

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione civile

G.E. Dott. Antonino Geraci

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N°37/2020

Ad istanza di

CREDITO FONDIARIO Spa

Contro

Udienza del 3 Febbraio 2022

C.T.U. Arch. Patrizia Loiali

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI – Esecuzione n° 37/2020

CREDITO FONDIARIO Spa c/*****

CONSULENZA TECNICA DI STIMA

Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, l'Esecuzione Immobiliare n. 37/2020 promossa dal CREDITO FONDIARIO Spa contro la società*****;
- che il G. E., dott. Antonino Geraci, in data 09/09/2021 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. Maurizio Rubini, per la stima del compendio pignorato sito nel Comune di Montefiascone;
- che il primo accesso è avvenuto il giorno 05.11.2021;
- che l'udienza è fissata in data 3 febbraio 2022.

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. **descriva, 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;
 - 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. **allegghi** 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. **allegghi** alla relazione

- a. la planimetria del bene
- b. la visura catastale attuale
- c. copia della concessione o della, licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria
- d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente 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 intervento ex art. 499 C.p.c. del 19.01.2021, Agenzia delle Entrate-Riscossione per le Province di Roma, Rieti, Viterbo, Latina e Frosinone;
2. Atto di Intervento Titolato ex artt. 564 e SS C.p.c. del 15.01.2021, Avv. Sarah Medori per Andreani Tributi S.r.l.
3. Nota di Deposito del 16.12.2020 a firma dell'Avv. Alberigo Panini;
4. Rendiconto del Custode del 09.10.2020;
5. Istanza Intervento al Credito del 26.05.2020 del Credito Fondiario S.p.a. nella qualità di mandataria della società Aragon NPL S.r.l.;
6. Attestazione di Conformità del 20.04.2020 a firma dell'Avv. Alberigo Panini;
7. Certificazione notarile a firma dott. Maria Landolfo, notaio in Napoli, del 27 marzo 2020;
8. Istanza di Vendita del 03.03.2020 presentata dal Credito Fondiario S.p.a. non in proprio ma nella qualità di mandataria della Aragon NPL Sr.l.;
9. Attestazione di Conformità del 14.02.2020, a cura dell'Avv. Alberigo Panini;
10. Atto di Pignoramento Immobiliare notificato in data 24.01.2020, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 18.02.2020, ai nn. 1711 reg. part. e 2169 reg. gen. di formalità;
11. Preavviso di Iscrizione Ipotecaria del 15.05.2019 emesso dalla Andreani Tributi S.r.l. in qualità di concessionaria delle entrate comunali per conto del Comune di Montefiascone
12. Atto di Precetto Immobiliare notificato in data 04.11.2019;
13. Ingunzione di pagamento del 18.12.2018 da Andreani Tributi S.r.l.;

14. Raccomandata di Revoca Affidamenti e Chiusura rapporti del 09.04.2018 tra Credito Valtellinese e *****;
15. Atto di Mutuo del 16.05.2010 notaio Alessandro Pongelli;
16. Atto di Mutuo del 21.11.2003 notaio Adriani Castaldi;
17. Atto di Mutuo del 23.12.1997 notaio Fabrizio Fortini;
18. Ispezioni e note di Iscrizioni ipotecarie.

Immobili oggetto dell'Esecuzione Immobiliare:

i beni in pignoramento risultano per i diritti di piena proprietà (1/1) alla società***** , con sede in***** , via***** , cod. fisc. ***** , nelle persone dei soci e legali rappresentanti signori:

- ***** , nata a ***** (VT) il ***** ed ivi residente alla***** , Cod. Fisc. *****;
- ***** (VT) il ***** ed ivi residente alla***** , Cod. Fisc. *****;
- ***** , nata a ***** (VT) il ***** ed ivi residente alla***** , Cod. Fisc. ***** ed ivi deceduta in data*****;

identificati **nel Catasto Fabbricati** del Comune di Montefiascone al **Foglio 17 particella 412 sub. 1**, cat. D/2, RC Euro 10.070,91 con l'area di pertinenza riportata nel **Catasto terreni** del Comune di Montefiascone al **foglio 17 particella 412** di mq. 1.080, ente urbano senza redditi.

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 Montefiascone, Via Asinello n.8, risultano intestati alla società ***** con sede in***** , cod. fisc. e P.Iva ***** 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 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;

DESCRIZIONE DEI BENI:

Trattasi di un edificio che si sviluppa ai piani seminterrato, terra, primo, secondo e terzo, si precisa che **il terzo piano è escluso dal presente pignoramento in quanto di proprietà di terzi con servitù di accesso.**

Il fabbricato, relativamente ai piani seminterrato, terra, primo e secondo è adibito a residence/albergo ed ubicato all'incrocio tra la Via Cassia al km 98.850 e Via Asinello, con ingresso al civico n.8 di Via Asinello. Costruito a partire dal 1966, è identificato al Catasto Fabbricati al foglio 17 particella 412 sub. 1, cat. D/2, RC €10.070,91.

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***** , via***** , cod. fisc. e P.Iva***** , iscritta alla CCIAA di Vt al n.ro ***** (già società *****in virtù di atto di mutamento di denominazione, notaio Fortini Fabrizio del 28.02.2003 (All.7), rep. 27032, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 08.03.2003 ai nn. 4630/3857), per la quota di 1/1 di Piena Proprietà ad essa pervenuti in virtù di atto di compravendita, notaio Fortini Fabrizio del 30.12.1990 (All.8), rep. 2916, trascritto presso la Conservatoria dei Viterbo il 28.01.1991 ai nn. 2168/2031 con il quale la suindicata società **acquista la quota di 1/1 di Nuda proprietà** dell'immobile in oggetto in maggior consistenza **da*******, nato a Montefiascone il 29.10.1920. L'**usufrutto** generale vitalizio spettante a *****si è **riunito alla nuda proprietà** a seguito del suo decesso avvenuto il ***** (All. 14 certificato di morte);
- **al suindicato ******* l'immobile riportato al catasto terreni Foglio 17 p.lla 412 (già p.lla 228/c) è pervenuto per la quota di 1/1 di Piena Proprietà in virtù di **atto di compravendita** notaio Orzi Teodoro del 31.03.1963 (All.9 con copia dattiloscritta), trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 02.05.1963 al num part. 2309.

FRAZIONAMENTI E VARIAZIONI CATASTALI:

I beni oggetto della presente stima, hanno sempre avuto e mantenuto lo stesso **foglio 17. Quanto alla particella 412 sub.1 del Catasto Fabbricati** i dati identificativi risultano derivanti da:

- **nel 1990** da istrumento atto pubblico del 30.12.1990 voltura in atti dal 06.09.1994 rep. n. 2916 rogante Fortini Fabrizio sede Canino registrazione UR sede Viterbo n. 1160 del 17.01.1991 COMPRAVENDITA (n. 1837.1/1991); proprietà di *****per l'usufrutto fino al 07.03.1997 e della *****e C. S.n.c. per 1/1 fino al 07.03.1997;
- **nel 1997** da VARIAZIONE del 30.11.1990 in atti dal 06.09.1994 VARIAZIONE NEL REDDITO D.M. DEL 20 GENNAIO 1990 (n. 13122.1/1990) e VARIAZIONE DEL 07.03.1997 in atti dal 07.03.1997 Registrazione DIVISIONE ALBERGO ABITAZIONE (n. B00457.1/1997) in virtù delle quali viene inserita la categoria D/2 e la RC di Lire 21.141.600; proprietà di *****per l'usufrutto fino al 28.02.2003 e della *****C. S.n.c. per la nuda proprietà per 1/1 fino al 28.02.2003;
- **nel 2003** da istrumento atto pubblico del 28.02.2003 Trascrizione in atti dal 10.03.2003 Repertorio n. 27032 rogante Fortini Fabrizio sede Viterbo MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (intestazione e passaggi da esaminare) (n.3857.1/2003) e da VOLTURA D'UFFICIO del 28.02.2003 protocollo n. VT0063078 in atti dal 01.06.2006 Registrazione sede Rett. Per errore Trascrizione 3857/03 (n. 3891.1/2006), in virtù delle quali viene inserito il subalterno 1 e la RC diventa equivalente a Lire 19.500.000; proprietà di *****per l'usufrutto fino al 28.02.2003 e della *****e C. S.n.c. per la nuda proprietà per 1/1 fino al 28.02.2003;
- **nel 2001** da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15.05.2001 protocollo n. 90602 in atti dal 15.05.2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1485.1/2001) in virtù della quale viene inserita la Rendita Catastale in Euro 10.070,91; proprietà di *****per l'usufrutto per 1/1 e della Società *****e C. S.n.c. per la nuda proprietà per 1/1.

Quanto alla particella 412 del Catasto Terreni:

- nel 1971 identificata alla partita 6893 da Impianto Meccanografico del 01.10.1971 come TERRENO SEMINATIVO ARBORATO 2 di are 10 e ca 80, Reddito Dominicale Lire 17.280, Reddito Agrario Lire 4.860;
- nel 2000 in seguito al TIPO MAPPALE DEL 10.03.1986 n. 30072 in atti dal 11.07.2000 T.M. B2826/86 (n. 2826.1/1986) la qualità/classe diventa ENTE URBANO. Si precisa che nell'atto di compravendita del 31.03.1963 (meglio descritto nel precedente paragrafo) la p.lla 412 del foglio 17 è identificata come "**particella frazionata provvisoria 228/c di are 10.80 reddito demaniale lire 75.60 ed agrario Lire 17.83**" (All.9), identificativo non rivelato dalla visura storica aggiornata.

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 società ***** & C. Snc, risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

- **Costituzione di diritti reali a titolo gratuito concernenti servitù di distanza**, trascritta presso la Conservatoria di Viterbo il 11.10.1994 ai nn. 12620/9742, scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Giardino Furio (Montefiascone) **del 21.09.1994**, rep.48193 (All.10), **contro ***** nato in ***** il ***** a favore di ***** nato in ***** il *******, gravante sull'immobile al Catasto Terreni Foglio 17 p.lla 412;
- **Costituzione di vincolo di destinazione** trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 09.08.1996 ai nn. 11815/9736 scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Giardino Furio (Montefiascone) **del 07.08.1996** (All.11) rep.51667, **contro ***** nato in ***** il ***** a favore di Regione Lazio** con sede in Roma, gravante sull'immobile al Catasto Terreni Foglio 17 P.lla 412;
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Viterbo il 28.11.2003 ai nn. 20931/2870, atto notaio Cataldi Adriano (Tuscania) **del 21.11.2003**, rep. 7712/3593, per Euro 460.000,00 a garanzia di un mutuo di Euro 230.000,00 **contro la società ***** & C. S.n.c.** con sede in ***** e ***** nato in ***** il ***** a favore della **Banca Cooperativa Cattolica Srl** con sede in Montefiascone, gravante sugli immobili in oggetto;
- **Iscrizione ipotecaria** accesa presso la Conservatoria di Viterbo il 15.12.2005 ai nn. 22922/3978 derivante da ipoteca legale **del 15.12.2005** (All.6) per Euro 22.771,84 a garanzia di debito di Euro 11.355,92 **contro la società ***** & C. Snc** con sede in ***** a favore del **Servizio Riscossione Tributi Viterbo SRT Spa** con sede in Viterbo, elettivamente domiciliato in Viterbo (VT) alla Via Monte Sacro n°31, gravante sugli immobili in oggetto;
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Viterbo il 17.05.2010 ai nn. 8037/1363, atto notarile pubblico notaio Alessandro Pongelli (Orvieto) del 06.05.2010, rep.84360/8550, per Euro 200.000,00 a garanzia di euro 100.000,00 **contro la società ***** & C. Snc** con sede in ***** a favore della **Banca Cattolica Spa** con sede in Montefiascone, gravante sugli immobili in oggetto;
- **Ipoteca di rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di anticipazioni fondiaria iscritta presso la Conservatoria di Viterbo il 18.12.2017 ai nn.

16994/2441 atto notarile pubblico notaio Fortini Fabrizio (Viterbo) **del 23.12.1997** (All.6), rep. 18246, per Euro 581.014,01 a garanzia di Euro 232,405,60 riferimento formalità n. 2279 del 30.12.1997 **contro *****nato in *****il *****e la società *****& C. Snc** con sede in Montefiascone **a favore della Banca Cattolica Spa** con sede in Montefiascone, gravante sugli immobili in oggetto;

- **Ipoteca su concessione amministrativa e/o riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo iscritta presso la Conservatoria di Viterbo il 18.11.2019 ai nn. 16264/2209 emesso dal Tribunale di Macerata il **18.12.2018** (All.6) per Euro 105.970,08 a garanzia di Euro 52.985,04 **contro la società *****& C. Snc** con sede in *******a favore di Andreani Tributi Srl** con sede in Macerata, elettivamente domiciliata in Macerata (MC) alla Via Cluentina n°33/D, gravante sugli immobili in oggetto;
- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 18.02.2020 ai nn. 2169/1711 emesso dal Tribunale di Viterbo il **24.01.2020 contro la società *****& C. Snc** con sede in Montefiascone **a favore della Aragon NPL Srl** con sede in Roma, gravante sugli immobili in oggetto.

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 *****& C. Snc come da seguente elenco:

- Planimetrie dei piani seminterrato, terra, primo, secondo (All.1)
- Estratto di mappa del terreno.

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

- Progetto di Costruzione di una palazzina in Località Asinello del 12.07.1968 approvato il 09.08.1968 con Licenza Edilizia n. 1228;
- Variante al Progetto Licenza 1228 del 09.08.1968, approvato nella seduta del 27.12.1974 a condizione che vengano rispettate le norme di PRG Licenza n. 2101, corredato da:
 - o Stralcio PRG
 - o Veduta d'insieme dalla Cassia
 - o Planimetrie
 - o Prospetti e sezioni
 - o Piante
- Pratica 104/bis: richiesta di autorizzazione a variare la pianta del primo piano del 27.10.1972, protocollo n. 6628
- Certificato rilasciato dal Comune di Montefiascone con data inizio (15.11.1966) e fine lavori (10.03.1973) del ristorante, bar-albergo di proprietà del sig.*****.

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 ***** & C. Snc ha sede legale in*****, Via*****, numero REA VT-*****, codice fiscale, P. Iva e n. *****iscr. al Registro imprese, atto di costituzione del *****data iscrizione*****. Si allega Certificato Storico Camerale aggiornato al 06.12.2021 (All.13).

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 fabbricato destinato ad albergo con area di pertinenza posto in prossimità del centro della città di Montefiascone, precisamente all'incrocio tra Via Asinello e la SR2 al Km 98.850, ovvero l'antica Via Cassia, che collega Roma a Firenze, nel tratto che congiunge Montefiascone a Viterbo in direzione sud e a Bolsena in direzione nord.

Montefiascone è il Comune del Lazio, a nord della provincia di Viterbo, che si trova sul colle che si affaccia sul Lago di Bolsena; è il Comune viterbese che ha la maggiore altitudine, superando i 600 metri sopra il livello del mare. Il paese è circondato da notevoli risorse paesaggistiche e naturali che, oltre ad offrire una vista spettacolare, garantiscono la riuscita della produzione agricola e vinicola.

L'immobile, costruito come dipendenza dell'Albergo-Ristorante*****, ubicato dall'altro lato della Via Asinello, nasce come residence-albergo. Si accede alla proprietà da Via Asinello n. 8, al piano terra del fabbricato, dove si trova l'ingresso alla *Hall* del residence e, all'esterno, un piccolo piazzale antistante con 3 posti auto per la sosta temporanea degli ospiti; dal detto piazzale si accede al salone/reception del residence e, ad un appartamento il cui ingresso indipendente si trova accanto a quello della struttura ricettiva. L'ingresso del residence immette direttamente in un grande salone adibito a zona *Hall/reception*; in fondo al salone si accede al vano scala, all'ascensore e a 2 mini-appartamenti. Al piano primo troviamo 4 mini-appartamenti ciascuno con balcone, ed al piano secondo altri 4 mini-appartamenti.

La sottoscritta ha effettuato 2 accessi al compendio immobiliare, il primo in data 03.11.2021 ed il secondo in data 05.11.2021, come da verbali in allegato (All.4) **alla presenza del sig.*****, fratello dei soci della ***** & C. Snc, residente nell'appartamento del terzo piano** (come da certificato All.14), **escluso dal presente pignoramento, nonché possessore dell'immobile pignorato senza titolo, così come il coniuge, sig.ra Patrizia Nucci, titolare dell'attività di affittacamere** (come da visura camerale allegata All.16), **residente nel medesimo appartamento del terzo piano.** Al piano seminterrato, accessibile sia dall'interno della struttura, con ascensore o scale, sia esternamente dalla corte di pertinenza, si trova un grande garage con magazzini e locali tecnici. Tutta la struttura, dal seminterrato ai vari piani è servita, dall'ascensore, oltre che dalle scale.

Descrizione dei beni:

I beni oggetto della presente relazione rappresentano un fabbricato adibito a residence/albergo ubicato in prossimità del centro di Montefiascone, precisamente all'incrocio tra la Via Cassia antica e Via Asinello; il lotto sul quale sorge l'edificio confina con la Strada Statale Cassia, proprietà*****, proprietà*****, ***** , salvo altri, identificato al catasto fabbricati al foglio 17 particella 412 su. 1, cat. D/2, rendita catastale Euro 10.070,91.

Trattasi di un edificio che si sviluppa su più piani come da seguente descrizione:

- **Piano seminterrato:**

- Garage, magazzini e locali tecnici: vi si accede sia all'interno della struttura, con scale o ascensore, sia all'esterno tramite una rampa carrabile;
- **Piano terra:**
 - Accesso alla struttura ricettiva e accesso ad un appartamento dal piazzale antistante al fabbricato su Via Asinello; l'ingresso della struttura ricettiva introduce alla zona *reception*/accoglienza e a due mini-appartamenti; l'appartamento del piano terra di compone di soggiorno-cucina, 2 camere e 1 bagno;
- **Piano primo:**
 - si accede ai piani superiori mediante scala o ascensore; al primo piano si trovano 4 mini-appartamenti dei quali 2 composti da soggiorno-cucina, camera, bagno e balcone; gli altri 2 composti da soggiorno-cucina, 2 camere, bagno e balcone;
- **Piano secondo:**
 - al secondo piano 4 mini-appartamenti dei quali 2 composti da soggiorno-cucina, camera, bagno; gli altri 2 composti da soggiorno-cucina, 2 camere, bagno;

In seguito ai sopralluoghi effettuati, la sottoscritta rileva che la struttura si trova in buone condizioni di manutenzione anche se materiali e finiture risultano datati.

Pertanto, allo stato attuale l'immobile si presenta in buone condizioni ma al fine di un rilancio della struttura, a parere della scrivente, necessita di un ammodernamento generale.

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. Dal confronto tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi si riscontrano alcune difformità che non riguardano aumenti di volume ma posizionamenti diversi di porte e tramezzi come da seguente elenco:

- nell'appartamento 1 e 2 del piano terra: 2 tramezzi non riportati nella planimetria catastale;
- nel seminterrato: una scala con uscita esterna non riportata in planimetria.

È possibile sanare le difformità presentando una “CILA in sanatoria” o “CILA per lavori già eseguiti” e la relativa pratica DOCFA per l’aggiornamento del Catasto, redatta e firmata da un tecnico abilitato, pagando la sanzione di euro 1.000,00 ed i diritti di segreteria. Si stima un costo di circa euro 2.000,00 per la compilazione e la presentazione della pratica in Comune e in Catasto che saranno scomputati dal prezzo di stima.

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. Si precisa però che il fabbricato si compone anche di un terzo piano, identificato con altra particella, che non rientra nel presente pignoramento.

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 si riscontrano alcune piccole difformità sanabili come descritto in risposta al quesito n.9.

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

Il compendio pignorato ricade parte in zona “C2” (comparto edificatorio in fase di attuazione) e parte in zona Fte (attrezzature turistico ricettive esistenti) del PRG del Comune di Montefiascone; area è interessata dal vincolo idrogeologico, come da CDU allegato alla presente relazione (All.12).

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 progettato e costruito a partire dal 1966, oggetto delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Licenza Edilizia n. 1228;
- Variante al Progetto Licenza 1228 del 09.08.1968, approvato nella seduta del 27.12.1974;
- Pratica 104/bis: richiesta di autorizzazione a variare la pianta del primo piano del 27.10.1972, protocollo n. 6628

- Certificato rilasciato dal Comune di Montefiascone con data inizio (15.11.1966) e fine lavori (10.03.1973).

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 27.10.1974.

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;

Non si rilevano usi civici, come da attestazione rilasciata dal Comune di Montefiascone sul CDU (All.12)

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 del rilancio della struttura ricettiva:

- Fabbricato adibito ad albergo identificato al catasto fabbricati del Comune di Montefiascone al foglio 17 particella 412 sub.1.

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 in unico lotto, 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 verifiche effettuate, la sig.ra ***** risulta gestore dell'attività di affittacamere, come da visura camerale allegata (All.16), ma la stessa sig.ra ***** non risulta avere alcun titolo relativamente al possesso dell'immobile.

Dalle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo risulta registrato in data 11.01.2016 al n. 135 serie T un atto di locazione immobile ad uso abitativo soggetto ad Iva tra la società *****Snc e la sig.ra*****, nata a *****il *****per il periodo 15.12.2015-14.12.2016 con canone annuo di € 2.160,00, prorogato fino al 14.12.2017, come da attestazione allegata alla presente (All.15). Inoltre, i sigg. *****hanno fornito i seguenti documenti:

- contratto d'affitto tra la sig.ra *****in qualità di affittacamere e il sig.***** , nato a *****e residente in*****, Località La***** , per il periodo 01.06.2016 al 31.12.2017 al canone mensile di € 270,00;
- modulo alloggiati compilato in data 03.10.2008 dalla sig.ra*****, in qualità di affittacamere, per l'ospite*****, nato a ***** (GR) il *****e residente a Montefiascone in Via*****.

In seguito ai sopralluoghi personalmente effettuati, non è stato possibile altresì accertare se effettivamente ci sono soggetti terzi che occupano alcuni dei mini appartamenti.

Alla luce di quanto sopra, l'immobile risulta occupato senza titolo idoneo dalla sig.ra***, in qualità di gestore dell'attività di affittacamere e molto probabilmente anche da altri soggetti senza titolo idoneo opponibile 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;

Come specificato in risposta al quesito n. 20, non risultano titoli legittimanti la detenzione del bene in stima, pertanto non è possibile indicare il valore locativo.

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;

Si rileva:

- la Trascrizione del 11.10.1994 ai nn. 12620/9742, nascente da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Giardino Furio (Montefiascone) **del 21.09.1994**, rep.48193 (All.10), **Costituzione di diritti reali a titolo gratuito concernenti servitù di distanza contro *****nato in Montefiascone il *****a favore di *****nato in Montefiascone il*******, gravante sull'immobile al Catasto Terreni Foglio 17 p.lla 412. Con la scrittura privata anzidetta, il sig***** autorizzava i sigg. *****e*****, proprietari del terreno confinante con quello di sua proprietà identificato in Catasto al foglio 17 p.lla 412, a realizzare *“un portico con inserito vano scala in un immobile di civile abitazione [...] a distanza inferiore a quella prevista dalle leggi [...] vigenti, dal proprio confine, impegnandosi altresì ad arretrare da detto confine una sua eventuale futura costruzione di tanti metri quadri quanti necessari per rispettare la distanza minima tra fabbricati, quale prevista dalla legge e dai regolamenti urbanistici del Comune di Montefiascone”*.

Si segnala che la servitù di distanza sopra descritta resterà a carico dell'acquirente.

- La Trascrizione del 09.08.1996 ai nn. 11815/9736 nascente da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Giardino Furio (Montefiascone) **del 07.08.1996** (All.11), rep.51667, **Costituzione di vincolo di destinazione** con sottoscrizione **contro *****nato in Montefiascone il *****a favore di Regione Lazio** con sede in Roma, gravante sull'immobile al Catasto Terreni Foglio 17 P.lla 412. Con la scrittura privata anzidetta il sig.***** , quale *“soggetto proponente il progetto di ristrutturazione di fabbricati rurali ed adeguamento all'attività agrituristica [...], beneficiario di un finanziamento pubblico ai sensi del Reg. CEE 2052/88 ob. 5/b [...] si impegna a non distogliere gli interventi finanziati per un periodo non inferiore a 5 anni (per le forniture) e 10 anni (per gli immobili) dalla data di accertamento di avvenuta esecuzione (18 dicembre 1995) [...]”*.

Si segnala che il vincolo con la Regione Lazio sopra descritto è decaduto nell'anno 2005.

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 Montefiascone, Via Asinello n. 8, identificato al N.C.E.U. al foglio 17 particella 412 sub. 1, di proprietà della società ***** & C. Srl, cod. fisc. *****, per i diritti di piena proprietà 1/1, composto da:

- **Piano Seminterrato** costituito da garage, centrale termica, lavanderia, depositi/intercapedine;
- **Piano Terra corpo A** costituito da ingresso, zona *reception*/accoglienza, 2 appartamenti;
- **Piano Terra corpo B** costituito da 1 appartamento;
- **Piano Primo** costituito da 4 appartamenti con balcone;
- **Piano Secondo** costituito da 4 appartamenti.

La consistenza desunta dal rilievo diretto è:

Superficie netta piano seminterrato

Garage	mq. 197,37
Vano scala + ascensore	mq. 11,45
Magazzino	mq. 24,58
Lavanderia	mq. 28,00
Centrale termica	mq. 15,30
Intercapedine	<u>mq. 25,00</u>
Sommano	mq. 301,70

Superficie netta piano terra

Sala reception/accoglienza	mq. 60,00
Disimpegno	mq. 2,71

Appartamento 1 composto da

soggiorno/cucina	mq. 22,26
disimpegno	mq. 6,38
camera 1	mq. 14,61
camera 2	mq. 7,00
bagno	<u>mq. 4,19</u>

sommano appartamento 1 mq. 54,44

Appartamento 2 composto da

Soggiorno/cucina	mq. 16,80
disimpegno	mq. 4,20
Camera	mq. 15,26
Bagno	<u>mq. 4,23</u>

Sommano mq appartamento 2 mq. 40,49

Sommano totale primo piano mq. 157,64

Appartamento 3 composto da:

Ingresso/soggiorno/cucina	mq. 49,00
Camera 1	mq. 13,35
camera 2	mq. 11,28
Bagno con antibagno	<u>mq. 10,24</u>

Sommano mq. 83,87

Superficie totale piano terra mq. 157,64

mq. 83,87

Sommano mq 241,51

Superficie netta piano primo

Corridoio	mq.	6,40
<u>Appartamento 4</u> composto da:		
soggiorno/cucina	mq.	18,49
disimpegno	mq.	1,50
Camera	mq.	12,84
Bagno	<u>mq.</u>	<u>3,43</u>
Sommano	mq.	36,26
<u>Appartamento 5</u> composto da:		
soggiorno/cucina	mq.	17,98
ingresso/disimpegno	mq.	2,27
camera	mq.	13,25
Bagno	<u>mq.</u>	<u>3,84</u>
Sommano	mq.	37,34
<u>Appartamento 6</u> composto da:		
soggiorno/cucina	mq.	10,92
disimpegno	mq.	4,18
Camera 1	mq.	6,49
Camera 2	mq.	14,25
Bagno	<u>mq.</u>	<u>3,35</u>
Sommano	mq.	39,19
<u>Appartamento 7</u> composto da:		
soggiorno/cucina	mq.	13,08
disimpegno	mq.	5,10
camera 1	mq.	12,90
camera 2	mq.	5,85
bagno	<u>mq.</u>	<u>4,50</u>
sommano	mq.	41,43
superficie totale piano primo	mq.	160,62

Superficie netta piano secondo

Corridoio	mq.	6,40
<u>Appartamento 8</u> composto da:		
soggiorno/cucina	mq.	13,08
disimpegno	mq.	5,10
camera 1	mq.	12,90
camera 2	mq.	5,85
bagno	<u>mq.</u>	<u>4,50</u>
Sommano	mq.	41,43
<u>Appartamento 9</u> composto da:		
soggiorno/cucina	mq.	10,92
disimpegno	mq.	4,18
Camera 1	mq.	6,49
Camera 2	mq.	14,25
Bagno	<u>mq.</u>	<u>3,35</u>
Sommano	mq.	39,19
<u>Appartamento 10</u> composto da:		

soggiorno/cucina	mq. 17,98
disimpegno	mq. 2,27
camera	mq. 13,25
Bagno	<u>mq. 3,84</u>
Sommano	mq. 37,34
Appartamento 11 composto da:	
soggiorno/cucina	mq. 18,49
disimpegno	mq. 1,50
Camera	mq. 12,84
Bagno	<u>mq. 3,43</u>
Sommano	mq. 36,26
Superficie totale piano secondo	mq. 160,62

SUPERFICIE NETTA TOTALE PIANI TERRA-PRIMO-SECONDO: MQ 562,75
SUPERFICIE NETTA PIANO SEMINTERRATO: MQ. 301,70

Superficie Lorda Accessori

Vano scala	mq. 30,00
Vano ascensore	mq. 2,50
Terrazze	<u>mq. 83,72</u>
Sommano	Mq 116,22

SUPERFICIE LORDA PIANI TERRA-PRIMO-SECONDO: MQ. 619,00
SUPERFICIE LORDA PIANO SEMINTERRATO: MQ. 331,87
SUPERFICIE LORDA ACCESSORI: MQ. 116,22

Dette superfici devono essere opportunamente raggugliate utilizzando i coefficienti più significativi al fine di determinare le superfici equivalenti.

Descrizione	Coefficiente di ragguglio %	Superficie netta	Superficie lorda	Superficie lorda raggugliata
PT-P1-P2	0,70	562,75	619,00	433,00
Seminterrato	0,35	301,70	331,87	116,15
Accessori	0,35	110,00	116,22	40,67
TOTALE		974,45	1.067,09	589,82

Pertanto la superficie lorda raggugliata dell'abitazione che viene messa a base della stima è di mq. 589,82 che si arrotonda a mq. 590,00.

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; 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 DEL RESIDENCE/ALBERGO:

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 1° semestre 2021 dell' Agenzia delle Entrate (OMI) per il Comune di Montefiascone nella fascia semicentrale. 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 800,00/mq

Pertanto euro 800,00 x mq. 590,00= **euro 472.000,00**

A detrarre gli oneri presumibili per la CILA in Sanatoria equivalenti a euro 2.000,00:
euro 472.000,00 – euro 2.000,00= euro 470.000,00

**L'importo stimato da porre a base d'asta è pari a
Euro 470.000,00
(diconsi euro quattrocentosettantamila/00)**

CONCLUSIONI

Sulla base delle valutazioni estimative effettuate, **il valore di mercato dell'immobile** di proprietà della Società ***** & C. Snc per l'intera quota (1/1), sito nel comune di Montefiascone (VT) in Via Asinello n.8, **è pari alla somma di:**

€ 470.000,00

pertanto

IL VALORE DEL LOTTO UNICO DA PORRE IN VENDITA RISULTA ESSERE

€ 470.000,00

(diconsi euro quattrocentosettantamila/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 specificato in risposta ai quesiti n. 20 e n. 21, non risultano titoli legittimanti la detenzione del bene in stima, pertanto non è possibile indicare il valore locativo.

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 - allegli alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy – laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su Internet);

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 - 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.

Il CTU ottempera.

Viterbo, 07 dicembre 2021

Il C.T.U.
Arch. Patrizia Loiali