

INCARICO

All'udienza del 03/12/2015, il sottoscritto Geom. Panichelli Serafino, con studio in Cellere (VT) Piazza Umberto I° n 19 , tel. 0761451532 cell. 3386498916 email studioserafinop@libero.it, PEC serafino.panichelli@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene** – Fabbricato ed area di pertinenza sito in Viterbo (VT) – STRADA CASSIA SUD n 36, piano T-1-2

DESCRIZIONE

EDIFICIO IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE DA ADIBIRE A STRUTTURA RICETTIVA E RISTORATIVA COME DA PERMESSO DI COSTRUIRE N 123/07 DEL 17 MAGGIO 2007 E SUCCESSIVE VARIANTI IN CORSO D'OPERA, CON ANNESSA AREA DI PERTINENZA.

QUESITO N 1 VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In occasione del conferimento dell'incarico, il sottoscritto prendeva visione del fascicolo della procedura , ricevendo in copia

- documentazione ipotecaria e catastale ex art 567, comma II , c.p.c. come modificato art. 1 della legge 302 del 3 agosto 1998, a firma Avv. Bruno Ballerini, contenente l'indagine sull'immobile, estesa al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento
- Certificato Ipotecario RR II di Viterbo prot. Nr 52465/2015
- Visure storico catastali

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

QUESITO N 2 IL CTU EFFETTUI VISURE CATASTALI AGGIORNATE

Effettuate le visure catastali, l'immobile oggetto di pignoramento, data 11 gennaio 2017 (allegato 1), risulta essere censito presso l'Agenzia del Territorio

- Foglio n 211 particella 13 sub 4 (graffato al sub 7) categoria F2 (unità collabente) zona censuaria 1 indirizzo Strada Cassia Sud
- Foglio n 211 particella 13 sub 5 categoria F2 (unità collabente) zona censuaria 1 indirizzo Strada Cassia Sud
- Foglio n 211 particella 13 sub 6 categoria F2 (unità collabente) zona censuaria 1 indirizzo Strada Cassia Sud



- Foglio n 211 particella 13 C.T. Ente Urbano Superficie ha 00 are 16 ca 60
- Foglio n 211 particella 335 C.T. Ente Urbano Superficie ha 00 are 01 ca 20

Le unità immobiliari in oggetto sono nel comune di Viterbo, località “ Le Farine”; sono costituite da 3 immobili collabenti e aree censite come Enti Urbani attualmente intestate a

- [REDACTED]

Si attesta la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento

QUESITO N 3 IL CTU CONSULTI I REGISTRI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO

Dall'ispezione Ipotecaria effettuata presso l'Ufficio Provinciale di Viterbo - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare

Primo Titolo Anteriore al ventennnio

- ATTO DI VENDITA redatto Notaio Dott. Mario Simoni
data 17 ottobre 1962
registrato a Viterbo il 06/11/1962
[REDACTED] proprietaria per ½ vende a
[REDACTED] proprietario per ½ che acquisisce la piena proprietà dei beni
- ATTO PER CAUSA DI MORTE
Successione Testamentaria di [REDACTED]
data di Morte [REDACTED] presentata a Viterbo 06/02/2003 n 67
Registro Generale 2453 Registro particolare 2091
EREDI [REDACTED] proprietaria 2/3
[REDACTED] proprietaria 1/3
- ATTO PER CAUSA DI MORTE
Successione di [REDACTED]
data di Morte 09/09/2001 presentata a Viterbo 07/04/2004 n 115
Registro Generale 5604 Registro particolare 3961
EREDI [REDACTED] proprietaria 2/12
[REDACTED] proprietaria 2/12
[REDACTED] proprietaria 4/12
[REDACTED] proprietaria 4/12
- ATTO PER CAUSA DI MORTE
Successione [REDACTED] (relativa alla sola particella 335 del foglio 211)
data di Morte [REDACTED] presentata a Viterbo 20/12/2004 n 8



Registro Generale 21307 Registro particolare 15411

EREDI [REDACTED] proprietaria 4/12
[REDACTED] proprietaria 4/12
[REDACTED] proprietaria 4/12

- ATTO PER CAUSA DI MORTE

Successione integrativa di [REDACTED] (relativa alle part. lle 13 sub4 sub7 sub6 sub5)
data di Morte [REDACTED] presentata a Viterbo 07/01/2005 n 26

Registro Generale 246 Registro particolare 219

EREDI [REDACTED] proprietaria 4/12
[REDACTED] proprietaria 4/12
[REDACTED] proprietaria 4/12

- ATTO NOTARILE PUBBLICO

COMPRAVENDITA redatto Dott. Furio Giardino

in data 28/01/2005 repertorio 86743/13978 presentata a Viterbo 09/02/2005 n 18

Registro Generale 2524 Registro particolare 1604

PARTE VENDITRICE

[REDACTED] proprietaria 4/12
[REDACTED] proprietaria 4/12
[REDACTED] proprietaria 4/12

PARTE ACQUIRENTE

[REDACTED] con sede in Viterbo Cod. Fisc. [REDACTED]

Atto relativo agli immobili foglio 211 particella 13 sub4 sub7 sub5 sub 6

- ATTO NOTARILE PUBBLICO

COMPRAVENDITA redatto Dott. Furio Giardino

in data 28/01/2005 repertorio 86743/13978 presentata a Viterbo 09/02/2005 n 19

Registro Generale 2524 Registro particolare 1604

PARTE VENDITRICE

[REDACTED] proprietaria 4/12
[REDACTED] proprietaria 4/12
[REDACTED] proprietaria 4/12

PARTE ACQUIRENTE

[REDACTED] con sede in Viterbo Cod. Fisc. [REDACTED]

Atto relativo alla particella 335 del foglio 211

- ATTO NOTARILE PUBBLICO



COMPRAVENDITA redatto Dott. Fabrizio Fortini
in data 18/09/2006 repertorio 35241/19747 presentata a Viterbo 13/10/2006 n 33
Registro Generale 19773 Registro particolare 13732

PARTE VENDITRICE

- [REDACTED] con sede in Viterbo Cod. Fisc. [REDACTED]

PARTE ACQUIRENTE

[REDACTED] con sede in Viterbo Cod. Fisc. [REDACTED]

QUESITO N 4 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla Documentazione ipo-catastale depositata presso la cancelleria, ai sensi del art. 567 del CPC, l'immobile in oggetto risulta libero da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto sotto indicato

Iscrizioni

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO EDILIZIO

Iscritto a VITERBO il 02/10/2008

Reg. gen. 16678 - Reg. part. 3170

Importo: € 2.400.000,00

A favore di BANCA DI VITERBO CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.VA PER AZIONI

Contro [REDACTED] sede Viterbo

Formalità a carico dell'acquirente

Rogante: DOTT. MOTTURA LORENZO

Data: 02/10/2008

N° repertorio: 1349

N° raccolta: 973

• **ATTO ESECUTIVO A CAUTELARE** derivante da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Iscritto a VITERBO il 14/05/2015

Reg. gen. 6377 - Reg. part. 4945

Importo: € 2.400.000,00

A favore di BANCA DI VITERBO CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.VA PER AZIONI

Contro [REDACTED] sede Viterbo

Formalità a carico dell'acquirente

Rogante: UFFICIALE GIUDIZIARIO

Data: 14/05/2015

N° repertorio: 296

VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RIMARRANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

• **ATTO UNILATERALE OBBLIGO EDILIZIO**

Iscritto a VITERBO il 17/04/2007

Reg. gen. 6931 - Reg. part. 4878

A favore di COMUNE DI VITERBO

Contro [REDACTED] sede Viterbo

Rogante: MOTTURA LORENZO

Data: 13/04/2007

N° repertorio: 387/280



QUESITO N 5 ACQUISIZIONE DELLE MAPPE CENSUARIE

Dagli atti presenti nella documentazione depositata, di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2, il CTU ha provveduto a richiedere all'Agenzia del Territorio di Viterbo le planimetrie dell'immobile oggetto di pignoramento e la relativa mappa catastale.

QUESITO N 6 VISURA CAMERALE

Il C.T.U. ha provveduto a eseguire una visura Camerale che viene allegata alla presente perizia sotto forma di allegato H

QUESITO N 7 DESCRIZIONE BENE

Il bene oggetto di stima è costituito da un fabbricato in corso di ristrutturazione, con area di pertinenza, sito nel comune di Viterbo strada Cassia Sud n 36, meglio individuato presso l'Agenzia del Territorio attualmente al foglio n 211 particella n 13 sub. 8 . Il contesto in cui è ubicato è la periferia sud di Viterbo.

• INDIVIDUAZIONE DEI CONFINI

Lato ovest Strada Regionale Cassia

Lato est foglio 211 part.lla 870 proprietà “ Parrocchia Santa Maria delle Farine”

Lato sud foglio 211 part.lla 108 proprietà “ Moltoni Maria Sofia”

Lato nord foglio 211 part.lla A proprietà “ Parrocchia Santa Maria delle Farine “

• CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

L'immobile oggetto della perizia di stima, è ubicato nella periferia del comune di Viterbo, facilmente raggiungibile dal centro attraverso la strada regionale Cassia. Analizzando attentamente le caratteristiche architettoniche, la tipologia delle murature portanti, i solai e la particolare conformazione si può affermare che la sua realizzazione sia anteriore al 1967. Di recente il fabbricato è stato oggetto di una ristrutturazione regolarmente autorizzata dal comune di Viterbo, con permesso a costruire n 123/2007 e successive varianti in corso d'opera, allegate alla presente perizia di stima (Allegato C) . Dagli elaborati progettuali si desume che il fabbricato in oggetto, una volta ultimati i lavori, dovrà essere utilizzato come ristorante al piano terra e come albergo al piano secondo.

Architettonicamente l'immobile si presenta come una struttura di grandi dimensioni, con muratura portante in blocchi di pietra locale squadrata e malta cementizia di buona fattura . Le tramezzature interne sono realizzate in blocchi di laterizio forati e malta. Le aperture sulle pareti laterali sono caratterizzate dalla presenza di mostre in peperino, che conferiscono alla struttura un aspetto elegante e signorile. Le facciate esterne sono state completamente intoccate e tinteggiate e sono in buono stato di conservazione e manutenzione.

A seguito dei lavori di ristrutturazione del fabbricato, internamente sono state ricavate delle aperture sulle murature portanti, appositamente cerchiare con travi di ferro come da normative sismiche vigenti. Per migliorare la funzionalità degli ambienti, in base alla particolare destinazione d'uso prevista, sono state realizzate tamponature in mattoni forati e malta cementizia, al piano terra per delimitare zona cucina e servizi, al piano primo per ricavare le camere ed i relativi servizi igienici per i fruitori della struttura. E' stato ricavato un locale per il vano ascensore, costituito da



una serie di pareti in cemento armato .

I solai sono costituiti da una struttura portante in travi di ferro e laterizio ed in parte da solai costituiti da voltine in mattoni pieni.

Il manto di copertura è realizzato con tegole e coppi e risulta in buono stato di conservazione e manutenzione.

I lavori di ristrutturazione previsti nel Permesso a Costruire e nelle successive varianti in corso d'opera non sono ancora stati ultimati, in quanto devono ancora essere realizzati

- Tutti gli impianti tecnologici (idrico – elettrico – fognario e di riscaldamento)
- I massetti e gli intonaci interni
- I pavimenti ed i rivestimenti
- Gli infissi interni ed esterni
- Le tinteggiature interne
- L'ascensore
- La sistemazione dell'area di pertinenza

Parte integrante del fabbricato è costituita da una serie di cantine poste al piano terra, scavate direttamente nella roccia, facilmente accessibili ed utilizzabili.

L'area di pertinenza del fabbricato si presenta in totale abbandono e per la sua eventuale utilizzazione si dovrà prevedere un intervento di pulizia e manutenzione.

Il fabbricato si sviluppa su due livelli: un piano (piano terra) costituito da una serie di vani che, in base al progetto di ristrutturazione, dovrebbero essere destinati parte a cucina e servizi e parte a sala ristorante; un piano secondo che dovrebbe essere destinato alle camere e ai relativi servizi igienici .

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ALBERGO	262,50 mq	328,10 mq	1,00	328,10 mq	3,15 m	TERRA
Cantina	73,30 mq	73,30 mq	0,20	14,66 mq	2,70 m	TERRA
ALBERGO	184,10 mq	238,50 mq	1,00	238,50 mq	3,45 m	PRIMO
Terrazza	59,70 mq	59,70 mq	0,15	8,96 mq	0,00 m	PRIMO
ALBERGO	40,85 mq	51,80 mq	1,00	51,80 mq	3,10 m	SECONDO
Terrazza	10,80 mq	10,80 mq	0,15	1,62 mq	0,00 m	SECONDO
Totale superficie convenzionale:				643,64 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				643,64 mq		

QUESITO N 8 ACCERTAMENTO CONFORMITA' E INDIVIDUAZIONE BENE

A seguito del sopralluogo effettuato, mettendo a confronto lo stato dei luoghi con la documentazione contenuta nell'atto di pignoramento, si è potuta accertare la conformità e correttezza circa l'individuazione dell'immobile

QUESITO N 9 CORRISPONDENZA CATASTALE

Tra la descrizione del cespite, contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati catastali e delle planimetrie, non erano presenti difformità. In seguito ai lavori effettuati lo scrivente ha provveduto a modificare la categoria catastale del fabbricato da F2 (collabente) a F3 (in corso di ristrutturazione) e alla fusione di tutti i subalterni presenti nel fabbricato, in quanto unica unità immobiliare.



QUESITO N 10 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'identificativo catastale del bene non include porzioni aliene comuni .

Da una sovrapposizione fra la planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio e i dati ottenuti da un rilievo planimetrico dell'area di pertinenza, si è riscontrato che una parte di detta area insiste sulla paricela relativa alla strada regionale Cassia. Pertanto il futuro acquirente dovrà provvedere alla regolarizzazione dello stato dei luoghi, di comune accordo con l'Ente Gestore della strada.

QUESITO N 11

Il quesito non risulta essere attinente allo specifico caso.

QUESITO N 12 REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

La planimetria e la categoria catastale del bene non corrispondevano con lo stato dei luoghi, infatti, l'immobile in oggetto, risultava censito presso l'Agenzia del Territorio con la categoria catastale F2 (fabbricati collabenti) ed era suddiviso in più subalterni. Essendo stato interessato da lavori di ristrutturazione, il CTU ha provveduto ad aggiornare la categoria catastale da F2 a F3 (fabbricato in corso di ristrutturazione) e ha provveduto a fondere i diversi subalterni in un'unica unità immobiliare. Variazione DOCFA prot. VT0000711 del 05/01/2017

QUESITO N 13 CLASSIFICAZIONE VARIANTE PRG

Attualmente l'area ed il fabbricato oggetto della perizia di stima risulta essere individuato all'interno della variante al PRG come zona A2 (complessi di interesse storico ambientale). L'area annessa al fabbricato risulta parzialmente vincolata ai sensi del PTPR (area di rispetto “ fosso delle Farine ”)

QUESITO N 14 CONFORMITÀ EDILIZIA

Da ricerche effettuate presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del comune di Viterbo, il fabbricato è stato di recente oggetto di lavori di ristrutturazione regolarmente autorizzata con Permesso a Costruire n123/2007 del 17/05/2007; in seguito è stata presentata una Denuncia di inizio Attività in data 29/09/2008 per diversa distribuzione degli spazi interni; successivamente è stata presentata una DIA per completamento degli impianti idrico elettrico e termico in data 09/06/2011 prot. 0023069. Da sopralluogo e rilievi planimetrici gli interventi effettuati risultano conformi a quanto autorizzato.

Da accertamenti effettuati presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Viterbo, ad oggi, in base art 15 DPR 380/2001 i lavori potranno essere ultimati con la presentazione di una DIA (CILA)



QUESITO N 14 CONFORMITÀ EDILIZIA

Presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del comune di Viterbo non risultano essere state presentate istanze di Condono/Sanatoria.

QUESITO N 15 PRESENZA DI CENSO, LIVELLO USO CIVICO

Il bene in oggetto non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

QUESITO N 16 SPESE FISSE GESTIONE E MANUTENZIONE

L'immobile non è soggetto a spese fisse di gestione e manutenzione.

QUESITO N 18 VENDITA BENE IN LOTTI SEPARATI

Per la caratteristiche intrinseche del cespite oggetto di pignoramento, non può essere venduto in lotti separati.

QUESITO N 19 QUOTA PIGNORAMENTO IMMOBILE

Il bene in oggetto è pignorato per l'intera quota e non può essere suddiviso.

QUESITO N 20 LOCAZIONE IMMOBILE

Attualmente il cespite risulta libero

QUESITO N 21 VALORE LOCATIVO

L'immobile oggetto di pignoramento non può essere affittato, in quanto non agibile. (lavori di ristrutturazione non ultimati)

QUESITO N 22

Il quesito non risulta essere attinente allo specifico caso.

QUESITO N 23 VALORE LOCATIVO

Sul bene in oggetto non sono presenti vincoli o oneri di natura condominiale, non esistono diritti di demaniali o usi civici o eventuali oneri di affrancazione.

QUESITO N 24 VALORE LOCATIVO

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione e conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita



un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Per la ricerca del più probabile valore di mercato del bene, lo scrivente ha proceduto alla stima del valore di mercato come se il fabbricato fosse stato regolarmente ultimato. Valore desunto sia attraverso indagini presso agenzie immobiliari specializzate nel particolare tipo di immobile (Tecnocasa e Tecnorete) sia prendendo come riferimento immobili simili sul sito aste giudiziarie, per poi detrarre le spese stimate per l'ultimazione del fabbricato (spese calcolate in base al prezzario della Regione Lazio opportunamente adeguato)

VALORE DI MERCATO FABBRICATO ULTIMATO € 1450/mq
COSTO STIMATO ULTIMAZIONE
(lavori e spese tecniche) € 500/mq

IDENTIFICATIVO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA	TOTALE
Fabbricato in corso di costruzione	643,64 mq	950€/mq	€ 611.458,00	100/100	€ 611.458,00

N.B. Ai fini della consistenza dell'immobile non sono state calcolate le aree di pertinenza, in quanto considerate nel valore unitario del fabbricato.

Tanto doveva il sottoscritto, da evasione dell'incarico affidatogli.

Cellere 18/04/2017

Il C.T.U.

Geom. SERAFINO PANCHELLI



N.B. Viene assegnato alle Parti un termine di 15 giorni prima dell'udienza per far pervenire presso lo scrivente note contenenti osservazioni al suo elaborato.

