

**TRIBUNALE DI VITERBO**

*Sezione civile*

**G.E. Dott. Antonino Geraci**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N°162/2020**

***Ad istanza di***

***ISIDE SPE Srl***

***Contro***

**\*\*\*\*\***

**Udienza del 11 Novembre 2021**

**C.T.U. Arch. Patrizia Loiali**



## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI – Esecuzione n° 162/2020

ISIDE Srl c/IMMOBILIARE VENEZIA Srl

### CONSULENZA TECNICA DI STIMA

#### Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, l'Esecuzione Immobiliare n. 162/2020 promossa dalla società ISIDE SPE Srl contro \*\*\*\*\*;
- che il G. E., dott. Antonino Geraci, in data 24/03/2021 conferiva alla sottoscritta arch. Patrizia Loiali, iscritta all'ordine degli Architetti della Provincia di Viterbo al n° 582, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta, coadiuvata dal Custode nominato, dott.ssa Paola Lanzillo, per la stima del compendio pignorato sito nel Comune di Viterbo. L'udienza è fissata in data 11 novembre 2021;
- che il primo accesso è avvenuto il giorno 16.06.2021;
- che in data 31 agosto 2021 il G.E. concedeva una proroga di 60 giorni per il deposito dell'elaborato resasi necessaria per la difficoltà riscontrata nel concludere il rilievo del compendio pignorato;
- che il secondo accesso è avvenuto in data 28 settembre 2021.

Tanto sopra premesso, la sottoscritta procedeva alla stima dei beni in pignoramento rispondendo ai seguenti 34 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;**
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, l'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 di 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;
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 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. **descrive, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica;
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 in 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 dei 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 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 e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi –ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
16. **verifichi 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;**
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 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;
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 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; 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);
  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;
  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 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 per le eventuali spese condominiali insolute;**
  25. **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero:  
25.1 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](http://astegiudiziarie.it); 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 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;
  26. **indichi** quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;
  27. **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;
  28. **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 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito**

**della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art.52 del Testo Unico Spese Giustizia);**

29. **invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trascrizione 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'art.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**;
30. 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, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica.** All'interno del 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;
31. **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.**
32. **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;
33. **alleghi** 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);
34. **provvedere e redigere**, su apposito foglio a parte e 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;
35. **alleghi** 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 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.

### **RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO**

Premesso quanto sopra il C.T.U. così risponde ai quesiti:

**QUESITO N°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;**

La sottoscritta ha esaminato la seguente documentazione agli atti:

1. Atto di Precetto Immobiliare notificato in data 07.07.2020;
2. Atto di Pignoramento Immobiliare notificato in data 16.09.2020, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 20.10.2020, ai nn. 13253 reg. part. e 10480 reg. gen. di formalità;
3. Nota Iscrizione a Ruolo del 21.09.2020;
4. Dichiarazione di Conformità degli atti del 21.09.2020;
5. Ispezioni ipotecarie del 20.10.2020;
6. Certificazione notarile a firma dott. Maurizio Lunetta, notaio in Palermo, del 20 ottobre 2020;
7. Istanza di vendita immobiliare;
8. Contratto di Mutuo del 06.07.2004, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 12.07.2004, ai nn. 11660 reg. gen. e 1883 reg. gen. di formalità;
- 9.

**Immobili oggetto dell'Esecuzione Immobiliare:**

i beni in pignoramento risultano appartenere alla società Immobiliare\*\*\*\*\*, con sede in Viterbo, cod. fisc.\*\*\*\*\*, per i diritti di piena proprietà; di seguito l'elenco dei beni in stima:

**Nel Catasto Fabbricati del Comune di Viterbo:**

**Foglio 170 particelle graffate 154 sub. 18- 158 sub.18** zona cens. 1 Categoria D/2 rendita Euro 10.432,43.

La documentazione risulta così completa.

**QUESITO N°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;

Dalle visure da me effettuate presso l'Ufficio del Catasto di Viterbo, i beni oggetto della presente perizia, siti nel Comune di Viterbo, via \*\*\*\*\*n.ri 23-25-27, risultano intestati alla società Immobiliare \*\*\*\*\*con sede in Viterbo, cod. fisc.\*\*\*\*\* , per i diritti di piena proprietà 1/1.

Pertanto i dati identificativi degli immobili indicati nell'atto di pignoramento trascritto risultano corretti e corrispondenti ai fini dell'esatta identificazione dei cespiti.

**QUESITO N°3 – consulto i registri immobiliari** consulto i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, l'Ufficio di pubblicità immobiliare, 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 di pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale particella di terreno insistono i manufatti subastati;

#### DESCRIZIONE DEI BENI:

Trattasi di un edificio che si sviluppa ai piani terra, primo, secondo e terzo mansardato, adibito ad albergo, ubicato all'interno del centro storico di Viterbo, precisamente in Via Del Pavone n.ri 23-25-27, costruito anteriormente al 1 settembre 1967. Identificato al Catasto Fabbricati al foglio 170 particelle graffate 154 sub 18- 158 sub. 18, zona cens. 1, cat. D/2, rendita €10.432,43.

Di seguito si riporta la storia della provenienza dei beni in oggetto:

#### PROVENIENZA DEI BENI OLTRE IL VENTENNIO:

- L'immobile oggetto della presente stima risulta di piena proprietà **alla società\*\*\*\*\***, con sede in Viterbo, cod. fisc.\*\*\*\*\* , pervenuti in forza di **atto di compravendita del 22.03.2004** (All.), notaio Luigi Orzi di Viterbo rep. 74707/27067, trascritto il 25.03.2004 ai nn. 466173235, **dalla società\*\*\*\*\*. di \*\*\*\*\*** con sede in Bolsena (VT), cod. fisc.\*\*\*\*\*;
- **alla società\*\*\*\*\*. di \*\*\*\*\*** con sede in Bolsena (VT), cod. fisc.\*\*\*\*\* , **in seguito a mutamento di denominazione o ragione sociale del 23 gennaio 2004** (All.), notaio Luigi Orzi di Viterbo, rep. n. 74375, trascritto il 23.01.2004 ai nn.4536/3163, **dalla società \*\*\*\*\* di \*\*\*\*\* & C.**, con sede in Bolsena (VT), cod. fisc.\*\*\*\*\*;
- **alla società \*\*\*\*\* & C.**, con sede in Bolsena (VT), cod. fisc.\*\*\*\*\* , l'immobile era pervenuto per la quota dell'intero in piena proprietà, in forza di **atto di compravendita del 10.12.1990**, notaio Luciano D'Alessandro di Viterbo, rep. n.152477, trascritto il 03.01.1991 ai nn. 112/105 e **successiva rettifica catastale del 25.09.1991**, stesso notaio, rep. n. 170435, trascritta il 21.10.1991 ai nn. 13537/10595, dai signori\*\*\*\*\* , nato a Roma il\*\*\*\*\* , cod. fisc.\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* (VT) il\*\*\*\*\* , cod. fisc.\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* (VT), il\*\*\*\*\* , cod. fisc.\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* (VT), il\*\*\*\*\* , cod. fisc.\*\*\*\*\* .

#### FRAZIONAMENTI E VARIAZIONI CATASTALI:

I beni oggetto della presente stima, hanno sempre avuto e mantenuto lo stesso **foglio 170, particelle 154 sub.18 e 158 sub.18 originate dai seguenti immobili soppressi:**

- particella 154 sub. 7
- particella 158 sub. 6
- particella 154 sub. 8
- particella 158 sub. 8
- particella 154 sub. 9
- particella 158 sub. 9
- particella 154 sub. 10
- particella 158 sub. 10
- particella 154 sub. 11
- particella 158 sub. 11
- particella 154 sub. 12
- particella 158 sub. 12
- particella 154 sub. 13
- particella 158 sub. 13
- particella 154 sub. 14
- particella 158 sub. 14
- particella 154 sub. 15
- particella 158 sub. 15
- particella 154 sub. 16
- particella 158 sub. 16
- particella 154 sub. 17
- particella 158 sub. 17
- particella 158 sub. 7
- nel 1991 i dati identificativi derivavano dalla Variazione del 26.11.1991 in atti dal 26.11.1996 Registrazione FUSIONE-DEM.PARZIALE- RISTRUTTURAZIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DESTINAZ. E TOPONOMASTICA (n.12363.1/1991), immobile intestato in piena proprietà a \*\*\*\*\*di \*\*\*\*\*e C. con sede in\*\*\*\*\*, cod. fisc.\*\*\*\*\*;
- nel 2004 i dati identificativi derivavano da strumento atto pubblico del 23.01.2004 trascrizione in atti del 24.03.2004 rep. n. 74375 rogante Luigi Orzi sede Viterbo registrazione MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (n.3163.1/2004), immobile intestato in piena proprietà a \*\*\*\*\* con sede in\*\*\*\*\*, cod. fisc.\*\*\*\*\*; e da strumento atto pubblico del 22.03.2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 29.03.2004 rep. 74707 rogante Luigi Orzi sede Viterbo, immobile intestato in piena proprietà a \*\*\*\*\*con sede in Viterbo, cod. fisc.\*\*\*\*\*.

**QUESITO N°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);

In base alle risultanze dei registri immobiliari dell’Agenzia del Territorio, per il soggetto esecutato Immobiliare Venezia Srl, risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

- **Iscrizione ipoteca volontaria**, iscritta il 12.07.2004 ai nn. 11660/1883, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario **del 06.07.2004** ai rogiti del Notaio Pasqualini Gian

Luca da Terni rep. n. 39206/5723, a favore della **Banca Cooperativa Cattolica Società Cooperativa a Responsabilità Limitata** con sede in Montefiascone (VT), cod. fisc. 00092910561, domicilio ipotecario eletto Montefiascone Via Indipendenza n.4 e **contro la \*\*\*\*\*** con sede in Viterbo, cod. fisc. \*\*\*\*\* , per un montante ipotecario di € 680.000,00 ed un capitale di 340.000,00, durata anni 10 avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di alberghi e pensioni (D2) in Viterbo foglio 170 particelle graffate 154 sub. 18 – 158 sub. 18;

- **Ipoteca giudiziale**, iscritta il 02.04.2012 ai nn. 4303-7457, nascente da decreto ingiuntivo del **30.01.2009**, Tribunale di Viterbo Sez. dist. Montefiascone, rep. n. 254, a favore del sig. \*\*\*\*\* , nato a Roma il 2 settembre 1961, cod. fisc. \*\*\*\*\* contro Immobiliare \*\*\*\*\* con sede in Viterbo (VT), cod. fisc. \*\*\*\*\* , per un montante ipotecario di € 16.000,00 ed un capitale di € 17.874,41, avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di alberghi e pensioni (D2) in Viterbo foglio 170 particelle graffate 154 sub. 18 – 158 sub. 18;
- **Atto Esecutivo e Cautelare**, trascritto il 27.03.2019 ai nn. 4157/3182, nascente da verbale di pignoramento immobili **del 05.03.2019**, Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Viterbo, rep. n.227, a favore di \*\*\*\*\* , con sede in Milano, cod. fisc. \*\*\*\*\* e **contro la \*\*\*\*\* Srl** con sede in Viterbo (VT), cod. fisc. \*\*\*\*\* , avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di alberghi e pensioni (D2) in Viterbo foglio 170 particelle graffate 154 sub. 18 – 158 sub. 18;
- **Atto Giudiziario**, trascritto il 17.10.2009 ai nn. 14582/11143, nascente da **sentenza dichiarativa di fallimento del 14.08.2019**, Tribunale di Viterbo, rep. n. 24, a favore della **Massa dei Creditori del Fallimento \*\*\*\*\*Srl**, con sede in Viterbo (VT), cod. fisc. \*\*\*\*\* , avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di alberghi e pensioni (D2) in Viterbo foglio 170 particelle graffate 154 sub. 18 – 158 sub. 18,
- **Atto Esecutivo o Cautelare-Verbale di Pignoramento Immobili**, trascritto in 20.10.2020 ai nn. 13253/10480, nascente da verbale di pignoramento immobili **del 07.09.2020**, Tribunale di Viterbo, rep. n. 895, a favore di \*\*\*\*\* con sede in Viterbo, cod. fisc. \*\*\*\*\* , avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di Alberghi e pensioni (D2), in Viterbo foglio 170 particelle graffate 154 sub. 18 – 158 sub. 18.

**QUESITO N°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;

La scrivente ha provveduto ad estrarre le planimetrie aggiornate presso l'Ufficio del Catasto dei beni pignorati che risultano intestati alla società Immobiliare Venezia Srl come da seguente elenco:

- Planimetrie dei piani terra, primo, secondo e terzo (All.)

La sottoscritta, arch. Patrizia Loiali, recatasi presso l'ufficio tecnico del Comune di Viterbo faceva richiesta delle autorizzazioni relative all'immobile in esame. Successivamente veniva rilasciato:

- Richiesta Licenza Edilizia per lavori di manutenzione del **3 ottobre 1983** prot. n.018892/1 pratica n. 42/81 (All.);
- Progetto per il Cambio di Destinazione d'Uso del **6 giugno 1989** prot. 010427/1 pratica n. 4992, corredato dal calcolo delle superfici utili e dagli elaborati grafici (All.);

- Concessione Edilizia n. 2544 del **21 dicembre 1990** per il Cambio di Destinazione d'Uso, pratica n. 179/89, notificata il 24 dicembre 1990 al n. 1767 (All.);
- Variante al Progetto per il Cambio di Destinazione d'Uso del **10 maggio 1991**, esaminato in data 3 aprile 1992, facente parte integrante della concessione n. 4992, **approvato in data 31 dicembre 1994**, corredato da elaborati e relazione tecnica (All.).

**QUESITO N° 6** - **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o 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);

Dalla visura storica società di capitale risulta quanto segue:

la società Immobiliare \*\*\*\*\*ha sede legale in Viterbo, Via \*\*\*\*\*23, numero REA VT-\*\*\*\*\*, codice fiscale, P. Iva e n. iscr. al Registro imprese\*\*\*\*\*, atto di costituzione del 08.01.2004 data iscrizione 03.02.2004; la suddetta società risulta in fallimento dal 20.08.2019 con provvedimento del 14.08.2019.

Si allega Certificato Camerale aggiornato al 06.10.2021 (All.).

**QUESITO N°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.), corredando la relazione di documentazione fotografica;

### Localizzazione

Trattasi di un palazzetto cielo-terra posto nel centro storico della città di Viterbo, all'interno delle mura medievali, precisamente in Via Del Pavone n.ri 23-25-27. Viterbo è situata sulle prime pendici dei Monti Cimini e distesa ad occidente verso l'ultimo lembo della pianura maremmana. L'altitudine media è 326 metri sul livello del mare. Il Comune di Viterbo occupa un'area di 406,27 kmq, popolata da circa 60.000 abitanti e comprende numerose frazioni (La Quercia, Bagnaia, S. Martino al Cimino, Tobia, Roccalvecce, Grotte S. Stefano, Montecalvello, Monterazzano). La Città, capoluogo della Provincia di Viterbo dal 1927, consta di un vasto centro storico cinto da mura ed espansioni moderne circostanti, tranne a sud-ovest, dove si estendono zone agricole, archeologiche e termali.

L'immobile in stima fa parte di un palazzetto costruito *ante* 1 settembre 1967 che si sviluppa ai piani terra, primo, secondo e terzo mansardato.

L'immobile, originariamente a destinazione residenziale, nel 1990 è stato destinato ad albergo.

L'accesso all'interno della proprietà avviene direttamente da Via Del Pavone tramite un portone in legno che introduce nella zona *reception*/accoglienza ed ai relativi servizi amministrativi; dal piano terra si accede al vano scala che conduce ai piani superiori. Ai piani primo, secondo e terzo mansardato, accessibili solo tramite scala interna, si trovano complessivamente 15 camere, ciascuna con bagno privato, 3 delle quali con uso cucina.

La sottoscritta ha effettuato 2 accessi al compendio immobiliare, il primo in data 16.06.2021 insieme al Custode nominato, Notaio Paola Lanzillo e alla presenza dei signori\*\*\*\*\*, in qualità affittuario e \*\*\*\*\*in qualità di amministratore della società \*\*\*\*\*S.r.l. oggi fallita con sentenza di fallimento del 14.08.2019; il secondo accesso è avvenuto in data 29.09.2021 alla presenza dell'amministratore sig.\*\*\*\*\*, come da verbali allegati (All.).

### **Descrizione dei beni:**

I beni oggetto della presente relazione rappresentano un fabbricato adibito ad albergo ubicato nel centro storico di Viterbo, precisamente in Via \*\*\*\*n.ri 23-25-27 confinante con detta via e Via\*\*\*\*, identificato al catasto fabbricati al foglio 170 particelle graffate 154 sub.18 e 158 su.18, cat. D/2, rendita catastale Euro 10.432,43. Trattasi di un palazzetto che si sviluppa su più piani come da seguente descrizione:

- **Piano terra:**

- L'ingresso, direttamente da Via del Pavone, introduce alla zona *reception*/accoglienza e ai servizi annessi quali bar, servizi igienici, uffici amministrativi e stanza del custode;

- **Piano primo:**

- Dal piano terra si accede ai piani superiori mediante scala (l'immobile è privo di ascensore), al primo piano si trovano 5 camere con i rispettivi 5 bagni; due delle camere più grandi hanno un'area adibita ad uso cucina;

- **Piano secondo:**

- Il secondo piano ha 6 camere con i rispettivi 6 bagni; la più grande delle 6 camere ha un'area adibita ad uso cucina;

- **Piano terzo mansardato:**

- al terzo piano si trovano 4 camere con i rispettivi 4 bagni.

In merito al terzo piano si segnala che **l'altezza media risulta in più punti inferiore agli standard minimi** attualmente in vigore, pertanto, in considerazione di una ristrutturazione dell'immobile ai **fini turistico-ricettivi, si ritiene che il piano mansardato non possa essere adibito a tale scopo.**

In seguito ai sopralluoghi effettuati sono state rilevate:

- tracce ben visibili di infiltrazioni su porzioni di soffitti e di pareti;
- parte del tetto relativa alla chiostrina crollata;
- presenza di guano di volatili;
- presenza di indumenti e mobili di vario genere da smaltire;
- parti di impianti divelti.

**Pertanto, allo stato attuale l'immobile si presenta in condizioni di avanzato degrado e necessita di una ristrutturazione totale.**

**QUESITO N°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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

I dati dell'atto di pignoramento consentono l'individuazione dei beni, pertanto si riscontra e si attesta la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.

**QUESITO N°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 dei 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;

Dall'esame di tutti gli atti di provenienza la scrivente ha verificato la corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuta nei titoli di provenienza e quella desumibile dalle planimetrie catastali, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi.

**QUESITO N°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;

I beni, precedentemente descritti, non includono porzioni aliene o comunque non pignorate.

**QUESITO N°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;

Nulla da segnalare.

**QUESITO N°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;

**Dal confronto tra la documentazione catastale e la verifica effettuata in sede di sopralluogo non si riscontrano variazioni e/o aggiornamenti catastali necessari.**

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

Il compendio pignorato ricade in zona "A" del PRG del Comune di Viterbo facente parte degli agglomerati urbani del centro storico di Viterbo.

**QUESITO N°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;

In merito alla situazione urbanistica dei beni, si fa presente che:

trattasi di un fabbricato *ante* '67 che è stato oggetto delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- **Richiesta Licenza Edilizia** per lavori di manutenzione del 3 ottobre 1983 prot. n.018892/1 pratica n. 42/81 (All.);

- **Progetto per il Cambio di Destinazione d'Uso** del 6 giugno 1989 prot. 010427/1 pratica n. 4992, corredato dal calcolo delle superfici utili e dagli elaborati grafici (All.);
- **Concessione Edilizia n. 2544** del 21 dicembre 1990 per il **Cambio di Destinazione d'Uso**, pratica n. 179/89, notificata il 24 dicembre 1990 al n. 1767 (All.);
- **Variante al Progetto per il Cambio di Destinazione d'Uso** del 10 maggio 1991, esaminato in data 3 aprile 1992, facente parte integrante della concessione n. 4992, approvato in data 31 dicembre 1994, corredato da elaborati e relazione tecnica (All.).

Successivamente non sono state presentate richieste o rilasciati titoli autorizzativi.

**L'immobile risulta privo del certificato di agibilità.**

**Dal confronto tra il rilievo eseguito durante il sopralluogo e la planimetria catastale non si riscontrano differenze.**

**QUESITO N°15 – verifichi 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 e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi –ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

Non sono state rilevate istanze di condono né autorizzazioni edilizie postume all'ultimo titolo abilitativo edilizio rilasciato del 31.12.1994.

**QUESITO N°16 – verifichi 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;**

La richiesta di attestazione di usi civici al Comune di Viterbo, inoltrata presso l'ufficio del Patrimonio, ad oggi risulta alla firma del dirigente, pertanto mi riservo di presentarla all'udienza.

**QUESITO N°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;**

Per le caratteristiche dei beni in oggetto non risultano spese fisse di gestione e/o manutenzione di natura condominiale gravanti sull'immobile.

**QUESITO N°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;**

La sottoscritta ritiene necessario vendere i beni in **UNICO LOTTO** in previsione di un rilancio della struttura alberghiera.

**LOTTO UNICO** costituito da:

- Fabbricato cielo-terra adibito ad albergo identificato al catasto fabbricati del Comune di Viterbo al foglio 170 particelle graffate 154 sub.18 e 158 sub.18.

**QUESITO N°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;

I beni in oggetto appartengono alla società esecutata per la piena proprietà, pertanto si procede alla stima dell'intero, considerato lotto unico, come meglio specificato in risposta al quesito n°18.

**QUESITO N°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;

In seguito alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo è stato rilevato:

- **Contratto di Locazione ad uso commerciale n. 3305/3T** registrato in data **28 aprile 2015**, tra il sig. PERROTTI CHRISTIAN, nato a Terni il 04.08.1975, cod. fisc. PRTCRS75M04L11K, in qualità di locatore e legale rappresentante della società IMMOBILIARE VENEZIA Srl con sede in Viterbo, Via del Pavone 23, P.Iva 01769490564, e il sig. PERROTTI GIUSEPPE, nato a Terni il 10.03.1953, ivi residente in Strada Montoro Vecchio 14, cod. fisc. PRTGPP53C19F844I, in qualità di conduttore. La locazione, stipulata per lo svolgimento dell'attività di albergo e altre attività ricettive sull'immobile sito in Viterbo, Via del Pavone 23-25-27, distinto al N.C.E.U. di Viterbo al foglio 170 particelle graffate 154 sub. 18 e 158 sub.18, veniva stabilita della durata di anni nove **con decorrenza dal 25 aprile 2015 fino al 24 aprile 2024** ad un canone annuo pari ad euro 9.600,00 da corrispondere al conduttore a partire dal sesto anno di locazione.

Si fa presente che, i contratti stipulati prima della notifica del pignoramento, trascritto in data 07.09.2020, sono da considerarsi **opponibili alla procedura**.

**QUESITO N°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;

Per determinare la congruità del canone di locazione si è fatto riferimento a indagini di mercato svolte presso gli operatori del mercato turistico-ricettivo, liberi professionisti, mediatori, tecnici delle organizzazioni professionali ed enti che operano nel mercato.

In considerazione:

- della tipologia del contratto in oggetto;

- dell'ubicazione;
- dello stato attuale dell'immobile;

**il canone di locazione di euro 9.600,00 annui**, stabilito nel contratto di affitto n. 3305/3T stipulato il 24.04.2015 e registrato il 28.04.2015, **risulta essere congruo**.

**QUESITO N°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; 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);

Nulla da segnalare.

**QUESITO N°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;

Dalla documentazione acquisita non si rilevano vincoli artistici, storici o alberghieri; risulta soltanto un cambio di destinazione d'uso, da residenziale ad albergo, concesso dal Comune di Viterbo in data 21 dicembre 1990 pratica n. 179/89 modificata in data 24 dicembre 1990 al n.1767.

**QUESITO N°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 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 per le eventuali spese condominiali insolute;**

#### **CONSISTENZA DEL LOTTO UNICO:**

LA presente stima riguarda un fabbricato adibito a struttura turistico-ricettiva, sito nel Comune di Viterbo, Via del Pavone 23-25-27, identificato al N.C.E.U. al foglio 170 particelle graffate 154 sub. 18 e 158 sub. 18, di proprietà della società Immobiliare Venezia Srl, cod. fisc.01769490564, per la piena proprietà 1/1, composto da:

- **Piano Terra** costituito da ingresso, zona *reception*/accoglienza, bar, servizi igienici, uffici amministrativi e stanza custode;
- **Piano Primo** costituito da 5 camere con i rispettivi 5 bagni, delle quali 2 con area adibita ad uso cucina;
- **Piano Secondo** costituito da 6 camere con i rispettivi 6 bagni, delle quali 1 con un'area adibita ad uso cucina;
- **Piano Terzo mansardato** costituito da 4 camere con i rispettivi 4 bagni.

La consistenza desunta dal rilievo diretto è:

#### **Superficie netta piano terra**

Sala reception/accoglienza                      mq. 61,62

Uffici amministrativi	mq. 53,45
Servizi	mq. 3,90
Locale custode	<u>mq. 7,98</u>
<b>Sommano</b>	<b>mq. 126,95</b>

#### **Superficie netta piano primo**

Disimpegno	mq. 7,77
Corridoio	mq. 6,67
Camera 1	mq. 22,37
Bagno camera 1	mq. 3,93
Camera 2 con K	mq. 28,64
Bagno camera 2	mq. 3,67
Camera 3	mq. 15,31
Bagno camera 3	mq. 3,65
Camera 4	mq. 17,60
Bagno camera 4	mq. 3,88
Camera 5 con K	mq. 25,20
Bagno camera 5	<u>mq. 4,88</u>
<b>Sommano</b>	<b>mq. 143,57</b>

#### **Superficie netta piano secondo**

Disimpegno	mq. 7,77
Corridoio	mq. 6,77
Camera 6	mq. 22,37
Bagno camera 6	mq. 3,67
Camera 7	mq. 23,26
Bagno camera 7	mq. 5,38
Camera 8	mq. 15,31
Bagno camera 8	mq. 3,65
Camera 9	mq. 14,98
Bagno camera 9	mq. 3,44
Camera 10	mq. 19,19
Bagno camera 10	mq. 3,95
Camera 11	mq. 12,46
Bagno camera 11	<u>mq. 2,67</u>
<b>Sommano</b>	<b>mq. 144,87</b>

#### **Superficie netta piano terzo mansardato**

Disimpegno	mq. 4,76
Corridoio	mq. 6,97
Camera 12	mq. 21,56 x hm 2,55
Bagno camera 12	mq. 3,47 x hm 2,50
Camera 13	mq. 21,46 x hm 2,45
Bagno camera 13	mq. 3,78 x h 2,50
Camera 14	mq. 8,72 x h 2,10
Bagno camera 14	mq. 3,88 x h 2,10
Camera 15	mq. 9,73 x h. 2,13
Bagno camera 15	<u>mq. 4,42 x h. 2,50</u>
<b>Sommano</b>	<b>mq. 88,75</b>

**Superficie Lorda Accessori**

Vano scala	mq. 30,00
Locale tecnico al piano terzo	mq. 2,52 x h. 2,52
Chiostrina	<u>mq. 3,43</u>
<b>Sommano</b>	<b>Mq. 35,95</b>

**Superficie lorda albergo: mq. 504,14**

**Superficie lorda accessori: mq. 35,95**  
**Sommano mq. 540,09**

Detta superficie deve essere opportunamente raggugiata utilizzando i coefficienti più significativi al fine di determinare la superficie equivalente.

Descrizione	Coefficiente di ragguglio %	Superficie netta	Superficie lorda	Superficie lorda raggugiata
Albergo PT-P1-P2	0,60	415,39	456,93	274,16
Albergo P3 Mansarda	0,30	88,75	29,29	8,79
Accessori	0,30	35,95	39,55	11,87
<b>TOTALE</b>		<b>540,09</b>	<b>525,77</b>	<b>294,82</b>

**Pertanto la superficie lorda raggugiata dell'abitazione che viene messa a base della stima è di mq. 294,82 che si arrotonda a mq. 295,00.**

**QUESITO N°25- indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 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](http://astegiudiziarie.it); 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 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;

**LOTTO UNICO:****STIMA DELLA CLUB HOUSE:**

Per la stima del *valore dei fabbricati*, è possibile procedere per raffronto e la ricerca dei campioni si è concentrata su informazioni e dati reperiti da professionisti e operatori del mercato immobiliare della zona. Si fa riferimento a varie banche dati comprese le quotazioni disponibili fino al 2° semestre 2020 dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per il Comune di Viterbo nella Fascia zona centro. Nella determinazione del **valore medio unitario** si è tenuto conto della media delle quotazioni rilevate dall'OMI, della Camera di Commercio e dalle offerte delle agenzie Immobiliari.

**Detto valore medio unitario risulta essere di euro 500,00/mq**

Pertanto euro 500,00 x mq. 295,00= **euro 147.500,00**

**Che si arrotonda a euro 147.000,00**

**L'importo stimato è pari a**

**Euro 147.000,00**

**(diconsi euro centoquarantasettemila/00)**

## CONCLUSIONI

Sulla base delle valutazioni estimative effettuate, **il valore di mercato dell'immobile** di proprietà della Società Immobiliare Venezia Srl per l'intera quota (1/1), sito nel comune di Viterbo (VT) in Via del Pavone n.ri 23-25-27, **è pari alla somma di:**

**€ 147.000,00**

**pertanto**

**IL VALORE DEL LOTTO UNICO DA PORRE IN VENDITA RISULTA ESSERE**

**€ 147.000,00**

**(diconsi euro centoquarantasettemila/00)**

**QUESITO N° 26-** **indichi** quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;

Si ipotizza un utile collocamento della struttura in chiave turistico – ricettiva.

**QUESITO N°27-** **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;

Come anticipato in risposta al quesito n°21, **il canone di locazione risulta essere congruo.**

**QUESITO 28:** 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 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art.52 del Testo Unico Spese Giustizia);

Il CTU ottempera.

**QUESITO 29-** **invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trascrizione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti 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'art.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;**

Il CTU ottempera

**QUESITO 30** - 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, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica.** All'interno del 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;

Il CTU ottempera

**QUESITO 31** - 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;

Il CTU ottempera

**QUESITO 32** - **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;

Il CTU ottempera.

**QUESITO 33** - **alleggi** 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);

Il CTU ottempera.

**QUESITO 34** - **provvedere e redigere**, su apposito foglio a parte e 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;

Il CTU ottempera.

**QUESITO 35** - **alleggi** 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 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.

Il CTU ottempera.

Viterbo, 11 ottobre 2021

Il C.T.U.  
Arch. Patrizia Loiali



20