materializzata ed è identificata solo sull'elaborato planimetrico (v. allegato 4). Internamente i pavimenti sono in piastrelle di ceramica 30x30, le pareti e il soffitto sono tinteggiati, il bagno e la cucina sono rivestiti di maioliche. Le porte sono in legno tamburato e le finestre sono termiche in alluminio verniciato e doppio vetro. L'appartamento è dotato di impianto termico con radiatori in ghisa. La composizione è la seguente: Ingresso-soggiorno (v. foto n. 209 e 215), cucina (v. foto n. 214), corridoio (v. foto n. 210), bagno (v. foto n. 213), camera (v. foto n. 211), altra camera (v. foto n. 212). Superfici: appartamento 75 mq, area di pertinenza esclusiva, con superficie digitalizzata dall'elaborato planimetrico: 236 mq.

Quesito 8 - Accertata la conformità tra i dati catastali attuali e quelli riportati nel pignoramento.

Quesito 9 - Il cespite è descritto nel titolo di provenienza con il medesimo identificativo catastale attuale.

Quesito 10 - Nulla da segnalare.

Quesito 11 - Nulla da precisare.

Quesito 12 - Non si esegue nuova planimetria poiché la variazione catastale per le modifiche prospettiche, richiederebbe titolo edilizio.

Quesito 13 - Secondo il vigente P.R.G. comunale approvato con deliberazione della Regione Lazio n. 1496 del 6/5/1976, l'area su cui sorge il fabbricato ricade in zona E1 – Artigianale e piccola industria.

Quesito 14 - Il fabbricato è stato edificato con i seguenti titoli edilizi:

Licenza edilizia n. 767 del 25 maggio 1965 per la costruzione di un'officina meccanica, rilasciata a nome di signori (v. allegato 9m).

Licenza edilizia n. 78 del 1/6/1970 per la costruzione di un capannone in ampliamento dell'officina meccanica, rilasciata a nome di & F.lli (v. allegato 9n).

Licenza edilizia n. 78/70 bis del 27/1/1972 per trasformazione parziale interna di capannone da adibire a caserma dei Vigili del Fuoco, in variante alla L.E. n. 78/70, rilasciata alla Ditta (v. allegato 9o).

Licenza edilizia n. 52 del 5/7/1976 per la costruzione di un fabbricato per uso civile abitazione e l'ampliamento di un capannone per uso magazzino. Di questo titolo è stato possibile reperire solo l'elaborato progettuale (v. allegato 9p) che, tuttavia, è identico a quello allegato alla concessione edilizia di seguito elencata.

Concessione edilizia n. 5/981 del 10/2/1981 per gli stessi lavori della precedente, a condizione del rispetto degli obblighi già assunti con atto a rogito notar Giuliani del 8/6/1976 rep. n. 9496 (v. allegato 9q).

Concessione edilizia n. 5bis/1988 del 10/5/1988 per variante in corso d'opera al progetto approvato con C.E. n. 5/981, sempre a condizione del rispetto degli obblighi già assunti con atto a rogito notar Giuliani del 8/6/1976 rep. n. 9496 (v. allegato 9r).

In data 24/5/1988 è stata rilasciata la licenza di agibilità n. 1 per uso: opificio e caserma VV.FF. al piano terra e camere VV.FF., magazzino e uffici al piano primo (v. allegato 9s).

Successivamente è stata rilasciata la Concessione edilizia n. 62/B del 29/9/1992 per lavori di tramezzatura interna, a nome della società (v. allegato 9t). Non è reperibile l'elaborato progettuale.

Lo stato attuale dell'unità immobiliare, è difforme alla C.E. n. 5bis del 1988 perché su di essa non risulta la suddivisione del fabbricato nelle varie unità immobiliari. La successiva concessione la n. 62/B del 1992 autorizza la tramezzatura interna, anche se non è possibile stabilire l'esatta consistenza delle singole porzioni e la loro destinazione a causa dell'irreperibilità del progetto. Va comunque ricordato che l'immobile è stato oggetto di una precedente esecuzione immobiliare e sulla perizia allora redatta, nel 1997, era citata la concessione 62/B della quale verosimilmente si era potuto consultare il progetto, dato che il CTU di allora rappresentava la situazione di fatto con una planimetria che già riportava in modo conforme all'attuale, la suddivisione, e dichiarava la regolarità edilizia del compendio. Per le ragioni esposte si ritiene che, almeno per quanto riguarda la suddivisione in più unità, il lotto sia regolare dal punto di vista edilizio. Risulta una difformità prospettica per la chiusura dell'accesso all'unità sul prospetto nord e l'apertura dell'accesso sul prospetto ovest.

Quesito 15 - È stata presentata una istanza di condono edilizio ai sensi della legge 326/2003, protocollata al n. 4589 del 9/3/2004, per modifica della destinazione d'uso a commerciale (v. allegato 9u). L'illecito è stato classificato in tipologia 6 che prevede un'oblazione forfetaria di 567,60 €. Risulta corrisposta la prima rata dell'oblazione, di €. 172,00. La domanda è ancora in corso di definizione. Per la variazione prospettica si ritiene applicabile quanto previsto dall' art. 46 comma quinto del DPR n. 380 del 6/6/2001 legge 47/85, pertanto l'aggiudicatario può presentare la domanda di titolo edilizio in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto trasferimento dell'immobile, facendo riferimento, per la sanabilità delle opere, all'art. 36 del DPR n. 380 del 6/6/2001. Al momento non è possibile calcolare con esattezza gli oneri per l'ottenimento della sanatoria, si indica pertanto una cifra forfetaria, comprensiva degli onorari tecnici che, nei limiti del possibile tiene conto delle molteplici variabili di costo. Gli oneri si stimano forfetariamente in 4.000,00 €. comprensivi della progettazione.

Quesito 16 - Non risultano gravami di uso civico, censo, livello, la società debitrice dispone del diritto di piena proprietà.

Quesito 17 - Non risultano oneri condominiali, né spese fisse di gestione o manutenzione.

Quesito 18 - Il compendio è vendibile in lotti, senza procedere a frazionamenti. Sono stati formati n. 8 lotti.

Quesito 19 - L'immobile non è pignorato pro quota.

Quesito 20 - L'unità immobiliare è concesso in comodato d'uso gratuito al signor nato a il Il contratto, che è stato prodotto in copia dalla società esecutata (v. allegato 7i), non risulta trascritto.

Quesito 21 - Si determina il valore locativo del bene pignorato: abitazione 98.60 mq. x 3,80 €/mq x mese = 375 €/mese.

Quesito 22 - L'immobile non è nello stato di occupazione descritto nel quesito.

Quesito 23 - Non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità, regolamenti di condominio trascritti, vincoli di uso civico. **L'area di pertinenza (sub. 16) è gravata di servitù di passaggio** a favore dell'unità immobiliare distinta con il sub. 6.

Quesito 24 - Si riportano i conteggi estimativi dell'immobile, adottando il metodo sintetico-comparativo. I valori sono stati attribuiti in base alle seguenti indagini:

- consultazione del sito www.astegiudiziarie.it
- consultazione del sito www.immobiliare.it
- valori tratti dalla Banca Dati dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo $900,00 \div 1.300,00 \text{ €/mq}$ ($700,00 \div 1.000,00 \text{ €/mq}$ per la zona periferica di Sassacci) per le abitazioni in normale stato di manutenzione, $3,80 \div 4,70 \text{ €/mq}$. il canone mensile di locazione ($2,60 \div 3,60 \text{ €/mq}$ per Sassacci).
- valori tratti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo $1.100,00 \div 1.200,00 \text{ €/mq}$;
- dall'esperienza personale.

Il metodo di stima sintetico-comparativo, tiene conto dei seguenti parametri:

- ubicazione, in relazione ai servizi di zona, alle zone verdi, alla densità di traffico
- stato di manutenzione del fabbricato, presenza di accessori e posti auto
- dimensioni
- stato di occupazione.

Si ritiene congruo attribuire il valore unitario di $700,00 \text{ €/mq}$.

Il valore sarà moltiplicato per la superficie ottenuta sommando le superfici ragguagliate con i seguenti parametri, tratti dal *"Codice delle Valutazioni Immobiliari IV edizione- Tecnoborsa SCpA"*

Calcolo della superficie ragguagliata:

natura	Superficie (mq)	parametro	Superficie ragguagliata
Appartamento	75	1	75
Area esclusiva	236	0,10	23,60
Superficie ragguagliata			98,60 mq.

Calcolo del valore con il metodo sintetico-comparativo:

$98,60 \text{ mq.} \times 700,00 \text{ €} = 69.020,00 \text{ €}$.

A detrarre gli oneri per la regolarizzazione edilizia:

$69.020,00 \text{ €} - 4.000,00 \text{ €} = 65.020,00 \text{ €}$.

Quesito 25 - Il criterio di stima è stato indicato in risposta al quesito 24, per il resto nulla da segnalare.

Quesito 26 - Nulla da segnalare.

Si detrae inoltre da tale importo, la somma forfetaria di $3.000,00 \text{ €}$ che tiene conto dell'assenza della garanzia di eventuali vizi, si arrotonda a $62.000,00 \text{ €}$.

Valore del lotto n. 8, a corpo: 62.000,00 €. (sessantaduemila/00)

Quesito 34 - Allegati

Alla presente relazione sono allegati:

1. Verbale di sopralluogo
2. Estratti di mappa catasto terreni
3. Planimetrie NCEU
4. Elaborato planimetrico delle u.i.u. di via Terni
5. Visure catastali e ipotecarie
6. Copie dei titoli di proprietà
7. Copia dei contratti di locazione
8. Documentazione fotografica
9. Copia progetti e titoli edilizi

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">10. Planimetrie con numerazione dei locali11. Documentazione vincolo monumentale12. Tabella determinazione delle superfici13. Quotazioni immobiliari14. Originale della corrispondenza |
|--|

Viterbo, 29 maggio 2017

IL CTU
Geom. Massimo Frontini

3. SPEDIZIONE DELL'ELABORATO E OSSERVAZIONI

L'elaborato peritale è stato inviato alla società debitrice esecutata, al custode, al creditore procedente via PEC il 30/5/2017 (v. allegati "14").

È pervenuta una richiesta di chiarimenti dall'Avv. Antonio Calandrelli, per il creditore procedente. In risposta si precisa che:

La porzione locata alla società, come evidenziata nella planimetria allegata al contratto di locazione è composta dai locali ufficio n. 110,111,112,113 di complessivi 51,23 mq., dal locale sottotetto n. 129 di 35,91 mq. e da metà locale sottotetto n.130 per circa 16,50 mq. La numerazione è tratta dall'allegato 10.

La porzione locata alla società, come evidenziata nella planimetria allegata al contratto di locazione è composta dal locale ufficio n. 127 di complessivi 36,75 mq., dal magazzino n. 124 di 4,80 mq. e dall'altra metà del locale sottotetto n.130 per circa 16,50 mq. La numerazione è tratta dall'allegato 10.

Viterbo,

IL CTU
Geom. Massimo Frontini