TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

Esecuzioni immobiliari

Causa civile n.r.g. 215/2012

Promossa da : [redacted]

Contro : [redacted]

Giudice dell'Esecuzione : Dott. Antonino Geraci

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Per l'udienza del 09/02/2023

Viterbo 03 /11 /2022

Il CTU

Arch. Renzo Mancini

Consulente **T**ecnico d'**U**fficio: Arch. Renzo Mancini

Studio tecnico Mancini Renzo, Via Rio Maggiore,2 01033 Civita Castellana VT - cell.3358136732

MANCINI RENZO// IBAN: IT 98 B 0832773030000000000049 ag. 108 BCC DI CIVITA CASTELLANA VT Via Papa Giovanni XXIII , 44

Firmato Da: MANCINI RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71123ce6dc94b896d7c47640ac561562

Premesso che:

- è in corso presso il Tribunale Civile di Viterbo, Sezione Esecuzioni Immobiliari, il procedimento esecutivo n. 215/2012 promosso da [redacted]
- che il giudice dell'esecuzione, in data 26.03.2022 previo giuramento telematico ,trasmesso in data 11/04/2022 al Tribunale e da esso accettato con esito positivo il 14/04/2022, ha conferito l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio al sottoscritto Dott. Arch. Mancini Renzo, iscritto all'Ordine degli architetti della provincia di Viterbo al n. 29 e residente in Civita Castellana, via Rio Maggiore, 2 affidandogli i seguenti quesiti:

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) – , mediante l'esame della documentazione in atti;

2) effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;

3) consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti 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 di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

7) descriva, **previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, , caratteristiche interne ed esterne, superficie (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.);

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Firmato Da: MANCINI RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71123ce6dc94b896d7c47640ac561562

9) verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;

10) segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali,** per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

11) precisi anche**,** nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;

12) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi ;

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

14) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;

15)<u>verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento,costi per il conseguimento del titolo di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;</u> <u>in ogni altro caso, verifichi-ai fini dell'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 1985N.47 OVVERO DALL'ART. 46, COMMA QUINTO DEL Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n 380 specificando il costo per il procedimento di sanatoria;</u>

16) verifichi se i beni gravati siano gravati da censo, livello od uso civico e se vi sia stata un'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 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; alleghi, 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

Firmato Da: MANCINI RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71123ce6dc94b896d7c47640ac561562

singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

20) accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato;** si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)

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 dell'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, dal valore per metro quadrato e del valore complessivo ,esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi comprese 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: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento ;
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 90 giorni dal giuramento;

Firmato Da: MANCINI RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71123ce6dc94b896d7c47640ac561562

29) invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato;**

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, **integralmente rilegato** (fatta eccezione del quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd."busta telematica", che sarà depositata dall'esperto. l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

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 a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

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 il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,

e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)

f. copia atto di provenienza

g quadro sinottico in triplice copia

f. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Firmato Da: MANCINI RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71123ce6dc94b896d7c47640ac561562

OPERAZIONI PRELIMINARI
In data **26.05.2022**, dopo molteplici rinvii , insieme al Custode Giudiziario [redacted] , mi sono recato presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito in Orte Scalo, Piazzale Giovanni XXIII , n. 11 , antistante la stazione ferroviaria–.
Erano presenti: per la Dott.ssa [redacted], chiamata all'eredità del padre Sig. [redacted].
In tale sede si procedeva alle operazioni peritali con l'effettuazione dei rilievi fotografici esterni ed interni e rilievi grafici dell'intero albergo di tre piani accertandone la consistenza , destinazione d'uso e stato di manutenzione. Essendo alcune camere chiuse si rende necessario un ulteriore sopralluogo per completare il rilievo grafico e fotografico .
E' stato redatto apposito verbale che si allega alla presente relazione. **(all. n. 01)**

In data 21/ottobre/2022, insieme al custode avv. [redacted] in rappresentanza della Dott.ssa Sig.ra [redacted], chiamata all'eredità del padre Sig. [redacted] deceduto, si è proceduto al secondo accesso per alla verifica delle camere che nel primo accesso del 21/0tt/2022 risultavano chiuse . Non avendo la detentrice dell'immobile le chiavi per accedere alle camere chiuse è stato necessario forzare le serrature delle porte con l'ausilio del fabbro di Orte Scalo. Dopo di che si è proceduto al rilievo grafico e fotografico delle stanze .
E' stato redatto apposito verbale che si allega alla presente relazione. **(all. n. 01)**

Inoltre sono state eseguite le opportune indagini presso l'Agenzia del Territorio di VT, l'Archivio Notarile di Viterbo, la Camera di Commercio di VT e l'Ufficio Tecnico del Comune di Orte.
Sulla scorta dei certificati e dei documenti reperiti e da quelli allegati al fascicolo, il sottoscritto ha potuto acquisire tutti gli elementi necessari per rispondere ai quesiti disposti dal Giudice.

Tutto ciò premesso, di seguito si elencano le risposte ai singoli quesiti:

P.to1 verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c …..

Dalla verifica effettuata con raffronto tra atto di pignoramento, certificato catastale e delle trascrizioni ed iscrizioni e la relazione notarile, la documentazione in atti risulta corretta.

P.to 2) effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento ….

Dalle visure catastali effettuate (**allegato n. 2)** non risultano difformità rispetto agli identificativi degli immobili posti a pignoramento.
L'immobile è distinto al NCEU al Foglio 57 part.236 sub 5 zona cens. 2 cat D/2 rendita € 4.028,36.
Dalle schede catastali risulta che l'unità immobiliare pignorata ,individuata nella particella 236/5, Cat. D/2 albergo e pensione,deriva dalle precedenti soppresse particelle del F° 57, n. 184 sub. 1-2-3-4 per variazione catastale del 19/11/1990 n° 12671.1/90 in atti dal 30/12/1998 FUS/VSI/VDE. Nell'atto di compravendita si precisa che l'acquisto oltre alle sopraddette particelle comprendeva l'intera fascia antistante al fabbricato in cui sono situate le stesse,ubicata verso la proprietà delle Ferrovie dello Stato.
La lettura dell'Estratto di mappa (All. 3) conferma l'esistenza di questa area scoperta pertinenziale graffata all'attuale particella 235/5 che per non avere autonoma intestazione con attribuzione di numero di particella , risulta parte integrante della 236/5, pertanto anch'essa oggetto di pignoramento. Questa superficie pertinenziale di circa mq 35 , è il residuo dell'area di sedime del fabbricato .

P.to 3) consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti …

Immobile iscritto al NCEU al Foglio57 part.236 sub 5 zona cens. 2 cat D/2 rendita € 4.028,36.

Firmato Da: MANCINI RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71123ce6dc94b896d7c47640ac561562

Il bene in valutazione dalle risultanze delle visure catastali e dall'atto di provenienza risulta per la quota 1/1 , proprietà del sig. [redacted]. Il bene è pervenuto al debitore in virtù del seguente titolo:
Atto di acquisto dal Sig. [redacted] del 02/06/1964 rep. 31939, n.Prog. 4608 a rogito Notaio [redacted] in Orte , trascritto a Viterbo il 10/06/1964 vol. 2242, n° di formalità 3615.

Da oggi al 14/03/2013 al 19/04/2005 l'immobile è di proprietà del Sig. [redacted], con atto del [redacted] del 02/06/1974 trascritto a Viterbo il10/06/1964 Vol. 749 reg. d'ordine n. 4742 e vol. 2242 reg. form. N. 3615

P.to 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);

A CARICO DI [redacted]

Relativamente all'unità immobiliare in Orte Scalo catasto fabbricati F° 57 part.236 sub 5 zona cens. 2 cat D/2 rendita € 4.028,36. Per diritto di proprietà per la quota di 1/1 a partire dall'01/06/1992 a tutto 28/06/2012 :

ISCRIZIONE del 18/02/1997 R.P.N.231- R.G.N. 1964- ipoteca volontaria derivante da concessione garanzia di mutuo condizionato- Pubblico ufficiale [redacted] del 12/02/1997 Rep. 7780- nota disponibile in formato immagine. Allegati:

1. Annotazione n. 541 del 22/07/1998 (Quietanza e conferma)
2. Annotazione n. 1828 dell'11/12/2003(CANCELLAZIONE TOTALE)

- ISCRIZIONE DEL 15/07/1998 r.p.n. 1449- r.g. N. 7423- ipoteca volontaria derivante da concessione garanzia di mutuo- ATTO Notaio [redacted] del 13/07/1998 REP. 75001/29366- a favore della [redacted] s.p.a.
- ISCRIZIONE DEL 23/11/2000 R.P. n. 80747/29366- a favore della [redacted]
- ISCRIZIONE DEL 20/02/2003 REP.360 –R.G. n. 3581- ipoteca volontaria derivante da garanzia concessione di mutuo- atto Notaio [redacted] del 19/02/2003 Rep. 18122- a favore [redacted].
- ISCRIZIONE DEL 31/05/2017 REP. n. 1839 R.G. n. 9831- ipoteca volontaria derivante da garanzia concessione di mutuo - atto Notaio [redacted] del 28/05/2007 Rep. 13280 a favore della [redacted]
- **ISCRIZIONE** DEL 12/06/2012 R.P. 826 R.G. n. 7870- **ipoteca giudiziale derivante dal decreto ingiuntivo.** Tribunale di Viterbo sezione di Civita Castellana Rep 250/2011 atto giudiziario dell'08/11/2011- a favore [redacted]
- **ISCRIZIONE** DEL 31/05/2007 R.P. 1839 R.G. n. 9831- Pubblico ufficiale [redacted] Rep. 13280/7211 del 28/05/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CESSIONE DI GARANZIA DI MUTUO -

- **TRASCRIZIONE** DEL 28/06/2012 r.p. 6886 R.G.N. 8737 – atto esecutivo o cautelare- verbale pignoramento immobiliare del 11/06/2012 Rep. 538 a favore di [redacted]

P.to 5 acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica

AI fini del presente quesito si rimanda ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO DEPOSITATO IN ATTI (all.5). Inoltre si allegano le planimetrie catastali attuali(all. 4), l'estratto di Mappa (all.3) e i rilievi dello stato attuale con evidenziata la perimetrazione delle particelle oggetto di pignoramento **(allegato n. 9).**

Firmato Da: MANCINI RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71123ce6dc94b896d7c47640ac561562

La **Destinazione Urbanistica** del terreno oggetto di pignoramento Foglio 57 Numero 236
Ricade interamente in Zona B1a – Aree comprendendi complessi edilizi di recente costruzione adiacente ai centri storici , disciplinate dall'Art. 14 delle N.T.A. del P.R.G. (100%)
ricade interamente in zona centro abitato – aree disciplinate dalle N.T.A. del P.R.G. (100%).
ricade interamente in zona Paesaggio degli Insediamenti Urbani- Area disciplinata ai sensi degli artt.135, 143, e 156 del D. Ivo 42/2004, degli artt. 21, 22, 23 e 36 quater co.quater della L.R. 24/102 e della D.C.R. n. 5 del 21/05/2021 (100%)
ricade interamente in zona Urbanizzata - Aree urbanizzate ai sensi del D.C.R. n. 5 del 21/05/2021 (100%)
ricade interamente in zona Bene di insieme (vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche) disciplinate ai sensi della L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98 – art. 134 com. 1 lett.a D.l vo 42/04 e art. 136 D.l vo 42/04 e della D.C.R. n. 5 del 21/05/2021 (100%).
Ricadente interamente in zona Schema del Piano Regionale dei Parchi- Area disciplinata ai sensi dell'art. 46 della L.R. 29/197, del D.G.R. 11746/1993 e del D.G.R. 1100/2002 , degli artt. 21,22,23 della L.R. 24/198 e della D.C.R. n. 5 del 21/05/2021 (100%)
ricadente intera in zona Tessuto urbano – Area individuata dalla Carta dell'Uso del suolo (1999) (100%)

Ricade parzialmente in Zona P versante – B - pericolosità di versante bassa(Fonte: inventario ed Atlante P.A.I.) (0.25%)

Si precisa che con Delibera del Consiglio Regionale n. 5 del 21/aprile/2021 è stato approvato il Piano Paesistico Regionale , e che pertanto tale terreni sono soggetti alle norme in esso contenute.

Il terreno sopradescritto è sottoposto a vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.

P.to 6 consulti i registri dello stato civile del Comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato

Il certificato di Matrimonio dell'esecutato Calidori Luciano è agli atti della procedura

P.to 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.637,03, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

l'immobile pignorato ha due accessi: il primo accesso su Corso G. Garibaldi ,21 , via principale di Orte Scalo; il secondo su piazzale della stazione, Via Giovanni XXIII .

È distinto in catasto al F° 57 particella 236 sub 5, zona censuaria 2, categoria D/2 , rendita € 4.028,36 confinante con Corso G. Garibaldi, Via Giovanni XXIII , Proprietà Paganini a nord, Proprietà Palazzi a sud. - consiste in un fabbricato autonomo da cielo e terra, destinato ad albergo, articolato su quattro livelli oltre il piano attico dove sono ospitati i vani tecnici e la terrazza praticabile La superficie complessiva lorda è di mq 637,03.

DESCRIZIONE

l'immobile è adibito ad albergo realizzato negli anni 1950 poi completamente ristrutturato, originariamente era un corpo di fabbrica ospitante 4 distinte unità immobiliari residenziali, collegate da una scala interna.

Attualmente il piano terreno è destinato a bar con sala ristorante cucina, magazzino, ufficio privato, e servizi igienici oltre un'area antistante l'ingesso su Via Giovanni XXIII .

I tre piani superiori destinati ad albergo, constano di n. 9 camere doppie, alcune delle quali dotate di balcone con affaccio sul piazzale ferroviario, ogni camera è dotata di servizio igienico con WC.

Firmato Da: MANCINI RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71123ce6dc94b896d7c47640ac561562

Al piano della copertura , realizzata a lastricato solare praticabile vi sono dei volumi tecnici che ospitano tra l'altro l'alloggiamento dei macchinari per gli impianti con wc di servizio.

La struttura portante al piano terreno è stata realizzata con muratura di pietra calcarea, mentre ai piani superiori con blocchetti di tufo;

la zona bar in avancorpo alla struttura originaria è realizzata in ferro e vetro; i solai sono in tavelloni di laterizio e putrelle in acciaio .

i pavimenti sono in monocottura i rivestimenti della cucina e dei bagni sono in maioliche smaltate, gli infissi d finestre e persiane alla romana, sono in alluminio preverniciato.

Gli impianti idrico e fognario sono allacciati alla rete comunale ; l'impianto di riscaldamento con produzione di acqua calda sanitaria centralizzato a metano è distinto tra piano terra e 1-2-3- insieme ; i quattro piani sono serviti da un impianto di condizionamento centralizzato, dotato di due motori da 9 kwtt che regolano la produzione di aria calda /fredda con split elettrici montati in ciascuna camera nella zona bar- ristorante.

Il fabbricato non è dotato di ascensore.

Lo stato di manutenzione e conservazione sia degli impianti che degli arredi e pessimo in quanto è stato l'immobile non è stato più utilizzato da circa 10 anni .Prima del riutilizzo degli gli impianti è necessario provvedere al rilascio di relativi certificati di manutenzione e di idoneità alle leggi e norma vigenti..

Dalla documentazione contenuta nel carteggio d'Ufficio ed in particolare nell'atto di pignoramento sono sottoposti ad esecuzione forzata i seguenti immobili di proprietà di [redacted] NATO A [redacted] Cod Fiscale: [redacted] –:

l'immobile pignorato è distinto in catasto al F° 57 particella 236 sub 5, zona censuaria 2, categoria D/2 , rendita € 4.028,36 consiste in un fabbricato autonomo da cielo e terra, destinato ad albergo, articolato su quattro livelli oltre il piano attico dove sono ospitati i vani tecnici e la terrazza praticabile La superficie complessiva lorda è di mq 637,03.

Confini: Corso G. Garibaldi, Via Giovanni XXIII , Proprietà [redacted] a nord, Proprietà [redacted] a sud.

P.to 8 <u>accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene</u> (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Gli immobili oggetto di atto di pignoramento risultano essere stati individuati correttamente.

P.to 9 <u>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,</u> nonché tra <u>questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;</u>

Gli immobili oggetto di atto di pignoramento risultano corrispondenti tra il titolo di provenienza e la planimetria catastale e sono stati individuati correttamente.

Sulla base di quanto accertato in sede di accesso e La planimetria Catastale, **lo stato attuale dei luoghi è difforme** in quanto al piani terreno alla stessa quota del Piazzale Della Stazione , esiste affiancato al bene pignorato un bar di circa mq 112, detto bar insiste però parzialmente , per circa mq 35 sulla particella catastale (236/sub5) graffata come area di risulta del sedime del fabbricato

Firmato Da: MANCINI RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71123ce6dc94b896d7c47640ac561562

pignorato, mentre il resto del Bar ricade dentro l'area di proprietà e pertinenza Demaniale dello Stato ,individuata genericamente con un tratteggio, intestata alle Ferrovie dello Stato. Il tutto illustrato nell'allegato(All. 9).

La soluzione tecnica che si propone e si ritiene percorribile nel rispetto della legge, riguarda il perfezionamento tramite SCIA in sanatoria della parte realizzata sul terreno di mq 35 di risulta del bene pignorato, prevedendo una chiusura di separazione a divisione del Bar tramite la realizzazione di n.4 serramenti a chiusura e protezione dei vani passanti collegati alla sala bar e i locali di servizio, ripristinando con ciò la stato originario quo ante.

la volumetria ricadente all'interno del bene pignorato risulterebbe regolare e mentre la volumetria riguardante il resto del bar resterebbe esclusa perché non rientra del cespite pignorato.

I costi per la realizzazione delle chiusure con 4 serramenti , le spese tecniche per eventuale scia in sanatoria sono di circa € 6.500

equivalenti al costo di,e 400/ mq . x mq 10 = € 4.000 per infissi;

costo previsto per sanzione di € 1.000 più spese tecniche, pari ad € 1.500 per un totale di € 2.500.

P.to 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;

l'identificativo catastale non include porzioni aliene anche se affiancato ad esso è stato realizzato un locale destinato a Bar che di fatto è congiunto e contiguo fisicamente alla costruzione ipotecata. (all. 9)

P.to 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;

Per gli immobili in oggetto il caso non ricorre.

P.to 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 ;

Per gli immobili in oggetto il caso non ricorre.

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

Tutto il fabbricato è destinato ad albergo

La **Destinazione Urbanistica** del terreno oggetto di pignoramento Foglio 57 Numero 236
Ricade interamente in Zona B1a – Aree comprendendi complessi edilizi di recente costruzione adiacente ai centri storici , disciplinate dall'Art. 14 delle N.T.A. del P.R.G. (100%)
ricade interamente in zona centro abitato – aree disciplinate dalle N.T.A. del P.R.G. (100%).
ricade interamente in zona Paesaggio degli Insediamenti Urbani- Area disciplinata ai sensi degli artt.135, 143, e 156 del D. Ivo 42/2004, degli artt. 21, 22, 23 e 36 quater co.quater della L.R. 24/102 e della D.C.R. n. 5 del 21/05/2021 (100%)
ricade interamente in zona Urbanizzata - Aree urbanizzate ai sensi del D.C.R. n. 5 del 21/05/2021

Firmato Da: MANCINI RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71123ce6dc94b896d7c47640ac561562

(100%)
ricade interamente in zona Bene di insieme (vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche) disciplinate ai sensi della L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98 – art. 134 com. 1 lett.a D.l vo 42/04 e art. 136 D.l vo 42/04 e della D.C.R. n. 5 del 21/05/2021 (100%).
Ricadente interamente in zona Schema del Piano Regionale dei Parchi- Area disciplinata ai sensi dell'art. 46 della L.R. 29/197, del D.G.R. 11746/1993 e del D.G.R. 1100/2002 , degli artt. 21,22,23 della L.R. 24/198 e della D.C.R. n. 5 del 21/05/2021 (100%)
ricadente intera in zona Tessuto urbano – Area individuata dalla Carta dell'Uso del suolo (1999) (100%)

Ricade parzialmente in Zona P versante – B - pericolosità di versante bassa(Fonte: inventario ed Atlante P.A.I.) (0.25%)

Si precisa che con Delibera del Consiglio Regionale n. 5 del 21/aprile/2021 è stato approvato il Piano Paesistico Regionale , e che pertanto tale terreni sono soggetti alle norme in esso contenute.

Il terreno sopradescritto è sottoposto a vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.

Precedentemente all'attuale destinazione Urbanistica aggiornata al 26/10/2022 sopra riportata, la situazione ,come indicato dal precedente CTU Arch. [redacted], era la seguente:

Urbanisticamente la proprietà in esame, per effetto del vigente P.R.G. approvato dalla G.R. in data 7.5.1975 n° 1513, e della variante al P.R.G. adottata con Delibera della G.C. n° 1 del4.2.08, ricade parte in zona omogenea "B1" di "ristrutturazione edilizia e viaria, riqualificazione con indirizzo direzionale", parte in zona "F5"- "Parchi urbani" per il PRG, convertita in "F1" – "Attrezzature di pubblico servizio", nella successiva variante solo adottata, ciò comportando in questo caso, l'applicazione delle norme di salvaguardia.
La particella esaminata inoltre, risulta sottoposta al vincolo paesistico ai sensi del D.L. gs. 42/04 (ex L. 1089/39, ex L.1497/39, ex D.M. 22/05/1985, ex L. 431/85 art.1) ricadendo in "ambito n°4" disciplinato dall' art. 27 delle NTA del P.T.P.R. adottato con Del. G.R. n° 556 del 25.7.07 e succ. Del. G.R. n° 1025 del 21.12.07, entrato in vigore il 14.2.08 con la sua pubblicazione sul BURL n°6 suppl. ord. N°11. E' esterna al vincolo idrogeologico e priva di uso civico.
Ai sensi del precedente P.T.P. approvato dalla Regione Lazio con L. n°24 del 6/07/1998 e successive modifiche e integrazioni, individuante aree sottoposte a vincolo ai sensi della legge stessa e delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali di cui al D.L. gs. 42/04 (ex L. 1089/39, ex L.1497/39, ex D.M. 22/05/1985, ex L. 431/85 art.1), detto terreno è disciplinato dall'art. 16-B delle sue NTA, con trasformabilità limitata.
I dati identificativi dell' unità immobiliare in esame, riportati nel pignoramento, risultano catastalmente coincidenti con la natura del bene e la sua consistenza ad eccezione della **zona bar al piano terra**, in quota rispetto al piazzale stradale, la cui proprietà per gran parte risulta a nome delle Ferrovie dello Stato. Nella scheda catastale compilata con prot. n° 12671 del 19.11.90 richiesta dal sottoscritto Arch. Valerio Peluso in data 11.04.13 con il n° VT0032769, tale superficie risulta leggibile come area accessoria all'unità principale, corrispondente alla particella 184/5, oggi 236/5, non chiaramente definita nella sua destinazione, ma solo perimetrata da un generico tratteggio. Gli accertamenti espletati presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo hanno consentito al sottoscritto di verificare la **corretta identificazione catastale del bene oggetto della presente procedura, non necessitando pertanto, alcun intervento di aggiornamento, rettifica o variazione nella numerazione di particella e subalterno, salvo le valutazioni inerenti l'area bar antistante il piazzale Giovanni XXIII, parte integrante del bene oggetto di stima, la cui procedura regolarizzativa, sotto il profilo urbanistico, allo stato attuale, seppure avviata, non risulta definita in tutti i suoi passaggi .** Successive indagini presso l'Ufficio Tecnico di Orte hanno evidenziato che la domanda di condono edilizio ai sensi dell'art. 32 L.47/85 per la regolarizzazione di detta volumetria, necessita di ulteriori adempimenti, che da quanto è stato possibile appurare, non sono stati richiesti o sollecitati dagli organi competenti ed interessati, ma

Firmato Da: MANCINI RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71123ce6dc94b896d7c47640ac561562

che probabilmente, vista l'epoca degli abusi commessi (ante P.T.P) e le domande inoltrate, potra' essere definita con rilascio della sanatoria, anche sulla base delle dichiarazioni rese al sottoscritto dal dirigente dell'Ufficio Tecnico. Lo stesso, pur riconoscendo difficoltà nel rilascio del Permesso in Sanatoria, legate al positivo parere della Soprintendenza per i beni Ambientali e Architettonici del Lazio in relazione alle attuali norme del P.T.P. e del P.T.P.R., consigliava comunque il completamento della pratica di condono e la contestuale richiesta di autorizzazione paesaggistica corredata dei documenti previsti dal D.P.C.M. 12/12/2005.Nel caso di decorrenza dei termini previsti per il rilascio del parere da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici, il Settore V riferiva inoltre, avere la facoltà di rilasciare il Permesso in Sanatoria e in caso di diniego da parte della Soprintendenza comunque, essere ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale davanti al TAR competente per territorio secondo le modalità di cui alla L. 6/12/1972 n°1034, ovvero ricorso straordinario al Capo Dello Stato ai sensi del D.P.R. 24/11/1971 n° 1199,rispettivamente entro 60 giorni e 120 giorni dalla data di avvenuta comunicazione dell'atto; in alternativa ricordava la facoltà del Dirigente del Settore V, di convocare la Conferenza dei Servizi, precisando infine che per il rilascio del Permesso in Sanatoria sarebbero comunque dovuti gli oneri concessori, diritti di segreteria e indennità risarcitoria per il danno ambientale. Con successiva precisazione richiesta dal sottoscritto, gli stessi sono stati calcolati dall'ufficio urbanistica, in € 9.448,13, ai quali dovranno sommarsi i costi legati alle spese tecnico-legali da riconoscere al professionista abilitato che inoltrerà le diverse pratiche ed istanze, necessarie alla definizione della sanatoria, ai competenti Organi, che dovranno preventivamente emettere provvedimenti di Nulla Osta prima paesaggistico, poi urbanistico e catastale, oltre che patrimoniale, per definire rapporti e atti in materia di opere e amministrazione di beni immobili di proprietà del Demanio dello Stato, ramo Ferrovie dello Stato: questo per un totale di circa € 25.000,00, (salvo imprevisti e oneri aggiuntivi al momento non richiesti dagli uffici preposti) da detrarsi alla valutazione delle superfici non autorizzate. **Una volta definito il condono, solo cioè dopo aver ottenuto la regolarità di tale volumetria, sarà possibile il suo accatastamento e la sua corretta identificazione, parte sulla particella 236/5 (area accessoria graffata) e parte sulla nuova particella a cui attribuire nuovo identificativo catastale, derivante dal frazionamento da eseguirsi sull'area bianca proprietà demaniale dell'ente FF.SS.**

P.to 14) <u>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 o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;</u>

L'unita immobiliare in valutazione è stata edificata su macerie di un precedente fabbricato distrutto dagli eventi bellici dell'ultima guerra mondiale, successivamente ricostruito con i proventi di mutuo concessi da parte dell'Istituto Nazionale per il finanziamento della ricostruzione .
Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Orte sono stati reperiti i seguenti atti autorizzativi:

- domanda a nome di [redacted] presentata al Sindaco in data 05/10/1949 con la quale si chiede la concessione di costruire l'edificio già di proprietà, adibito ad albergo (All.15); l'autorizzazione viene rilasciata a seguito di espresso dalla Commissione Edlizia del 14/01/1950 in data 16/01/1950 con prot. 184 (all.16)
- A seguito di domanda presentata il 17/06/1953 prot. 2939 ,sul fabbricato ricostruito il Sindaco rilascia in data 23/06/1953 CERTIFICATO DI ABITABILITA' n. 339 (All. 11)
- In data 23/03/1956 prot. N. 1295 [redacted] chiedono benestare per l'ampliamento del fabbricao già autorizzato al padre [redacted] che viene loro concesso in data 26/03/1956 (All. 12)- di tale volumetria, solo quella del piano terra , oggi adibita a sala ristorante è rimasta annessa alla proprietà in valutazione. Su tale ampliamento il Comune in data 04/09/1956 rilascia Abitabilità.

Firmato Da: MANCINI RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71123ce6dc94b896d7c47640ac561562

- Con Licenza Edilizia n. 42/16 del 09/04/1970 a nome di [redacted] si autorizza la Concessione temporanea della durata di due anni, rimovibile a richiesta dell'interessato, per la costruzione di prefabbricato con carattere precario ad uso ristorante a tempo indeterminato, realizzata sul fronte in affaccio su Piazzale Giovanni XXIII (All.14)
- Tale opera, di fatto eseguita con caratteri stabili, della superficie di mq 112,65, destinata a locale bar con annessi servizi igienici, eseguita in difformità di quanto richiesto ed autorizzato, è stata oggetto di successiva richiesta di condono da parte dello stesso Calidori in data 30.9.86, prot. 7448 *(domanda di condono – all. n°14).*
- Dalle dichiarazioni e relazioni allegate alla domanda presentata, si evince chiaramente che l'opera abusiva è stata realizzata su area proprietà dell'Azienda Autonoma delle Ferrovie dello Stato che, proprio in quel contesto, giusta domanda del 6.8.86, con Deliberazione n°65 concedeva a [redacted] l'autorizzazione a chiedere la sanatoria edilizia per opere eseguite su area di sua proprietà *(cfr delibera n°65 Ente delle FF.SS. – all. doc. n°14).* All'art. 2 della stessa delibera si legge che i rapporti patrimoniali da essa derivanti, sarebbero stati definiti con separato atto, sulla base delle norme del codice civile e di quelle vigenti in materia di amministrazione dei beni immobili di proprietà del Demanio dello Stato Ramo-Ferrovie, ora Ente delle Ferrovie dello Stato; né il titolare dell'opera, né i referenti dell'ufficio tecnico hanno però potuto fornire atti chiarificativi e definitivi a ciò inerenti.

In particolare, accertata l'incompletezza delle pratiche di regolarizzazione urbanistica del fabbricato, quale il condono del 30/9/86 prat. N°7448 ai sensi della L.47/85,
in assenza di documentazione certa, è stata richiesta formalmente dal precedente CTU Arch. [redacted] al tecnico dell'Uff. Comunale, dichiarazione scritta circa la possibilità di definizione della sanatoria richiesta con specifica dell'opportunità di arrivare al rilascio della stessa o se del caso, dei motivi ostativi che ne impediscono la regolarizzazione.

In risposta, il dirigente del settore V, arch. [redacted] in data 17/07/2013 attestava con nota prot. 8292 *(c.f.r. doc. all. n°15 richiesta documentazione e c.f.r. allegato n°16 – risposta dirigente prot.8292)* che circa il rilascio del Permesso in Sanatoria sarebbero potute sussistere difficoltà nell'ottenere il positivo parere della Soprintendenza per i beni Ambientali e Architettonici del Lazio in relazione alle attuali norme del P.T.P. e del P.T.P.R.; consigliava comunque il completamento della pratica di condono con l'accatastamento della parte abusiva e la contestuale richiesta di autorizzazione paesaggistica corredata dei documenti previsti dal D.P.C.M. 12/12/2005.

Nel caso di decorrenza dei termini previsti per il rilascio del parere da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici, il Settore V riferiva inoltre, di avere facoltà di rilasciare il Permesso in Sanatoria. In caso di diniego da parte della Soprintendenza comunque, ricordava ancora, essere ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale davanti al TAR competente per territorio secondo le modalità di cui alla L. 6/12/1972 n°1034, ovvero ricorso straordinario al Capo Dello Stato ai sensi del D.P.R. 24/11/1971 n° 1199,rispettivamente entro 60 giorni e 120 giorni dalla data di avvenuta

Firmato Da: MANCINI RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71123ce6dc94b896d7c47640ac561562

comunicazione dell'atto; in alternativa il Dirigente del Settore V, richiamava la facoltà di convocare la Conferenza dei Servizi. Precisava infine che per il rilascio del Permesso in Sanatoria erano comunque dovuti gli oneri concessori, diritti di segreteria e indennità risarcitoria per il danno ambientale che sarebbero stati calcolati dall'ufficio urbanistica. Sono seguiti ulteriori contatti con **il Responsabile del V° Settore Urbanistica e Ambiente** che, **in data 18.09.13, formalizzava** i costi relativi alla suddetta pratica, quale **indennità risarcitoria** *(c.f.r. doc. all. n°22)* :

- Costo di Costruzione = …….€ 4.833,56
- Costo delle Opere di Urbanizzazione =……. € 2.987,40
- Diritti di Segreteria = …….€ 177,10
- Danno Ambientale = ……..€ 1.450,07

Per un totale di :…… € 9.448,13

quali costi di regolarizzazione da versare su c/c 12593018 intestato al comune di Orte- Servizio Tesoreria;

a cui ragionevolmente dovranno aggiungersi …….**€ 15.0000,00**

quali spese tecniche e legali da riconoscere al professionista abilitato che inoltrerà le diverse pratiche ed istanze, necessarie alla definizione della pratica di sanatoria, ai competenti Organi, che dovranno preventivamente emettere provvedimenti di Nulla Osta prima paesaggistico, poi urbanistico e catastale, oltre che patrimoniale, per definire rapporti e atti in materia di opere e amministrazione di beni immobili di proprietà del Demanio dello Stato, ramo Ferrovie dello Stato.

TOTALE COSTI incidenti sulle superfici non autorizzate…… € 25.000,00 (arrotondate)

Salvo imprevisti, integrazioni e/o interessi non computabili in quanto al momento non richiesti o sollevati dagli uffici preposti.

Trattandosi di opera realizzata al di fuori del compendio pignorato , anche se in aderenza, i suddetti costi non vengono considerati nella valutazione finale del bene subastato.

P.to 15)verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento,costi per il conseguimento del titolo di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi-ai fini dell'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 procedimento di sanatoria;

- Con Licenza Edilizia n. 42/16 del 09/04/1970 a nome di [redacted] si autorizza la Concessione temporanea della durata di due anni, rimovibile a richiesta dell'interessato, per la costruzione di prefabbricato con carattere precario ad uso ristorante a tempo indeterminato, la costruzione ,realizzata in aderenza all'immobile pignorato,sul fronte in affaccio su Piazzale Giovanni XXIII (All.14)

Firmato Da: MANCINI RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71123ce6dc94b896d7c47640ac561562

- Tale opera, di fatto eseguita con caratteri stabili, della superficie di mq 112,65, destinata a locale bar con annessi servizi igienici, eseguita in difformità di quanto richiesto ed autorizzato, è stata oggetto di successiva richiesta di condono da parte dello stesso [redacted] in data 30.9.86, prot. 7448 *(domanda di condono – all. n°14).* La pratica non è mai stata perfezionata .
- L'intervento anche se in aderenza è posto al di fuori dell'immobile pignorato.

P.to 16) verifichi se i beni gravati siano gravati da censo, livello od uso civico e se vi sia stata un'affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

I beni non risultano gravati da censi, livelli od usi civici. (All. 8)

P.to 17) indichi l'importo annuo delle spese 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;

Non sono stati rilevati costi di gestione . I procedimenti giudiziari sono quelli promossi dall'atto di pignoramento immobiliare del 06/06/2012 trascritto il 28/06/2012 registro particolare 6886 registro generale 8737.

P.to 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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Trattandosi di un immobile destinato ad albergo su più piani , si ritiene sia conveniente vendere l'intero immobile in un unico lotto. Anche in considerazione del fatto che è posto in una posizione vantaggiosa e adattissima all'ospitalità , proprio di fronte alla stazione ferroviaria, importante nodo di scambio .

P.to 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;

Gli immobili risultano pignorati per la loro totalità
Trattandosi di un compendio con destinazione speciale (ALBERGO), si ritiene più vantaggioso vendere in blocco tutto il fabbricato in una unica parte (lotto Unico).

P.to 20) accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Firmato Da: MANCINI RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71123ce6dc94b896d7c47640ac561562

L'accesso in sito ha consentito di verificare che il bene versante in cattive condizioni, seppure completamente arredato ma non utilizzato da circa 10 anni, risulta oggi libero e disabitato, nel godimento esclusivo del proprietario.

In data 27/02/2012 è stato affittato l'intero albergo con regolare contratto del a tale [redacted] , originario del Bangladesh. Il contratto è scaduto nel Febbraio 2013, successivamente è stato liberato (all. 13)

DISPONIBILITA': L'immobile risulta libero nella piena disponibilità della esecutata

P.to 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;

Il caso non ricorre , l'immobile è libero.

P.to 22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) .

Per gli immobili oggetto di pignoramento il caso non ricorre

P.to 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;

Sui beni pignorati non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

Sono sottoposti però ai seguenti vincoli:
La **Destinazione Urbanistica** del terreno oggetto di pignoramento Foglio 57 Numero 236
Ricade interamente in Zona B1a – Aree comprendendi complessi edilizi di recente costruzione adiacente ai centri storici , disciplinate dall'Art. 14 delle N.T.A. del P.R.G. (100%)
ricade interamente in zona centro abitato – aree disciplinate dalle N.T.A. del P.R.G. (100%).
ricade interamente in zona Paesaggio degli Insediamenti Urbani- Area disciplinata ai sensi degli artt.135, 143, e 156 del D. Ivo 42/2004, degli artt. 21, 22, 23 e 36 quater co.quater della L.R. 24/102 e della D.C.R. n. 5 del 21/05/2021 (100%)
ricade interamente in zona Urbanizzata - Aree urbanizzate ai sensi del D.C.R. n. 5 del 21/05/2021 (100%)
ricade interamente in zona Bene di insieme (vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze

Firmato Da: MANCINI RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71123ce6dc94b896d7c47640ac561562

panoramiche) disciplinate ai sensi della L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98 – art. 134 com. 1 lett.a D.l vo 42/04 e art. 136 D.l vo 42/04 e della D.C.R. n. 5 del 21/05/2021 (100%).
Ricadente interamente in zona Schema del Piano Regionale dei Parchi- Area disciplinata ai sensi dell'art. 46 della L.R. 29/197, del D.G.R. 11746/1993 e del D.G.R. 1100/2002 , degli artt. 21,22,23 della L.R. 24/198 e della D.C.R. n. 5 del 21/05/2021 (100%)
ricadente intera in zona Tessuto urbano – Area individuata dalla Carta dell'Uso del suolo (1999) (100%)

Ricade parzialmente in Zona P versante – B - pericolosità di versante bassa(Fonte: inventario ed Atlante P.A.I.) (0.25%)

Si precisa che con Delibera del Consiglio Regionale n. 5 del 21/aprile/2021 è stato approvato il Piano Paesistico Regionale , e che pertanto tale terreni sono soggetti alle norme in esso contenute.

Il terreno sopradescritto è sottoposto a vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i.

P.to 24) determini il valore dell'immobile , nella determinazione del valore di mercato dell'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, dal valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi comprese 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;

La metodologia di stima adottata è quella sintetico comparativa mono parametrica, che tiene conto dei parametri di ubicazione, stato manutentivo, presenza di accessori, stato di occupazione, esposizione, tipologia e data di stima. I valori espressi sono stati ponderati e quindi comparati basandosi sul confronto del bene in oggetto con analoghi beni, di valore noto, trattati o in trattativa sulla piazza locale.
Le fonti utilizzate in fase di valutazione sono state:
L'O.M.I. "Osservatorio del Mercato Immobiliare di Orte " messo a disposizione dall'Agenzia Delle Entrate aggiornato al secondo trimestre del 2021 , Camera di Commercio di Viterbo ,Comune di Orte, primo semestre 2020, Immobiliare.it di Orte, gosto 2022. (All. 20)

la valutazione degli immobili residenziali a cui è stato equiparato l'albergo subastato è la seguente:
€ 951/mq arrotondato ad € 950/mq

Firmato Da: MANCINI RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71123ce6dc94b896d7c47640ac561562

Valutazione Fabbricato:
Dati identificativi:

Foglio 57 particella 236 sub 5 Zona cens. 2- Categoria D/2 rendita Euro 4.028,36–

Superfici ai diversi livelli	**Superficie netta**	**Superficie netta incluse tramezzature**	**Superficie lorda**
Piano terra escluse sup. non regolarizzate	Mq 154,11	Mq 163,34	Mq 206,02
Piano primo	Mq 68,16	Mq 72,58	Mq 94,05
Piano secondo	Mq 63,61	Mq 76,32	Mq 94,05
Piano terzo	Mq 64,53	Mq 76,80	Mq 94,05
Piano copertura	Mq 19,70 Ragguagliata= mq 7,88	Mq 23,26 Ragguagliata= mq 9,30	Mq 32,93 Ragguagliata= mq 13,17
Terrazza	Mq 51,58 Ragguagliata= **mq 18,05**	Mq 51,58 Ragguagliata= **mq 18,05**	Mq 51,58 Ragguagliata= **mq 18,05**
Balconi	Mq 5,28 Ragguagliata= **mq 1,32**	Mq 5,28 Ragguagliata= **mq 1,32**	Mq 5,28 Ragguagliata= **mq 1,32**
Totale mq pignorati	**Mq 377,66**	**Mq 417,71**	**Mq 520,71**
Superficie non regolarizzata piano terra , non pignorata.	**Mq 104,09**	**Mq 111,24**	**Mq 115,93**

(valori relativi alla superficie netta comprese le tramezzature interne ed escluse le murature perimetrali)

Parametri correttivi:

Balcone scoperto = 0,25
Terrazza coperta = 0,35
Locali tecnici = 0,40

L'O.M.I. "Osservatorio del Mercato Immobiliare di Orte " messo a disposizione dall'Agenzia Delle Entrate aggiornato al secondo trimestre del 2021 €/mq 800 -1.200,00 valore medio **€ 1.000/mq**

Camera di Commercio di Viterbo ,Comune di Orte, primo semestre 2020 €800 – 1100 medio **€950/mq**

Immobiliare.it di Orte, gosto 2022. **€ 904/mq**

Firmato Da: MANCINI RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71123ce6dc94b896d7c47640ac561562

VALORE MEDIO € 950/MQ

Valore immobile 520,71 x 950,00/ mq = € 494.674,5 (euro quattrocentonovantaquattromilaseicentosettantaquattro, 5)

Riepilogo valori generali :

Valore Fabbricati	**€ 494.674,5**

Tot. Valore fabbricati	**€ 494.674,5**
Detrazione per applicazione infissi di separazione	**€ 6.443,26**
Detrazione per sanatoria	**€ 2.500,00**
Totale detrazioni	**€ 8.943,26**

Totale valore dei beni pignorati	**€ 485.731,24**
arrotondato ad	**€ 485.700,00**

P.to 25) indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento ;

La metodologia di stima adottata è quella sintetico comparativa mono parametrica, che tiene conto dei parametri di ubicazione, stato manutentivo, presenza di accessori, stato di occupazione, esposizione, tipologia e data di stima. I valori espressi sono stati ponderati e quindi comparati basandosi sul confronto del bene in oggetto con analoghi beni, di valore noto, trattati o in trattativa sulla piazza locale.
Le fonti utilizzate in fase di valutazione sono state:
L'O.M.I. "Osservatorio del Mercato Immobiliare di Orte " messo a disposizione dall'Agenzia Delle Entrate aggiornato al secondo trimestre del 2021 -Camera di Commercio di Viterbo ,Comune di Orte, primo semestre 2020 - Immobiliare.it di Orte gosto 2022.

Firmato Da: MANCINI RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71123ce6dc94b896d7c47640ac561562

P.to 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 ;

Il fabbrica destinato ad albergo è posto davanti alla stazione ferroviaria di Orte Scalo, importante nodo ferroviario nazionale, in una posizione adatta al suo utilizzo .
La tipologia e le dimensioni dell'immobile anche se di piccole dimensioni sembrano a parere del sottoscritte ideali e vantaggiose per la destinazione ad albergo. La sua collocazione sul sul mercato non dovrebbe essere difficoltosa anche in considerazione del fatto che l'intero fabbricato potrebbe anche avere una diversa destinazione , direzionale e residenziale.
P.to 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;

Per gli immobili oggetto di pignoramento il caso non ricorre

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene con la presente relazione tecnica di stima che si compone di n. 20 pagine e n. 25 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

ALLEGATI:
1)- primo e secondo verbale di accesso 26/05/2022 e 21/10/2022
2)- visura storica catastale
3)- estratto di mappa unito
4)- planimetria catastali aggiornata
5)- atto di pignoramento
6)- ispezione ipotecaria
7)- compravendita Notaio [redacted] 02/06/1964
8)- usi civici
9)- rilievo stato attuale dei beni pignorati e ideogramma
10)- documentazione fotografica interna – esterna
11)- certificato di abitabilità 23/06/1953
12)- progetto approvato 23/03/1956
13)- contratto di affitto 27/02/2012
14)- condono edilizio Bar non pignorato 30/09/1986 prot.7448
15)- domanda per il rilascio del Permesso di Costruire 05/10/1949
16)- rilascio autorizzazione a costruire 16/01/1949
17)- richiesta di ampliamento 23/03/1956
18)- Abitabilità 04/09/1956
19)- richiesta di ampliamento 09/04/1970
20)- quotazioni immobiliari CCIAA - AG. Entrate – Immobiliare.it
21)- Quadro Sinottico
22)- Perizia oscurata Privacy
23)- certificato di morte [redacted]
24)- Notula per onorari e spese documentate
25)- CDU

Civita Castellana 03 /11/2022

Il C.T.U.
Arch. Renzo Mancini

Firmato Da: MANCINI RENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71123ce6dc94b896d7c47640ac561562