

Dott. Ing. Alessandro GUARDUCCI

Corso Cavour, 5 MONTEFIASCONE (VT)

☎ 3496929709 portatile

☎ 0761 828298 tel e fax

✉ alessandro.guarducci2@ingpec.eu

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DR. ANTONINO GERACI

Esecuzione Immobiliare N° 154/2020 SOCIETA' BANCARIA CONTRO SOCIETA' IN LIQUIDAZIONE

Il sottoscritto Dott. Ing. Alessandro Guarducci, con studio in Montefiascone (VT),

Corso Cavour n.°5, in data 27.04.2021 ha prestato giuramento, in qualità di C.T.U. per rispondere ai 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, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;

Verificata documentazione ipocatastale Dott. Notaio Antonio TROTTA in atti: essa risulta completa sia dal punto di vista catastale sia per le trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento;

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;

Effettuate verifiche catastali e verificata correttezza dati indicati nell'atto di pignoramento e di seguito riportati:

RISULTANZE CATASTALI

CATASTO FABBRICATI

Piena proprietà per 1/1 della SOCIETA' ESECUTATA in liquidazione:

1. **Appartamento in Comune di Marta, Via Laertina, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 4, part. 772, sub. 17, categoria A, vani 3, piano n. 1;**
2. **Appartamento in Comune di Marta, Via Laertina, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 4, part. 772, sub. 18, categoria A, vani 3, piano n. 1;**
3. **Appartamento in Comune di Marta, Via Laertina, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 4, part. 772, sub. 19, categoria A, vani 3, piano n. 1;**
4. **Appartamento in Comune di Marta, Via Laertina, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 4, part. 772, sub. 20, categoria A, vani 3, piano n. 1;**
5. **Appartamento in Comune di Marta, Via Laertina, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 4, part. 772, sub. 44, categoria A, vani 2, piano n. 1;**
6. **Appartamento in Comune di Marta, Via Laertina, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 4, part. 772, sub. 45, categoria A, vani 2, piano n. 1;**

- 7. Appartamento in Comune di Marta, Via Laertina, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 4, part. 772, sub. 46, categoria A, vani 3, piano n. 1;**
- 8. Appartamento in Comune di Marta, Via Laertina, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 4, part. 772, sub. 47, categoria A, vani 3, piano n. 1;**
- 9. Appartamento in Comune di Marta, Via Laertina, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 4, part. 772, sub. 48, categoria A, vani 3, piano n. 1;**
- 10. Appartamento in Comune di Marta, Via Laertina, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 4, part. 772, sub. 49, categoria A, vani 3, piano n. 1;**
- 11. Albergo o pensione in Comune di Marta, Via Laertina, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 4, part. 772, sub. 43, categoria AP;**
- 12. Garage o autorimessa in Comune di Marta, Via Laertina, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 4, part. 772, sub. 26, categoria G mq. 41;**

Piena proprietà : SOCIETA' ESECUTATA IN LIQUIDAZIONE

Foglio 4	Part. 772	Sub 17	Cat A/2	Classe 2	Vani 3	Mq 50	Piano 1	Rendita € 193,67
-------------	--------------	--------	---------	-------------	--------	-------	---------	---------------------

Foglio 4	Part. 772	Sub 18	Cat A/2	Classe 2	Vani 3	Mq 50	Piano 1	Rendita €193,67
-------------	--------------	--------	---------	-------------	--------	-------	---------	-----------------

Foglio 4	Part. 772	Sub 19	Cat A/2	Classe 2	Vani 3	Mq 50	Piano 1	Rendita €193,67
-------------	--------------	--------	---------	-------------	--------	-------	---------	-----------------

Foglio 4	Part. 772	Sub 20	Cat A/2	Classe 2	Vani 3	Mq 50	Piano 1	Rendita €193,67
-------------	--------------	--------	---------	-------------	--------	-------	---------	-----------------

Foglio 4	Part. 772	Sub 44	Cat A/2	Classe 2	Vani 2	Mq 31	Piano 1	Rendita €129,11
-------------	--------------	--------	---------	-------------	--------	-------	---------	-----------------

Foglio 4	Part. 772	Sub 45	Cat A/2	Classe 2	Vani 3	Mq 29	Piano 1	Rendita €129,11
-------------	--------------	--------	---------	-------------	--------	-------	---------	-----------------

Foglio 4	Part. 772	Sub 46	Cat A/2	Classe 2	Vani 3	Mq 46	Piano 1	Rendita €193,67
-------------	--------------	--------	---------	-------------	--------	-------	---------	-----------------

Foglio 4	Part. 772	Sub 47	Cat A/2	Classe 2	Vani 3	Mq 39	Piano 1	Rendita €193,67
-------------	--------------	--------	---------	-------------	--------	-------	---------	-----------------

Foglio 4	Part. 772	Sub 48	Cat A/2	Classe 2	Vani 3	Mq 39	Piano 1	Rendita €193,67
-------------	--------------	--------	---------	-------------	--------	-------	---------	-----------------

Foglio 4	Part. 772	Sub 49	Cat A/2	Classe 2	Vani 3	Mq 47	Piano 1	Rendita €193,67
-------------	--------------	--------	---------	-------------	--------	-------	---------	-----------------

Foglio 4	Part. 772	Sub 43	Cat D/2	Piano T-1			Rendita €108.910,80
----------	-----------	--------	---------	-----------	--	--	---------------------

Foglio 4	Part. 772	Sub 26	Cat C/6	Classe 2	Mq 41	Vani 3	Piano S1	Rendita €86,82
-------------	--------------	--------	---------	-------------	-------	--------	----------	----------------

DEPOSITO PRESSO IL N.C.E.U. di Viterbo della Planimetria Unità Immobiliare N. VT 0083801 del
26.05.2008 da parte del Tecnico: Geom. PESCI GIOVANNI (unità subb. N, 17-18-19-20)

DEPOSITO PRESSO IL N.C.E.U. di Viterbo della Planimetria Unità Immobiliare N. VT 0150114 del
15.10.2009 da parte del Tecnico: Geom. PESCI GIOVANNI (unità sub N 26 garage)

DEPOSITO PRESSO IL N.C.E.U. di Viterbo della Planimetria Unità Immobiliare N. VT0023143 del
21.03.2018 da parte del Tecnico: Geom. ROSATI Aldo (unità subb N 44-45-46-47-48-49
e albergo sub N 43)

(ALLEGATO N 1)

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 subastati;

Indicazione passaggi proprietà relativi ai beni pignorati:

Dal certificato notarile del Dott. Notaio Antonio TROTTA si evince:

Anteriormente al ventennio, i beni in oggetto, nella loro originaria consistenza, erano di proprietà di 18 PROPRIETARI CHE, POI HANNO CEDUTO ALLA SOCIETA' IN LIQUIDAZIONE:

...
ciascuno la quota di 1/18 del diritto di piena proprietà,
in forza di acquisto per **atto a rogito Notaio Luigi Orzi in data 14/11/1997, Rep. n. 61179, trascritto a Viterbo il 20/11/1997 ai n.ri 12565.**

Con la successione testamentaria in morte di uno dei Proprietari, apertasi il 14/1/1999, dichiarazione di successione registrata a Viterbo il 29/6/1999 al n. 95 vol. 1085 trascritta a Viterbo l'11/1/2003 ai n.ri 770/727, la quota di comproprietà del decuius sui beni in oggetto nella loro originaria consistenza veniva devoluta alle signore:

Moglie,

per la quota di 1/18 del diritto di usufrutto,

alla Figlia,

per la quota di 1/18 del diritto di nuda proprietà.

LE EREDI HANNO TACITAMENTE ACCETTATO IN QUANTO NON RISULTA TRASCRITTA L'EREDITA' DEL DECIUS

Con atto a rogito Notaio Adriano Castaldi in data 14/7/1999, Rep. n. 2536, trascritto a Viterbo il 21/7/1999 ai n.ri 10597/7714, la quota di comproprietà di altri due Proprietari sui beni in oggetto, nella sua originaria consistenza, veniva acquistata da Altra Proprietaria per la quota di 2/18 del diritto di nuda proprietà.

Con atto a rogito Notaio Luigi Orzi in data 01/10/1999, Rep. n. 66118, trascritto a Viterbo l'8/10/1999 ai n.ri 13295/9594, la quota di comproprietà di due ulteriori Proprietari sui beni in oggetto nella loro originaria consistenza venivano acquistati da Altra Proprietaria: per la quota di 2/18 del diritto di nuda proprietà.

Con atto a rogito detto Notaio in data 01/10/1999, Rep. n. 666119, trascritto a Viterbo il 09/10/1999 ai n. ri 13355/9643, la quota di comproprietà di altri Proprietari sui beni in oggetto nella loro originaria consistenza venivano acquistati da Altra Proprietaria

Con atto a rogito stesso Notaio *in* data 12/11/1999, Rep. n. 66404, trascritto a Viterbo il 24/11/1999 ai n.ri 15762/11438, la quota di comproprietà altri Proprietari sui beni in oggetto nella loro originaria consistenza venivano acquistati da Altra Proprietario

per la quota di 2/18 del diritto di nuda proprietà.

Con atto a rogito stesso Notaio in data 12/11/1999, Rep.n. 66405, trascritto a Viterbo il 24/11/1999 ai n.ri 15763/11439, la quota di comproprietà altri Proprietari sui beni in oggetto nella loro originaria consistenza veniva acquistata altra Proprietaria

per la quota di 2/18 del diritto di nuda proprietà.

Con atto a rogito Notaio Adriano Castaldi in data 16/11/1999, Rep. n. 2839, trascritto a Viterbo il 01/12/1999 ai n.ri 16165/11725 ed ai n.ri 16166/11726, la quota di comproprietà della prima Proprietaria citata sui beni in oggetto nella loro originaria consistenza veniva acquistata dalla figlia:

per la quota di 1/18 del diritto di **nuda proprietà**.

PROBABILMENTE QUESTO E' UN REFUSO DELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE PRESENTE NEL FASCICOLO TELEMATICO, IN QUANTO ALL'ATTO DEL CONFERIMENTO DELLE QUOTE PER LA COSTITUZIONE DELLA società esecutata in liquidazione CON ATTO NOTAIO FORTINI DEL 2008, tale ultima proprietaria DETIENE 1/18 DELLA PIENA PROPRIETA' ACQUISTATA DALLA MADRE E 1/18 DI NUDA PROPRIETA' PER ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' DAL PADRE.
DI TALE CIRCOSTANZA, SI TROVA CONFERMA, IN QUANTO NELL'ATTO SOPRA RICHIAMATO, LA madre CEDE 1/18 DEL DIRITTO DI USUFRUTTO PER ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' DAL CONIUGE defunto.
PERTANTO, SI TRATTA DELLA CESSIONE DI 1/18 DI PIENA E NON DI NUDA PROPRIETA'
IL CTU HA FATTO RICHIESTA E HA OTTENUTO L'ATTO DEL NOTAIO CASTALDI ADRIANO (ALLEGATO N 4 BIS)

Con atto a rogito Notaio Luigi Orzi in data 26/3/2004, Rep. n. 74747/27084, trascritto a Viterbo il 1/4/2004 ai n.ri 5154/3610, le quote di comproprietà di tre nuovi proprietari sui beni in oggetto, nella loro originaria consistenza venivano acquistate dalla società esecutata in liquidazione

per la quota di 2/18 del diritto di piena proprietà.
(ALLEGATO N.3)

Con atto a rogito stesso Notaio in data 31/1/2007, Rep. n. 80708/30663, trascritto a Viterbo il 7/2/2007 a n.ri 2098/1587, la quota di comproprietà di altri Proprietari sui beni in oggetto nella loro originaria consistenza venivano acquistate da altri Proprietari: ciascuno per la quota di 1/18 del diritto di piena proprietà.

Con atto a rogito stesso Notaio in data 8/5/2007, Rep. n. 81175/30991, trascritto a Viterbo il 16/5/2007 ai n.ri 8697/6084, la quota di comproprietà di altri Proprietari sui beni in oggetto nella loro originaria consistenza venivano acquistate da altro Proprietario, ciascuno per la quota di 2/18 del diritto di nuda proprietà.

Con atto a rogito stesso Notaio in data 8/7/3007, Rep. n. 81175/30992, trascritto a Viterbo il 16/5/2007 ai n.ri 8698/6085, la quota di comproprietà di altri Proprietari sui beni *in* oggetto nella loro originaria consistenza venivano acquistate da altra Proprietaria per la quota di 2/18 del diritto di nuda proprietà.

Con atto a rogito Notaio Fabrizio Fortini in data 28/3/2008, Rep. n. 38998 /22524, trascritto a Viterbo il 4/4/2008 ai n.ri 5149/3541, tutte le quote di comproprietà sui beni in oggetto nella loro originaria consistenza venivano acquistate dalla società eseguita in liquidazione:

per la quota di 16/18 del diritto di piena proprietà, venendo così la stessa a consolidare l'intero diritto di piena proprietà
(ALLEGATO N 4)

Il titolo di provenienza anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare, non presente nel fascicolo, è stato acquisito dal Ctu e consta dell'atto redatto dal Notaio ORZI Luigi rep. 61179 del 14.11.97 trascritto a Viterbo il 20.11.97 al n. 12565 tra i 18 acquirenti sopra richiamati che comprano per la quota di 1/18 ciascuno da terzi non coinvolti nella presente EI . (ALLEGATO N 2).

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);
ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Ipoteca volontaria iscritta a Viterbo il 28/4/2006 ai n.ri 7971/1366
a garanzia *di* mutuo a rogito Notaio Fabrizio Fortini in data 27/4/2006, Rep. n. 34246/19064, per la complessiva somma di Euro 3.600.000,00 a garanzia dell'importo di Euro 1.500.000,00, sui beni in oggetto nella loro originaria consistenza,
a favore di
ISTITUTO DI CREDITO BANCARIO SOCIETA' PER AZIONI

a carico di **SOCIETA' ESECUTATA IN LIQUIDAZIONE,**

OLTRE A 20 SOCI CHE AVEVANO CEDUTO LE LORO QUOTE DI PROPRIETA' ALLA SOCIETA' STESSA

per l'intero complessivo diritto di piena proprietà

- Ipoteca volontaria iscritta a Viterbo ai n.ri 18554/3395 del 28/04/2006
a garanzia di mutuo a rogito Notaio Fabrizio Fortini in data 21/9/2007, Rep. n. 37566/21435, per la complessiva somma di Euro 1.600.000,00 a garanzia dell'importo di Euro 800.000,00, sui beni in oggetto nella loro originaria consistenza, a favore di ISTITUTO DI CREDITO BANCARIO SOCIETA' PER AZIONI
a carico di
SOCIETA' ESECUTATA IN LIQUIDAZIONE,

OLTRE A 16 SOCI CHE AVEVANO CEDUTO LE LORO QUOTE DI PROPRIETA' ALLA SOCIETA' STESSA

per l'intero complessivo diritto di piena proprietà.

- ipoteca conc.amministrativa/riscossione iscritta a Viterbo il 5/2/2019 ai n.ri 1427/161 a garanzia di atto di Agenzia delle Entrate - del 01/2/2019, n. 2309/12519, per la somma di Euro 511.334,30 a garanzia di Euro 255.667,13, sui beni in oggetto a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE con sede a Roma e domicilio ipotecario eletto ad Viterbo, Via Monte Sacro 31, Codice fiscale: 13756881002,
a carico di
SOCIETA' ESECUTATA IN LIQUIDAZIONE
per l'intero diritto di piena proprietà.

- atto esecutivo trascritto a Viterbo il 7/10/2020 ai n.ri 12551/9936 in forza di verbale di pignoramento n. 972 emesso dall'Ufficiale Giudiziario c/o Tribunale di Viterbo il 7/8/2020, sui beni in oggetto,
a favore di
STITUTO DI CREDITO BANCARIO S.R.L.
contro
SOCIETA' ESECUTATA IN LIQUIDAZIONE,
per l'intero diritto di piena proprietà.

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;
Acquisita la mappa e le planimetrie catastali degli immobili e pratiche edilizie presso COMUNE DI MARTA con accesso agli atti del 18/05/2021 (ALLEGATO N. 5) DIA PROT N 2848 DEL 11/04/2008 SCIA PROT N 927 DEL 05/02/2008 PDC N 30 DEL 12/11/03 VARIANTE ALLA C.E. N 04 DEL 2000 E N 14 DEL 2001

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);

Presente nel fascicolo Visura Camerale completa.(ALLEGATO N. 6)

7) **descriva**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, , caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

Il compendio pignorato è ubicato in Comune di MARTA in Via Laertina n.140, a poca distanza dalla piazza principale del Centro Storico cittadino e dalla sponda del Lago nei pressi del porto.

Per la verifica dell'intero lotto si sono resi necessari 3 accessi: il primo svolto in data 05/05/2021 insieme al Custode Immobiliare AVV. Fiorella FELICIANI, il secondo, da solo, è stato svolto in data 02/08/2021 (in precedenza il Custode Immobiliare aveva svolto da sola un sopralluogo in data 28/05/2021, a cui il CTU non aveva potuto partecipare causa quarantena per contatto con un positivo al COVID 19) il terzo e ultimo, avente ad oggetto la verifica degli immobili sprovvisti di chiave o con chiave non funzionante, per via della lungaggine dei tempi di accredito delle somme richieste per i duplicati delle chiavi al creditore precedente, si è potuto tenere, soltanto, in data 19/01/2022.

Il compendio immobiliare è costituito da un complesso alberghiero con 10 mini appartamenti, tutti completi di cucina e pranzo soggiorno, oltre a servizi generali ubicati a piano terra e completato da 20 mini appartamenti, anch'essi completi, ubicati a piano primo.

A tale complesso alberghiero si aggiungono i dieci immobili categoria A/2 classe 2, che, anche se catastalmente risultano indipendenti, sono funzionalmente organici all'albergo e ne aumentano la capacità recettiva, con possibile gestione del medesimo personale e usufrutto degli stessi impianti e servizi del RELAIS.

A questo proposito vale la pena di evidenziare che tutto il complesso immobiliare, comprese le proprietà di terzi non coinvolti nella presente Esecuzione Immobiliare, convoglia gli scarichi delle acque reflue in un locale, posto al seminterrato, designato catastalmente al NCEU al Foglio N 4 Part 772 Sub 42, NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO NELLA PRESENTE E.I., dove esiste una pompa di sollevamento che trasferisce i liquami al vicino collettore dell'ex COBALB.

In detto locale, oggetto di richiesta di Concessione a Sanatoria, mai perfezionata, PROT N 12403 del 10/12/2004 presso il Comune di MARTA, di proprietà della EPOCA SRL solo per 2/18, (gli altri 16/18 sono di proprietà degli stessi privati che hanno conferito i loro beni alla società EPOCA SRL), sono presenti anche i serbatoi dell'acqua calda sanitaria e quelli per l'impianto di de arsenificazione delle acque potabili, utilizzati solo dalle unità immobiliari inserite nel pignoramento.

Questo fatto potrebbe configurare un problema nella gestione degli impianti di adduzione delle acque potabili e di scarico dei reflui dell'albergo e delle unità immobiliari presenti nell'attuale Esecuzione Immobiliare, che, non può trovare soluzione tecnica diversa dal mantenimento della fruizione dei servizi, così come avviene attualmente.

Infatti, esiste l'obbligo imposto dalla ex CO.BA.L.B. SPA, per l'unico conferimento nel collettore pubblico dei reflui di fognatura, da parte di tutto il complesso immobiliare.

Peraltro, come sopra richiamato, tali reflui scendono al di sotto del piano dove è ubicato il collettore pubblico e necessitano di vasca di carico e pompa di sollevamento ubicati nel locale sopra designato.

Analogamente per l'impianto di adduzione delle acque potabili, che hanno le schermature e i contatori che sono ubicati anch'essi nel locale predetto e che non potrebbero essere spostati tecnicamente altrove, per l'inevitabile passaggio su beni non sottoposti a pignoramento, che, quindi, non potrebbero essere gravati da servitù passive.

Va aggiunto, infatti, che il PIAZZALE antistante l'albergo e le unità immobiliari pignorate, i CORPI SCALA, il SOLARIUM A SECONDO PIANO E A PIANO TERRA dietro le camere dell'albergo, la RAMPA PER I GARAGE sono accessibili e utilizzabili da tutti i condomini, perché designati catastalmente, tutti nel SUB 1 della particella n°772 del Foglio N 4, come BENE COMUNE NON CENSIBILE, NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO NELLA PRESENTE E.I..

Lo stesso vale per i portici antistanti sia le unità immobiliari oggetto della presente EI, sia quelli di proprietà di terzi non coinvolti nella E.I., che sono anch'essi designati con un unico SUB n° 38 dello stesso Foglio e Particella, con destinazione di BENE COMUNE NON CENSIBILE.

NON ESISTE, QUINDI, ALTRA POSSIBILITA' TECNICA DI SPOSTARE GLI IMPIANTI DALL'ATTUALE TRACCIATO.

Per questa ragione, il CTU, di concerto con il CUSTODE IMMOBILIARE, ha stimato i costi di un'eventuale controversia giudiziaria(in via prudenziale, visto che esse rappresentano sicuramente il maggior importo rispetto all'eventuale atto notarile di accordo tra le parti) tra i futuri aggiudicatari e la EPOCA SRL oltre agli altri proprietari del locale suddetto, per l'imposizione coatta della servitù di passaggio degli impianti di adduzione potabile e dello scarico dei reflui.

Di recente, si è trovata una soluzione, con l'intervento dell'Ill.mo Sig. G.E. Dott Antonino GERACI, dietro apposita istanza del Custode Immobiliare Dott. Avv. Fiorella FELICIANI, relativamente alla dotazione di un nuovo contatore condominiale per il rilievo della f.e.m. dedicata alla pompa, intestato all'intero condominio e non più alla sola società ex gestrice dell'albergo, che ha disdetto, di recente, il contratto di affitto.

Tale atto va nella direzione, sopra richiamata, dell'imposizione della servitù coatta sul magazzino sopra designato, visto che, anche gli esercizi commerciali presenti nel complesso immobiliare e venduti a terzi privati non coinvolti nella presente E.I., usufruiscono dell'impianto di scarico dei reflui.

Il Ctu ha adottato **i valori minimi stimati per le unità immobiliari A/2 e C/1** riportati sia dall'Agenzia delle Entrate con le tabelle OMI che dall'Osservatorio dei valori immobiliari della Provincia di Viterbo, viste le condizioni di mantenimento precarie di alcune strutture utilizzate come deposito e i costi dei distacchi dai contatori elettrici condominiali e quelli per la dotazione di nuove unità di trattamento aria singole rispetto a quella centralizzata, mentre per quanto attiene all'albergo, si è tenuto un peso maggiore al valore più basso ottenuto con i diversi metodi adottati nella valutazione.

DESCRIZIONE ALBERGO

A piano terra si trovano la reception, gli uffici dotati di servizi igienici, la sala mensa e la cucina dotata di tutte le attrezzature per la preparazione dei pasti per gli ospiti dell'albergo. Tali locali confinano con il corpo scala condominiale da un lato e dall'altro con unità commerciali di terzi dall'altro. Sul fronte principale insistono i portici, designati a bene comune non censibile del Sub 38, mentre sul retro il confine è con il Sub 1, anch'esso bene comune non censibile.

I 20 mini appartamenti a piano primo dell'albergo confinano con le unità immobiliari della stessa proprietà e affacciano sul fronte e retro sul Sub 1

Fuori della reception esiste una larga struttura provvisoria in profilati metallici che funge da portico sull'entrata principale, realizzato su proprietà condominiale.

All'interno le superfici dei miniappartamenti risultano intonacate al civile, le finestre sono in pvc con tende veneziane e in tessuto, i bagni e le cucine sono rivestiti in ceramica e i pavimenti in gres porcellanato. Esiste impianto di condizionamento ed elettrico autonomo a norma. Le unità centrali di trattamento aria sono ubicate sui lastrici solari, di proprietà condominiale, ubicate a secondo piano con accesso da scala a spirale condominiale. L'impianto idrico è dotato di filtro per l'arsenico delle acque potabili e servito da pannelli solari per l'acqua calda sanitaria, con serbatoi ubicati nel seminterrato in un locale di proprietà condominiale, così come l'impianto fognante che è servito da una elettropompa di sollevamento liquami condominiali verso il vicino collettore gestito dal consorzio COBALB, anch'essa ubicata nel magazzino seminterrato di proprietà

condominiale. La superficie utile interna totale dell'albergo è stata conteggiata pari a mq. 1.260 circa (di cui 720 mq a piano primo e 540 mq a piano terra) e gli spazi esterni di utilizzo comune (portico esterno, opera provvisoria di copertura, piazzale, corpi scala, rampa per l'autorimessa , locali a magazzino al piano seminterrato e lastrici solari a piano terra e secondo) ammontano complessivamente ad una superficie utile armonizzata pari a ulteriori 1.000 mq. circa, per un totale generale di 2.300 mq utili totali.

Il CTU ha rilevato ampia documentazione fotografica che fa parte integrante anche dell'inventario dei beni mobili affidati al CUSTODE IMMOBILIARE (ALLEGATO N. 7)

DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARI CAT A/2 CLASSE 2

Il Ctu ha potuto svolgere il sopralluogo. **IN DATA 19/01/2022**, sulle seguenti unità immobiliari :

Foglio 4	Part. 772	Sub 18	Cat A/2	Classe 2	Vani 3	Mq 50	Piano 1	Rendita €193,67
----------	-----------	--------	---------	----------	--------	-------	---------	-----------------

Foglio 4	Part. 772	Sub 20	Cat A/2	Classe 2	Vani 3	Mq 50	Piano 1	Rendita €193,67
----------	-----------	--------	---------	----------	--------	-------	---------	-----------------

Foglio 4	Part. 772	Sub 47	Cat A/2	Classe 2	Vani 3	Mq 39	Piano 1	Rendita €193,67
----------	-----------	--------	---------	----------	--------	-------	---------	-----------------

Foglio 4	Part. 772	Sub 49	Cat A/2	Classe 2	Vani 3	Mq 39	Piano 1	Rendita €193,67
----------	-----------	--------	---------	----------	--------	-------	---------	-----------------

I confini di dette unità è con gli A/2 stessi, con l'albergo e con altre proprietà di terzi non coinvolti sullo stesso piano primo, oltre all' affaccio sul fronte e retro sul Sub 1, bene comune non censibile.

Le unità immobiliari :

Foglio 4	Part. 772	Sub 44	Cat A/2	Classe 2	Vani 2	Mq 31	Piano 1	Rendita €129,11
----------	-----------	--------	---------	----------	--------	-------	---------	-----------------

Foglio 4	Part. 772	Sub 45	Cat A/2	Classe 2	Vani 3	Mq 29	Piano 1	Rendita €129,11
----------	-----------	--------	---------	----------	--------	-------	---------	-----------------

facevano parte del contratto di affitto, ormai cessato, con la EX SOCIETA' GESTRICE e si presentano con le medesime caratteristiche dei miniappartamenti dell'albergo, ovvero pareti intonacate al civile, finestre in pvc con tende veneziane e in tessuto, i bagni e le cucine rivestiti in ceramica e i pavimenti in gres porcellanato. Esiste impianto di condizionamento ed elettrico autonomo a norma.

I confini di dette unità è con gli A/2 stessi, con l'albergo e con altre proprietà di terzi non coinvolti sullo stesso piano primo, oltre all' affaccio sul fronte e retro sul Sub 1, bene comune non censibile.

Il Ctu ha rilevato ampia documentazione fotografica (ALLEGATO N.7)

Le unità immobiliari:

Foglio 4	Part. 772	Sub 17	Cat A/2	Classe 2	Vani 3	Mq 50	Piano 1	Rendita €193,67
----------	-----------	--------	---------	----------	--------	-------	---------	-----------------

Foglio 4	Part. 772	Sub 18	Cat A/2	Classe 2	Vani 3	Mq 50	Piano 1	Rendita €193,67
----------	-----------	--------	---------	----------	--------	-------	---------	-----------------

Foglio 4	Part. 772	Sub 19	Cat A/2	Classe 2	Vani 3	Mq 50	Piano 1	Rendita €193,67
----------	-----------	--------	---------	----------	--------	-------	---------	-----------------

Foglio 4	Part. 772	Sub 20	Cat A/2	Classe 2	Vani 3	Mq 50	Piano 1	Rendita €193,67
----------	-----------	--------	---------	----------	--------	-------	---------	-----------------

Foglio 4	Part. 772	Sub 46	Cat A/2	Classe 2	Vani 3	Mq 46	Piano 1	Rendita €193,67
----------	-----------	--------	---------	----------	--------	-------	---------	-----------------

Foglio 4	Part. 772	Sub 47	Cat A/2	Classe 2	Vani 3	Mq 39	Piano 1	Rendita €193,67
----------	-----------	--------	---------	----------	--------	-------	---------	-----------------

Foglio 4	Part. 772	Sub 48	Cat A/2	Classe 2	Vani 3	Mq 39	Piano 1	Rendita €193,67
----------	-----------	--------	---------	----------	--------	-------	---------	-----------------

Foglio 4	Part. 772	Sub 49	Cat A/2	Classe 2	Vani 3	Mq 39	Piano 1	Rendita €193,67
----------	-----------	--------	---------	----------	--------	-------	---------	-----------------

hanno tutte identica rendita catastale e metratura utile simile. Condividono le medesime caratteristiche dei miniappartamenti dell'albergo, ubicati a piano primo; presentano, quindi, pareti intonacate al civile, finestre in pvc con tende veneziane e in tessuto, i bagni e le cucine rivestiti in ceramica e i pavimenti in gres porcellanato. Esiste impianto di condizionamento ed elettrico autonomo a norma.

I confini di dette unità è con gli A/2 stessi, con l'albergo e con altre proprietà di terzi non coinvolti sullo stesso piano primo, oltre all' affaccio sul fronte e retro sul Sub 1, bene comune non censibile.

Si rileva che alcune unità si presentano in uno stato di manutenzione peggiore e sono state utilizzate come deposito provvisorio.

Giova sottolineare che nei prezzi stimati di vendita, sono conteggiati le opere necessarie al distacco delle utenze elettriche dai rilevatori condominiali e quelle necessarie alla dotazione di unità di trattamento aria autonome rispetto a quelle attuali che sono servite da unica centrale.

Il Ctu ha rilevato ampia documentazione fotografica (ALLEGATO N.7)

DESCRIZIONE LOCALE AD AUTORIMESSA

Al piano seminterrato, con accesso da rampa carrabile, è presente un locale autorimessa, dotato di serranda metallica, pavimento in battuto di cemento e pareti intonacate, che fa parte del compendio pignorato

Tale locale confina con altri garage di proprietà di terzi non coinvolti e con lastrico censito al Sub 1 bene comune non censibile.

Il Ctu ha rilevato ampia documentazione fotografica (ALLEGATO N.7)

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;

Accertata l'esatta conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

9) **verifici** 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;

Verificata la corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi.

Si sono rilevate NUMEROSE difformità rispetto ai titoli edilizi

DIA PROT N 2848 DEL 11/04/2008 SCIA PROT N 927 DEL 05/02/2008 PDC N 30 DEL 12/11/03
VARIANTE ALLA C.E. N 04 DEL 2000 E N 14 DEL 2001

(ALLEGATO N. 5) relative ad una diversa distribuzione dei setti murari interni **sia nella parte destinata ad albergo che nelle unità immobiliari A/2 .**

Per quanto attiene all'albergo, **si segnalano anche l'apertura di una finestra e la chiusura di un'altra a piano terra**, che hanno cambiato i prospetti principali rispetto agli elaborati progettuali approvati nel titolo edilizio rilasciato dal Comune di Marta.

Per la tettoia in profilati metallici e copertura in telo di gomma, situata sull'ingresso dell'albergo, si dovrà procedere allo smontaggio e rimozione, visto che è stata edificata senza autorizzazione sulla particella del Foglio N 4 Part 772 Sub 1 che risulta BENE COMUNE NON CENSIBILE.

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;

Negativo

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;

Negativo

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 ;

Negativo

13) **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'utilizzazione del fabbricato è parte ad albergo e parte residenziale, mentre per il locale a piano seminterrato è ad autorimessa.

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

L'immobile risulta NON conforme rispetto alla planimetria catastale, E AGLI ELABORATI acquisiti presso il Comune di MARTA cioè cioè DIA PROT N 2848 DEL 11/04/2008 SCIA PROT N 927 DEL 05/02/2008 PDC N 30 DEL 12/11/03 VARIANTE ALLA C.E. N 04 DEL 2000 E N 14 DEL 2001 (ALLEGATO N. 5).

Si sono rilevate NUMEROSE difformità relative ad una diversa distribuzione dei setti murari interni sia nella parte destinata ad albergo che nelle unità immobiliari A/2

Tali difformità sono sanabili con la presentazione al Comune di una richiesta in sanatoria, ai sensi del art 22 del Testo Unico per L'edilizia 380/2001, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. Il costo della sanzione, applicata dal Comune di MARTA, per la SCIA in sanatoria è pari ad €2.500,00, somma alla quale si dovranno aggiungere gli onorari, al professionista incaricato

Successivamente si dovrà procedere alla variazione presso l'Agenzia del Territorio della planimetria catastale attraverso la procedura Docfa e rilasciare un certificato di collaudo finale con il quale si attesti la conformità dell'opera al progetto presentato con la S.C.I.A. e chiedere, quindi, il nuovo certificato di abitabilità del fabbricato.

Per quanto attiene alle modifiche sui prospetti principali dell'albergo, variati con l'apertura di una nuova finestra e la chiusura di un'altra, si dovrà procedere alla trasmissione dei nuovi elaborati di progetto in sanatoria presso la SOPRINTENDENZA REGIONALE, per il superamento del vincolo ambientale e paesaggistico presente sull'area in oggetto.

Per la tettoia in profilati metallici e vetro, situata sull'ingresso dell'albergo, si dovrà procedere allo smontaggio e rimozione, visto che è stata edificata senza autorizzazione sulla particella del Foglio N 4 Part 772 Sub 1 che risulta **BENE COMUNE NON CENSIBILE**.

NON PRESENTATA LA RICHIESTA DI AGIBILITA'/ABITABILITA' COME DA PEC DEL COMUNE DI MARTA (ALLEGATO N 13) .

15) **Verifici** l'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 le eventuali oblazioni già corrisposte e da corrispondere; in ogni altro caso verifici -ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino precisamente nelle condizioni dell'articolo 40 comma sesto della 28 febbraio del 1985 n. 47 ovvero articolo 46 comma quinto del del decreto del presidente della repubblica del 06 giugno 2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria .

ESISTE UNA RICHIESTA DI CONCESSIONE A SANATORIA **NON RIGUARDANTE I BENI PIGNORATI** ma i locali siti nel seminterrato dove ci sono diverse attrezzature e impianti riguardanti l'albergo e gli altri beni pignorati, consegnata al Protocollo del COMUNE di MARTA in data 10/12/2004 N 12403 e mai perfezionata, che, per bocca del Tecnico Comunale, sarà restituita per inadempienza al mittente.

Anche sull'eventuale ripresentazione della pratica completa, graverebbe, comunque, un esito molto incerto, per non dire palesemente negativo.

16) **Verifici** se i beni pignorati siano 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.

Negativo. **Allegata dichiarazione Comune di MARTA inesistenza usi civici (ALLEGATO N. 8)**

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 .

Le **SPESE FISSE E DI GESTIONE RELATIVE ALLA MANUTENZIONE E FORNITURA F.E.M.** per l'impianto di scarico dei reflui, dovranno essere appositamente ripartite secondo tabelle millesimali ANCORA da approntare visto che quelle fornite dallo **STUDIO VITTORINI AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI** che riveste la qualifica di Amministratore di Condominio, sono inutilizzabili (ALLEGATO N.12).

Attualmente il contatore della f.e.m. della pompa suddetta è stato allacciato provvisoriamente su altro rilevatore intestato alla sola società eseguita e non al **CONDOMINIO** come dovuto.

Il sottoscritto CTU ha evidenziato all' Amministratore del Condominio, con pec (ALLEGATO N 12), i possibili gravi problemi di tipo igienico-sanitario per la fuoriuscita dei liquami di fognatura dal troppo pieno della vasca di carico, sita al piano seminterrato nel locale deposito, distinto al Foglio N 4 Part n. 772 Sub 42, per la probabile morosità della ditta intestataria provvisoria, visto che la stessa è in liquidazione e gravata dalla presente EI

Con la stessa pec sono state richieste le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, ma non è giunta, nei termini attuali, la dichiarazione di risposta via pec dall'Amministratore del Condominio Dott. Marco Daniele VITTORINI. Il Ctu si riserva di aggiungere l'elaborato prima dell'udienza con un successivo invio. Comunque, nella valutazione del plesso alberghiero, si è inserita una voce con una valutazione per le spese pari ad €4.722 per le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni.

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

Il compendio pignorato può essere messo in vendita in DODICI LOTTI.

Il CTU ha formato i seguenti lotti:

LOTTO N° 1

Piena proprietà : SOCIETA' ESECUTATA IN LIQUIDAZIONE

Appartamento in Comune di Marta, Via Laertina, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 4, part. 772, sub. 17, categoria A/2, vani 3, piano n. 1;

Foglio 4	Part. 772	Sub 17	Cat A/2	Classe 2	Vani 3	Mq 50	Piano 1	Rendita €193,67
----------	-----------	--------	---------	----------	--------	-------	---------	-----------------

LOTTO N°2

Piena proprietà : SOCIETA' ESECUTATA IN LIQUIDAZIONE

Appartamento in Comune di Marta, Via Laertina, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 4, part. 772, sub. 18, categoria A/2, vani 3, piano n. 1;

Foglio 4	Part. 772	Sub 18	Cat A/2	Classe 2	Vani 3	Mq 50	Piano 1	Rendita €193,67
----------	-----------	--------	---------	----------	--------	-------	---------	-----------------

LOTTO N° 3

Piena proprietà : SOCIETA' ESECUTATA IN LIQUIDAZIONE

Appartamento in Comune di Marta, Via Laertina, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 4, part. 772, sub. 19, categoria A/2, vani 3, piano n. 1;

Foglio 4	Part. 772	Sub 19	Cat A/2	Classe 2	Vani 3	Mq 50	Piano 1	Rendita €193,67
----------	-----------	--------	---------	----------	--------	-------	---------	-----------------

LOTTO N° 4

Piena proprietà : SOCIETA' ESECUTATA IN LIQUIDAZIONE

Appartamento in Comune di Marta, Via Laertina, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 4, part. 772, sub. 20, categoria A/2, vani 3, piano n. 1;

Foglio 4	Part. 772	Sub 20	Cat A/2	Classe 2	Vani 3	Mq 50	Piano 1	Rendita €193,67
----------	-----------	--------	---------	----------	--------	-------	---------	-----------------

LOTTO N° 5*facente parte del contratto di affitto per l'albergo*

Piena proprietà : SOCIETA' ESECUTATA IN LIQUIDAZIONE

Appartamento in Comune di Marta, Via Laertina, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 4, part. 772, sub. 44, categoria A/2, vani 2, piano n. 1;

Foglio 4	Part. 772	Sub 44	Cat A/2	Classe 2	Vani 2	Mq 31	Piano 1	Rendita €129,11
----------	-----------	--------	---------	----------	--------	-------	---------	-----------------

LOTTO N° 6*facente parte del contratto di affitto per l'albergo***Piena proprietà : SOCIETA' ESECUTATA IN LIQUIDAZIONE****Appartamento in Comune di Marta, Via Laertina, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 4, part. 772, sub. 45, categoria A/2, vani 3, piano n. 1;**

Foglio 4	Part. 772	Sub 45	Cat A/2	Classe 2	Vani 3	Mq 29	Piano 1	Rendita €129,11
----------	-----------	--------	---------	----------	--------	-------	---------	-----------------

LOTTO N° 7**Piena proprietà : SOCIETA' ESECUTATA IN LIQUIDAZIONE****Appartamento in Comune di Marta, Via Laertina, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 4, part. 772, sub. 46, categoria A/2, vani 3, piano n. 1;**

Foglio 4	Part. 772	Sub 46	Cat A/2	Classe 2	Vani 3	Mq 46	Piano 1	Rendita €193,67
----------	-----------	--------	---------	----------	--------	-------	---------	-----------------

LOTTO N° 8**Piena proprietà : SOCIETA' ESECUTATA IN LIQUIDAZIONE****Appartamento in Comune di Marta, Via Laertina, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 4, part. 772, sub. 47, categoria A/2, vani 3, piano n. 1;**

Foglio 4	Part. 772	Sub 47	Cat A/2	Classe 2	Vani 3	Mq 39	Piano 1	Rendita €193,67
----------	-----------	--------	---------	----------	--------	-------	---------	-----------------

LOTTO N° 9**Piena proprietà : SOCIETA' ESECUTATA IN LIQUIDAZIONE****Appartamento in Comune di Marta, Via Laertina, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 4, part. 772, sub. 48, categoria A/2, vani 3, piano n. 1;**

Foglio 4	Part. 772	Sub 48	Cat A/2	Classe 2	Vani 3	Mq 39	Piano 1	Rendita €193,67
----------	-----------	--------	---------	----------	--------	-------	---------	-----------------

LOTTO N° 10**Piena proprietà : SOCIETA' ESECUTATA IN LIQUIDAZIONE****Appartamento in Comune di Marta, Via Laertina, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 4, part. 772, sub. 49, categoria A/2, vani 3, piano n. 1;**

Foglio 4	Part. 772	Sub 49	Cat A/2	Classe 2	Vani 3	Mq 47	Piano 1	Rendita €193,67
----------	-----------	--------	---------	----------	--------	-------	---------	-----------------

LOTTO N° 11**Piena proprietà : SOCIETA' ESECUTATA IN LIQUIDAZIONE****ALBERGO in Comune di Marta, Via Laertina, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 4, part. 772, sub. 43, categoria D/2, piano n. T-1;**

Foglio 4	Part. 772	Sub 43	Cat D/2	Piano T-1				Rendita €108.910,80
----------	-----------	--------	---------	-----------	--	--	--	---------------------

LOTTO N° 12

Piena proprietà : SOCIETA' ESECUTATA IN LIQUIDAZIONE

AUTORIMESSA in Comune di Marta, Via Laertina, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 4, part. 772, sub. 26, categoria C/6, vani 3, piano S I;

Foglio 4	Part. 772	Sub 26	Cat C/6	Classe 2	Vani 3	Mq 41	Piano S1	Rendita €86,22
----------	-----------	--------	---------	----------	--------	-------	----------	----------------

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;

Il compendio, suddiviso in dodici lotti, è pignorato per l'intero

20) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando 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;

L'immobile risulta libero.

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;

L'immobile risulta libero

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 è 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 l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)

Negativo.

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 servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

- **Paesaggistico** (P.T.P.R. della Regione Lazio, adottato dalla G.R. con Delib. n. 556 del 25.07.2007 e n. 1025 del 21.12.2007),

INESISTENZA USI CIVICI: si rimanda a quanto specificato nel certificato prot. n. 8544 del 07/09/2021, rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di MARTA (VT), Dott Arch Giacomo SCATARCIA.

24) **determini** il valore dell'immobile nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di 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 per eventuali spese condominiali insolite

LOTTO N° 1**Piena proprietà : SOCIETA' ESECUTATA IN LIQUIDAZIONE****Appartamento in Comune di Marta, Via Laertina, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 4, part. 772, sub. 17, categoria A/2, vani 3, piano n. 1;**

Foglio 4	Part. 772	Sub 17	Cat A/2	Classe 2	Vani 3	Mq 50	Piano 1	Rendita €193,67
----------	-----------	--------	---------	----------	--------	-------	---------	-----------------

CONTEGGIO DI STIMA

Superficie piano primo mq. 50 x € 1.200 /mq. = € 60.000,00

A detrarre**LITE GIUDIZIARIA PER SERVITU'**

Spese per la costituzione dopo l'aggiudicazione, mediante giudizio dichiarativo, di servitù di costituzione di una servitù di scarico delle acque nere e di passaggio delle reti idriche (in via prudenziale, visto che esse rappresentano sicuramente il maggior importo rispetto all'eventuale atto notarile di accordo tra le parti), che si stimano in via presuntiva:

- spese legali sulla base del D.M. n. 55 del 2014, circa 8.000,00 Euro
- spese per registrazione e trascrizione della sentenza, circa 1.500,00 Euro

9.500,00 Euro**Totale €50.500,00 arrotondati ad €50.000,00****PREZZO BASE D'ASTA € 50.000,00**

LOTTO N°2**Piena proprietà : SOCIETA' ESECUTATA IN LIQUIDAZIONE****Appartamento in Comune di Marta, Via Laertina, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 4, part. 772, sub. 18, categoria A/2, vani 3, piano n. 1;**

Foglio 4	Part. 772	Sub 18	Cat A/2	Classe 2	Vani 3	Mq 50	Piano 1	Rendita €193,67
----------	-----------	--------	---------	----------	--------	-------	---------	-----------------

RILEVATA NELL'ACCESSO DEL 19/01/2022.**CONTEGGIO DI STIMA**

Superficie piano primo mq. 50 x € 1.200 /mq. = € 60.000,00

A detrarre costi per la **SCIA in sanatoria €5.0000,00 compresa**

1. Sanzione a titolo di oblazione, ai sensi della L.R. 15/2008, art. 22, da versare al Comune in occasione della presentazione della **S.C.I.A. in Sanatoria e Accertamento di Conformità** che, (previo consulto presso l'Ufficio Urbanistica, del Comune di MARTA). viene quantificata sulla base di quanto stabilito, ai sensi della L.R. 15/2008 art. 22 comma 2 lettera c) alla tabella B2, per il caso specifico ammontano in:**Opere interne 2.500,00 Euro**

2. Pratica catastale presso l'Agenzia delle Entrate (Tipo Mappale e Docfa) per il nuovo accatastamento del fabbricato esecutato, compresi diritti e bolli

LITE GIUDIZIARIA PER SERVITU'

Spese per la costituzione dopo l'aggiudicazione, mediante giudizio dichiarativo, di servitù di costituzione di una servitù di scarico delle acque nere e di passaggio delle reti idriche (in via prudenziale, visto che esse rappresentano sicuramente il maggior importo rispetto all'eventuale atto notarile di accordo tra le parti), che si stimano in via presuntiva:

- spese legali sulla base del D.M. n. 55 del 2014, circa 8.000,00 Euro
- spese per registrazione e trascrizione della sentenza, circa 1.500,00 Euro

9.500,00 Euro**Totale €45.500,00 arrotondati ad €45.000,00****PREZZO BASE D'ASTA € 45.000,00**

LOTTO N° 3**Piena proprietà : SOCIETA' ESECUTATA IN LIQUIDAZIONE****Appartamento in Comune di Marta, Via Laertina, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 4, part. 772, sub. 19, categoria A/2, vani 3, piano n. 1;**

Foglio 4	Part. 772	Sub 19	Cat A/2	Classe 2	Vani 3	Mq 50	Piano 1	Rendita €193,67
----------	-----------	--------	---------	----------	--------	-------	---------	-----------------

CONTEGGIO DI STIMA

Superficie piano primo mq. 50 x € 1.200 /mq. = € 60.000,00

A detrarre

LITE GIUDIZIARIA PER SERVITU'

Spese per la costituzione dopo l'aggiudicazione, mediante giudizio dichiarativo, di servitù di costituzione di una servitù di scarico delle acque nere e di passaggio delle reti idriche (in via prudenziale, visto che esse rappresentano sicuramente il maggior importo rispetto all'eventuale atto notarile di accordo tra le parti), che si stimano in via presuntiva:

- spese legali sulla base del D.M. n. 55 del 2014, circa 8.000,00 Euro
- spese per registrazione e trascrizione della sentenza, circa 1.500,00 Euro

9.500,00 Euro**Totale €50.500,00 arrotondati ad €50.000,00****PREZZO BASE D'ASTA € 50.000,00**

LOTTO N° 4

Piena proprietà : SOCIETA' ESECUTATA IN LIQUIDAZIONE

Appartamento in Comune di Marta, Via Laertina, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 4, part. 772, sub. 20, categoria A/2, vani 3, piano n. 1;

Foglio 4	Part. 772	Sub 20	Cat A/2	Classe 2	Vani 3	Mq 50	Piano 1	Rendita €193,67
----------	-----------	--------	---------	----------	--------	-------	---------	-----------------

RILEVATA NELL'ACCESSO DEL 19/01/2022.

CONTEGGIO DI STIMA

Superficie piano primo mq. 50 x € 1.200 /mq. = € 60.000,00

A detrarre

LITE GIUDIZIARIA PER SERVITU'

Spese per la costituzione dopo l'aggiudicazione, mediante giudizio dichiarativo, di servitù di costituzione di una servitù di scarico delle acque nere e di passaggio delle reti idriche (in via prudenziale, visto che esse rappresentano sicuramente il maggior importo rispetto all'eventuale atto notarile di accordo tra le parti), che si stimano in via presuntiva:

- spese legali sulla base del D.M. n. 55 del 2014, circa 8.000,00 Euro
- spese per registrazione e trascrizione della sentenza, circa 1.500,00 Euro

9.500,00 Euro

Totale €50.500,00 arrotondati ad €50.000,00

PREZZO BASE D'ASTA € 50.000,00

LOTTO N° 5*facente parte albergo*

Piena proprietà : SOCIETA' ESECUTATA IN LIQUIDAZIONE

Appartamento in Comune di Marta, Via Laertina, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 4, part. 772, sub. 44, categoria A/2, vani 2, piano n. 1;

Foglio 4	Part. 772	Sub 44	Cat A/2	Classe 2	Vani 2	Mq 31	Piano 1	Rendita €129,11
----------	-----------	--------	---------	----------	--------	-------	---------	-----------------

CONTEGGIO DI STIMA

Superficie piano primo mq. 31 x € 1.200 /mq. = € 37.200,00

A detrarre costi per la **SCIA in sanatoria €5.0000,00 compresa**

- 1. Sanzione a titolo di oblazione, ai sensi della L.R. 15/2008, art. 22**, da versare al Comune in occasione della presentazione della S.C.I.A. in Sanatoria e Accertamento di Conformità che, (previo consulto presso l'Ufficio Urbanistica, del Comune di MARTA). viene quantificata sulla base di quanto stabilito, ai sensi della L.R. 15/2008 art. 22 comma 2 lettera c) alla tabella B2, per il caso specifico ammontano in:**Opere interne 2.500,00 Euro**
- 2. Pratica catastale presso l'Agenzia delle Entrate (Tipo Mappale e Docfa) per il nuovo accatastamento del fabbricato esecutato**, compresi diritti e bolli.

LITE GIUDIZIARIA PER SERVITU'

Spese per la costituzione dopo l'aggiudicazione, mediante giudizio dichiarativo, di servitù di costituzione di una servitù di scarico delle acque nere e di passaggio delle reti idriche (in via prudenziale, visto che esse rappresentano sicuramente il maggior importo rispetto all'eventuale atto notarile di accordo tra le parti), che si stimano in via presuntiva:

- spese legali sulla base del D.M. n. 55 del 2014, circa 8.000,00 Euro
- spese per registrazione e trascrizione della sentenza, circa 1.500,00 Euro

9.500,00 Euro

Totale €22.700,00 arrotondati ad €23.000,00

PREZZO BASE D'ASTA € 23.000,00

LOTTO N° 6*facente parte albergo*

Piena proprietà : SOCIETA' ESECUTATA IN LIQUIDAZIONE

Appartamento in Comune di Marta, Via Laertina, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 4, part. 772, sub. 45, categoria A/2, vani 3, piano n. 1;

Foglio 4	Part. 772	Sub 45	Cat A/2	Classe 2	Vani 3	Mq 29	Piano 1	Rendita €129,11
----------	-----------	--------	---------	----------	--------	-------	---------	-----------------

CONTEGGIO DI STIMA

Superficie piano primo mq. 29 x € 1.200 /mq. = € 34.800,00

A detrarre costi per la **SCIA in sanatoria €5.0000,00 compresa**

- 1. Sanzione a titolo di oblazione, ai sensi della L.R. 15/2008, art. 22, da versare al Comune in occasione della presentazione della S.C.I.A. in Sanatoria e Accertamento di Conformità** che, (previo consulto presso l'Ufficio Urbanistica, del Comune di MARTA). viene quantificata sulla base di quanto stabilito, ai sensi della L.R. 15/2008 art. 22 comma 2 lettera c) alla tabella B2, per il caso specifico ammontano in:**Opere interne 2.500,00 Euro**
- 2. Pratica catastale presso l'Agenzia delle Entrate (Tipo Mappale e Docfa) per il nuovo accatastamento del fabbricato esecutato, compresi diritti e bolli.**

LITE GIUDIZIARIA PER SERVITU'

Spese per la costituzione dopo l'aggiudicazione, mediante giudizio dichiarativo, di servitù di costituzione di una servitù di scarico delle acque nere e di passaggio delle reti idriche (in via prudenziale, visto che esse rappresentano sicuramente il maggior importo rispetto all'eventuale atto notarile di accordo tra le parti), che si stimano in via presuntiva:

- spese legali sulla base del D.M. n. 55 del 2014, circa 8.000,00 Euro
- spese per registrazione e trascrizione della sentenza, circa 1.500,00 Euro

9.500,00 Euro

Totale €20.300,00 arrotondati ad €20.000,00

PREZZO BASE D'ASTA € 20.000,00

LOTTO N° 7**Piena proprietà : SOCIETA' ESECUTATA IN LIQUIDAZIONE****Appartamento in Comune di Marta, Via Laertina, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 4, part. 772, sub. 46, categoria A/2, vani 3, piano n. 1;**

Foglio 4	Part. 772	Sub 46	Cat A/2	Classe 2	Vani 3	Mq 46	Piano 1	Rendita €193,67
----------	-----------	--------	---------	----------	--------	-------	---------	-----------------

CONTEGGIO DI STIMA

Superficie piano primo mq. 46 x € 1.200 /mq. = € 55.200,00

A detrarre costi per la **SCIA in sanatoria €5.0000,00 compresa**

- 1. Sanzione a titolo di oblazione, ai sensi della L.R. 15/2008, art. 22**, da versare al Comune in occasione della presentazione della **S.C.I.A. in Sanatoria e Accertamento di Conformità** che, (previo consulto presso l'Ufficio Urbanistica, del Comune di MARTA). viene quantificata sulla base di quanto stabilito, ai sensi della L.R. 15/2008 art. 22 comma 2 lettera c) alla tabella B2, per il caso specifico ammontano in:**Opere interne 2.500,00 Euro**
- 2. Pratica catastale presso l'Agenzia delle Entrate (Tipo Mappale e Docfa) per il nuovo accatastamento del fabbricato esecutato**, compresi diritti e bolli

LITE GIUDIZIARIA PER SERVITU'

Spese per la costituzione dopo l'aggiudicazione, mediante giudizio dichiarativo, di servitù di costituzione di una servitù di scarico delle acque nere e di passaggio delle reti idriche (in via prudenziale, visto che esse rappresentano sicuramente il maggior importo rispetto all'eventuale atto notarile di accordo tra le parti), che si stimano in via presuntiva:

- spese legali sulla base del D.M. n. 55 del 2014, circa 8.000,00 Euro
- spese per registrazione e trascrizione della sentenza, circa 1.500,00 Euro

9.500,00 Euro**Totale €40.700,00 arrotondati ad €41.000,00****PREZZO BASE D'ASTA € 41.000,00**

LOTTO N° 8

Piena proprietà : SOCIETA' ESECUTATA IN LIQUIDAZIONE

Appartamento in Comune di Marta, Via Laertina, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 4, part. 772, sub. 47, categoria A/2, vani 3, piano n. 1;

Foglio 4	Part. 772	Sub 47	Cat A/2	Classe 2	Vani 3	Mq 39	Piano 1	Rendita €193,67
----------	-----------	--------	---------	----------	--------	-------	---------	-----------------

RILEVATA NELL'ACCESSO DEL 19/01/2022.

CONTEGGIO DI STIMA

Superficie piano primo mq. 39 x € 1.200 /mq. = € 46.800,00

A detrarre costi per la **SCIA in sanatoria €5.0000,00 compresa**

1. Sanzione a titolo di oblazione, ai sensi della L.R. 15/2008, art. 22, da versare al Comune in occasione della presentazione della S.C.I.A. in Sanatoria e Accertamento di Conformità che, (previo consulto presso l'Ufficio Urbanistica, del Comune di MARTA). viene quantificata sulla base di quanto stabilito, ai sensi della L.R. 15/2008 art. 22 comma 2 lettera c) alla tabella B2, per il caso specifico ammontano in:**Opere interne 2.500,00 Euro**

2. Pratica catastale presso l'Agenzia delle Entrate (Tipo Mappale e Docfa) per il nuovo accatastamento del fabbricato esecutato, compresi diritti e bolli

LITE GIUDIZIARIA PER SERVITU'

Spese per la costituzione dopo l'aggiudicazione, mediante giudizio dichiarativo, di servitù di costituzione di una servitù di scarico delle acque nere e di passaggio delle reti idriche (in via prudenziale, visto che esse rappresentano sicuramente il maggior importo rispetto all'eventuale atto notarile di accordo tra le parti), che si stimano in via presuntiva:

- spese legali sulla base del D.M. n. 55 del 2014, circa 8.000,00 Euro
- spese per registrazione e trascrizione della sentenza, circa 1.500,00 Euro

9.500,00 Euro

Totale €32.300,00 arrotondati ad €32.000,00

PREZZO BASE D'ASTA € 32.000,00

LOTTO N° 9**Piena proprietà : SOCIETA' ESECUTATA IN LIQUIDAZIONE****Appartamento in Comune di Marta, Via Laertina, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 4, part. 772, sub. 48, categoria A/2, vani 3, piano n. 1;**

Foglio 4	Part. 772	Sub 48	Cat A/2	Classe 2	Vani 3	Mq 39	Piano 1	
							Rendita	
							€193,67	

CONTEGGIO DI STIMA

Superficie piano primo mq. 39 x € 1.200 /mq. = € 46.800,00

A detrarre costi per la **SCIA in sanatoria €5.000,00 compresa**

- 1. Sanzione a titolo di oblazione, ai sensi della L.R. 15/2008, art. 22**, da versare al Comune in occasione della presentazione della **S.C.I.A. in Sanatoria e Accertamento di Conformità** che, (previo consulto presso l'Ufficio Urbanistica, del Comune di MARTA). viene quantificata sulla base di quanto stabilito, ai sensi della L.R. 15/2008 art. 22 comma 2 lettera c) alla tabella B2, per il caso specifico ammontano in: **Opere interne 2.500,00 Euro**
- 2. Pratica catastale presso l'Agenzia delle Entrate (Tipo Mappale e Docfa) per il nuovo accatastamento del fabbricato esecutato**, compresi diritti e bolli

LITE GIUDIZIARIA PER SERVITU'

Spese per la costituzione dopo l'aggiudicazione, mediante giudizio dichiarativo, di servitù di costituzione di una servitù di scarico delle acque nere e di passaggio delle reti idriche (in via prudenziale, visto che esse rappresentano sicuramente il maggior importo rispetto all'eventuale atto notarile di accordo tra le parti), che si stimano in via presuntiva:

- spese legali sulla base del D.M. n. 55 del 2014, circa 8.000,00 Euro
- spese per registrazione e trascrizione della sentenza, circa 1.500,00 Euro

9.500,00 Euro**Totale €32.300,00 arrotondati ad €32.000,00****PREZZO BASE D'ASTA € 32.000,00**

LOTTO N° 10**Piena proprietà : SOCIETA' ESECUTATA IN LIQUIDAZIONE****Appartamento in Comune di Marta, Via Laertina, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 4, part. 772, sub. 49, categoria A/2, vani 3, piano n. 1;**

Foglio 4	Part. 772	Sub 49	Cat A/2	Classe 2	Vani 3	Mq 47	Piano 1	Rendita €193,67
----------	-----------	--------	---------	----------	--------	-------	---------	-----------------

RILEVATA NELL'ACCESSO DEL 19/01/2022.**CONTEGGIO DI STIMA**

Superficie piano primo mq. 47 x € 1.200 /mq. = € 56.400,00

A detrarre costi per la **SCIA in sanatoria €5.0000,00 compresa**

1. Sanzione a titolo di oblazione, ai sensi della L.R. 15/2008, art. 22, da versare al Comune in occasione della presentazione della S.C.I.A. in Sanatoria e Accertamento di Conformità che, (previo consulto presso l'Ufficio Urbanistica, del Comune di MARTA). viene quantificata sulla base di quanto stabilito, ai sensi della L.R. 15/2008 art. 22 comma 2 lettera c) alla tabella B2, per il caso specifico ammontano in: **Opere interne 2.500,00 Euro**

2. Pratica catastale presso l'Agenzia delle Entrate (Tipo Mappale e Docfa) per il nuovo accatastamento del fabbricato esecutato, compresi diritti e bolli

LITE GIUDIZIARIA PER SERVITU'

Spese per la costituzione dopo l'aggiudicazione, mediante giudizio dichiarativo, di servitù di costituzione di una servitù di scarico delle acque nere e di passaggio delle reti idriche (in via prudenziale, visto che esse rappresentano sicuramente il maggior importo rispetto all'eventuale atto notarile di accordo tra le parti), che si stimano in via presuntiva:

- spese legali sulla base del D.M. n. 55 del 2014, circa 8.000,00 Euro
- spese per registrazione e trascrizione della sentenza, circa 1.500,00 Euro

9.500,00 Euro**Totale €41.900,00 arrotondati ad €42.000,00****PREZZO BASE D'ASTA € 42.000,00**

LOTTO N° 11

Piena proprietà : SOCIETA' ESECUTATA IN LIQUIDAZIONE

ALBERGO in Comune di Marta, Via Laertina, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 4, part. 772, sub. 43, categoria D/2, piano n. T- 1;

Foglio 4	Part. 772	Sub 43	Cat D/2	Piano T-1	Rendita €108.910,80
----------	-----------	--------	---------	-----------	---------------------

CONTEGGIO DI STIMA

Si è presa in considerazione la media pesata per i valori determinati con metodi diversi:

1. METODO DEL PREZZO DI VENDITA DI BENI SIMILI
2. METODO DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE
3. METODO DEGLI ESTIMI CATASTALI
4. METODO DEL REDDITO

METODO DEL PREZZO DI VENDITA DI BENI SIMILI

Si è determinata la superficie utile totale, misurando le superfici dei singoli miniappartamenti e armonizzando, con opportuni coefficienti le aree della reception, degli uffici, della sala servizi e della sala ristorante e cucina

N° 10 Miniappartamenti piano terra+ **Reception superficie utile mq. 43+Uffici superficie utile mq. 35,60+ Sala tv superficie utile mq. 79+ Sala ristorante e cucina superficie utile mq.79**

SUPERFICIE UTILE TOTALE MQ. 540 X € 2.400 /MQ. = € 1.296.000

N.°20 Miniappartamenti piano primo **SUPERFICIE UTILE TOTALE MQ. 720 x € 2.200/mq. = € 1.584.000**

Totale €2.880.000,00

METODO DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE

Prendendo in considerazione il costo di ricostruzione al 1997 pari ad €714,26

l'aggiornamento ISTAT al 2021 pari ad €418,69

Si ottiene €1.132,95/mq.

Considerando l'importo dell'area edificabile del Comune di Marta pari ad €100/mc e l'indice di fabbricabilità fondiario della zona F3 pari a 1,5 mc/mq, si avrà un importo per l'area edificabile pari ad €66,67/mq

Quindi si avrà come costo di ricostruzione al mq pari ad €1066,28

La Superficie utile è pari a 1.260 mq circa a cui va sommata la parte per scale e la quota parte dell'area SCOPERTA che armonizzata ammonta a mq. 1000,00 circa

Si ha 2.300mq*1.066,28 €/mq= €2.452.444

Totale €2.452.444,00

Si è anche preso in esame il canone d'affitto pagato dalla ex società gestrice fino al 31/03/2021 del ramo di azienda della società esecutata in liquidazione ammontante ad € 60.000,00 annui, defalcando le unità immobiliari precedentemente valutate e quindi, non facenti parte del complesso ad albergo ma anche tenendo conto del particolare periodo di stipula del contratto durante l'emergenza sanitaria dovuta alla pandemia mondiale da COVID 19 per il

METODO DEL REDDITO

Ipotizzando una rendita media annua del 3% annuo

60.000 €/annui*1,2 incremento canone stipulato causa COVID19/0,03 = €2.400.000,00

Totale €2.400.000,00

METODO DEGLI ESTIMI CATASTALI

In virtù della rendita catastale oltremodo elevata attribuita al complesso alberghiero si arriverebbe ad un valore base del capitale da sottoporre a tassazione per la tassa IMU pari ad **€7.079.202,00** con un valore di €€2.831,70 al mq di superficie utile, che sembra davvero un valore fuori mercato per il Comune di Marta

Prendendo in considerazione solo i valori dei tre metodi ed effettuando una media pesata affidando al primo e al secondo peso 25% e al terzo peso 50% si otterrà un valore per il lotto

TOTALE MEDIATO €2.426.222,00

A detrarre costi per la SCIA in sanatoria €5.000,00 compresa

1. **Sanzione a titolo di oblazione, ai sensi della L.R. 15/2008, art. 22**, da versare al Comune in occasione della presentazione della **S.C.I.A. in Sanatoria e Accertamento di Conformità** che, (previo consulto presso l'Ufficio Urbanistica, del Comune di MARTA). viene quantificata sulla base di quanto stabilito, ai sensi della L.R. 15/2008 art. 22 comma 2 lettera c) alla tabella B2, per il caso specifico ammontano in: **Opere interne 2.500,00 Euro**
2. **Pratica catastale presso l'Agenzia delle Entrate** (Tipo Mappale e Docfa) per il nuovo **accatastamento del fabbricato esecutato**, compresi diritti e bolli.

A detrarre costi per il progetto in variante prospettica da presentare alla SOPRINTENDENZA AI BENI PAESAGGISTICI €5.000,00

Richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167, commi 4 e 5, del D.Lgs 42/2004 (vista la presenza del vincolo paesaggistico nella zona) per le opere suscettibili di sanatoria, inerenti il ripristino delle aperture finestrate, che alterano l'aspetto esteriore dell'edificio, mediante la modifica delle caratteristiche architettoniche e delle finiture esterne (tutte da ricomprendere nella S.C.I.A. in Sanatoria e Accertamento di Conformità di cui al precedente punto, previo pagamento della relativa sanzione pecuniaria.

Si rappresenta che l'Ente competente a rilasciare tale compatibilità paesaggistica e all'applicazione della sanzione pecuniaria è la Regione Lazio, previo parere vincolante della Soprintendenza (art. 167 comma 5 D.Lgs 42/2004) e sebbene si ritenga che gli interventi citati rientrino tra le casistiche in cui sia applicabile l'art. 167 comma 4, ciò non può comunque essere dato per scontato a priori).

Una volta acquisita la compatibilità paesaggistica (ai sensi dell'art. 167, commi 4 e 5, del D.Lgs 42/2004) andrà presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di MARTA la S.C.I.A. in Sanatoria e Accertamento di Conformità (ai sensi dell'art. 22 della L.R. Lazio 15/2008 e art. 37 del D.P.R. 380/2001) di cui al precedente punto.

L'ottenimento della Compatibilità Paesaggistica comporta:

- sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 167 comma 5 del D.Lgs. 42/2004 da versare una volta accertata la Compatibilità Paesaggistica (tale somma è equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione) e viene applicata dall'autorità competente, risultando tra l'altro di difficile determinazione.

Accertato che nel caso specifico non vi è stato “il cosiddetto profitto conseguito” a seguito della trasgressione (in quanto le opere oggetto di sanatoria non hanno comportato variazioni essenziali rispetto al progetto autorizzato), implica che il solo elemento da considerare (danno arrecato) sia quello inerente le spese di ripristino dell’aspetto esteriore a quello iniziale, sulla base del vigente Tariffario Regionale.

Tutto ciò premesso il sottoscritto C.T.U. (visti gli art. 4 e 6 del Protocollo d’Intesa del 18/12/2007 stipulato fra il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e la Regione Lazio per la definizione della procedura di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica e la determinazione del danno ambientale) ritiene che la sanzione pecuniaria (ai sensi dell’art. 6 comma 1 del suddetto Protocollo d’Intesa), da versare alla Regione Lazio (ai sensi dell’art. 6 comma 5 del suddetto Protocollo d’Intesa) si possa stimare anche se in modo **molto approssimato** in: 2.000,00 Euro
- pratica per Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell’art. 167 commi 4 e 5 del D.Lgs. 42/2004, si stima in via presuntiva 3.000,00 Euro

TOTALE MEDIATO €2.416.222,00

LITE GIUDIZIARIA PER SERVITU'

Spese per la costituzione dopo l’aggiudicazione, mediante giudizio dichiarativo, di servitù di costituzione di una servitù di scarico delle acque nere e di passaggio delle reti idriche (in via prudenziale, visto che esse rappresentano sicuramente il maggior importo rispetto all’eventuale atto notarile di accordo tra le parti), che si stimano in via presuntiva:

- spese legali sulla base del D.M. n. 55 del 2014, circa 8.000,00 Euro
- spese per registrazione e trascrizione della sentenza, circa 1.500,00 Euro

9.500,00 Euro

SPESE DEMOLIZIONE TETTOIA ABUSIVA

Visto che la struttura è realizzata in profilati metallici facilmente smontabili e lastre di copertura in policarbonato, i costi per la rimozione sono quantificabili in €2000,00 per la sola manodopera, visto che i materiali di risulta possono essere facilmente venduti sul posto perché riciclabili e compensare i costi di trasporto e smaltimento.

Eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni €4.722,00

TOTALE MEDIATO €2.400.000,00

PREZZO BASE D’ASTA € 2.400.000,00

LOTTO N° 12**Piena proprietà : SOCIETA' ESECUTATA IN LIQUIDAZIONE****AUTORIMESSA in Comune di Marta, Via Laertina, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 4, part. 772, sub. 26, categoria C/6, vani 3, piano S I;**

Foglio 4	Part. 772	Sub 26	Cat C/6	Classe 2	Vani 3	Mq 41	Piano S1	Rendita €86,22
----------	-----------	--------	---------	----------	--------	-------	-------------	----------------

CONTEGGIO DI STIMA

Superficie autorimessa a piano seminterrato mq. 41 x € 800 /mq. = € 32.800,00

Totale €32.800,00 arrotondati ad €33.000,00**PREZZO BASE D'ASTA € 33.000,00**

25) **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 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; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 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

I prezzi unitari di stima dei beni sopra riportati, in via prudenziale, al 11.10.2021 sono stati ottenuti: tenendo presenti la consistenza del fabbricato, l'ubicazione nelle immediate vicinanze del porto e della passeggiata a lungolago, la poca distanza dal centro storico e della piazza principale cittadini, le condizioni tutte estrinseche ed intrinseche e lo stato di costruzione degli immobili, il sottoscritto C.T.U., fatti gli opportuni accertamenti e verifiche sulla scorta di altri prezzi praticati in precedenti vendite di beni ritenuti simili per tipologia, (**21.1** il ctu ha analizzato i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio, IN PARTICOLARE I VALORI STIMATI DAL SOTTOSCRITTO PER UN ALBERGO E RISTORANTE UBICATO IN VITERBO PER LA EI N 266/2004 e per alcune tipologie di bene residenziale, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; **21.3** quelli derivanti da indagini di mercato consultando i funzionari del settore Urbanistica del Comune di Marta, imprenditori e tecnici edili operanti in zona, agenzie immobiliari CESETTI, TECNOCASA e BONIFAZI, **21.4** i prezzi unitari stimati dall'Osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio della Provincia di Viterbo, **21.5** il canone di affitto annuo pagato dalla società gestrice dell'albergo GIMIWORK S.R.L.S. fino al 31/03/2021, ha determinato il valore venale in comune commercio da attribuire ad ogni singolo lotto.

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;

Negativo. Il precedente contratto di affitto è stato risolto

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,.

La presente relazione risponde alla richiesta dell'Ill.mo G.E.

ALLEGATI

ALLEGATO N. 1 PLANIMETRIA CATASTALE IMMOBILI

ALLEGATO N. 2 ATTO NOTARILE VENTENNIO

ALLEGATO N. 3 ATTO COSTITUZIONE EPOCA SRL 2/18

ALLEGATO N. 4 ATTO COSTITUZIONE EPOCA SRL 16/18

ALLEGATO N. 5 ACCESSO AGLI ATTI COMUNE MARTA

ALLEGATO N. 6 VISURA CAMERALE

ALLEGATO N. 7 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO N. 8 DICHIARAZIONE COMUNE DI MARTA INESISTENZA USI CIVICI

ALLEGATO N. 9 QUADRO SINOTTICO

ALLEGATO N. 10 RELAZIONE CTU PRIVACY

ALLEGATO N. 11 QUADRO SINOTTICO PRIVACY

ALLEGATO N. 12 TABELLE MILLESIMALI CONDOMINIO PER SPESE DI GESTIONE IMPIANTO SCARICO REFLUI DI FOGNATURA

ALLEGATO N. 13 PEC COMUNE MARTA INESISTENZA CERTIFICATI AGIBILITA'/ABITABILITA'

ALLEGATO N. 14 PRIMA NOTULA ONORARI SPETTANTI AL CTU