

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 175/2022 R.G.E.

Giudice E.I.: Dott. Federico BONATO

promossa da

contro

Custode: Dott.ssa Claudia DOTTARELLI

UDIENZA DI RINVIO al 14 dicembre 2023

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il Tribunale di Viterbo con provvedimento del 5 aprile 2023 nominava Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare di cui sopra il sottoscritto geom. Vincenzo MINELLA, regolarmente iscritto al n. 810 presso il Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Viterbo. Prestato il giuramento di rito in modalità telematica, veniva affidato il seguente incarico: ---

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, 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.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita; -----

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 individuazione; **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; -----

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 l'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 sovrapposibili) 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 de-

bitamente 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 Legge 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 evidenziato 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 e 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 eseguito 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 dei 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 dei 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 esecuti-**

vo, 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 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 di Giustizia);

29) invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel ri-

spetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la

trasmissione 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'articolo

569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni

prima della predetta udienza per far pervenire presso si 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 al-

legati 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 della cd. "busta telematica", che sarà deposi-

tata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versio-

ne integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la pe-

rizia 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 chia-

rimenti 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) alleggi alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi 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) alleggi alla relazione: -----

a. la planimetria del bene; -----

b. la visura catastale attuale; -----

c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di

sanatoria; -----

d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e

del verbale d'accesso contenete 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; -----

h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita. ----

SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ DI CONSULENZA

Ottemperando alle indicazioni date e in risposta ai trentacinque punti dell'incarico di cui sopra, il sottoscritto C.T.U. esaminata attentamente la certificazione ipo-catastale fornita dal Creditore, verificata preliminarmente la completezza della documentazione allegata al Pignoramento, procedeva nelle operazioni peritali iniziali, reperendo poi altra documentazione presso l'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio e Pubblicità Immobiliare di Viterbo, nonché presso gli Uffici del Comune di Soriano nel Cimino (VT) e la Camera di Commercio. Agricoltura e Artigianato di Viterbo. -----

A seguito di formali comunicazioni date dalla Custode alla Società Debitrice e al sottoscritto C.T.U. è stato eseguito in data 16 giugno 2023 il sopralluogo negli immobili pignorati siti nel Comune di Soriano nel Cimino (VT) e costituiti da una struttura commerciale turistico - ricettiva (albergo, bar, ristorante, pizzeria e relative pertinenze) ubicata in via San Giorgio n. 7, al fine di acquisire gli elementi necessari alla redazione della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio. -----

Nell'accesso effettuato è stato visionato l'intero complesso che si sviluppa ai piani seminterrato, terreno e primo, rilevando caratteristiche e dimensioni delle varie porzioni. E' stata altresì acquisita documentazione fotografica interna ed esterna e quant'altro utile all'espletamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio, come da allegata copia del Verbale (all. M.). Stante la corposa consistenza del compendio pignorato le rilevazioni sono proseguite e sono proseguite e sono state completate successivamente.

Procedeva poi con i necessari approfondimenti e controlli edilizio - urbanistici presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Soriano nel Cimino (VT), con l'acquisizione dei certificati e le indagini dei valori del mercato immobiliare, consultando varie Agenzie Immobiliari e professionisti del settore che operano nella zona.

Al fine di visualizzare ed individuare opportunamente gli immobili pignorati vengono allegati alla presente Relazione:

- un elaborato grafico contenente la foto aerea generale della zona, gli stralci dei fogli catastali d'impianto, intermedio ed attuale (wegis), l'elaborato planimetrico dell'edificio, le planimetrie delle varie unità immobiliari urbane e la distinta delle superfici utili interne ed esterne rilevate (all. B);
- una documentazione fotografica a colori, interna ed esterna dei beni (all. C.). ---

In risposta ai quesiti si relaziona rispettivamente quanto segue:

DESCRIZIONE E CONSISTENZA BENE PIGNORATO

Il complesso immobiliare oggetto di pignoramento è posto nel Comune di Soriano nel Cimino (VT) nella zona residenziale collocata a monte ad una distanza di circa 450 m verso sud rispetto al centro storico. E' ottimamente collegato dalla viabilità pubblica, stante la confinante Strada Provinciale n. 32 - Co-

lonnetta. Più nel dettaglio: -----

Lotto Unico - struttura turistico - ricettiva al civico n. 7 di via San Giorgio posta ai piani seminterrato, terreno e primo di un grande edificio la cui costruzione è risalente all'anno 1971 e che nel corso del tempo è stata interessata da varie modifiche ed ampliamenti. Al complesso si accede direttamente dalla via pubblica mediante ampia apertura protetta da un cancello in metallo, internamente è attornata da spazi a parcheggio, aree a verde, strade e piazzali di passaggio (foglio 46 n. 62 sub 10/parte), rampa di accesso al seminterrato (f. 46 n. 62 sub 11). E' parte del complesso pignorato anche un'estesa area con entrostante piscina e relativi spazi pertinenziali, spogliatoi e accessori vari (f. 46 n. 719). -----

In particolare il sub 10 è formato al piano terra da un'ampia sala ristorante (mq 248,22) con pizzeria (mq 24,10), reception albergo - bar (mq 47,54), una sala relax (mq 51,67) con contiguo spazio sottotetto (mq 41,95) e un ripostiglio (mq 18,61), zona servizi con bagni (mq 13,32), cucina (mq 50,61), spogliatoio per il personale (mq 4,55), una dispensa con wc e deposito (mq 30,58). Esternamente due portici (mq 99,46), una tettoia in legno abusiva da rimuovere ed un locale tecnico (mq 1,51). Alcune aree scoperte al piano terreno contigue all'edificio (tot. mq 241,34) sono pavimentate a marciapiedi e verso sud è altresì presente una terrazza panoramica. -----

La superficie utile interna rilevata del piano terra è di complessivi 529 mq circa oltre ai due portici esterni e alle altre aree scoperte pavimentate. -----

Nell'insieme versa in normali condizioni di manutenzione con finiture e materiali di buona qualità. Le attività commerciali e turistico ricettive ivi esercitate sono svolte con impianti ed attrezzature efficienti. -----

Al piano 1° si accede mediante comoda scala esterna scoperta che rag-

giunge un terrazzo spazioso, in parte porticato (mq 60,39), che smista da un lato, con un corridoio comune (mq 34,11) dieci camere da letto tutte con bagni interni (mq 236,69) e dall'altro lato, un'ulteriore camera più grande sempre con bagno interno (mq 34,64) e annessi due terrazzi e portico (mq 44,30). Otto camere al piano 1° sono dotate di portici o terrazzi ad uso esclusivo per una complessiva superficie di circa 167,42 mq. -----

Al piano seminterrato sono collocate altre due camere con annessi bagni interni (mq 59,64) e un antistante portico esterno comune (mq 60,02). -----

Le superfici utili interne rilevate dell'albergo per complessive n. 13 camere ai piani 1° e seminterrato, ascendono a totali mq 355,00 circa oltre ai pertinenziali portici e terrazzi. Hanno buone finiture ed efficienti dotazioni impiantistiche. Le camere, in particolare quelle del 1° piano godono di un'ottima ariosità e panoramicità verso il centro storico ed il verde d'intorno, stante l'ubicazione elevata su di un poggio del complesso. -----

Ulteriore consistenza è data al piano seminterrato (f. 46 n. 62 sub 11) da un esteso spazio urbanisticamente autorizzato per uso turistico - ricettivo (mq 356,06) con entrostanti due depositi e corridoio (mq 83,33), e in prossimità dell'unico accesso, di vari locali pertinenziali (mq 86,60) e di due locali tecnici (mq 23,90). L'ingresso è protetto da una tettoia (mq 11,22). -----

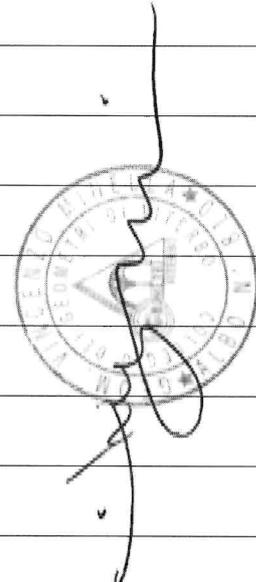
La superficie utile interna rilevata del piano seminterrato è di complessivi mq 356 circa ad uso turistico ricettivo, di mq 170,00 circa di locali deposito, ripostiglio e pertinenze oltre i due locali tecnici e a una piccola tettoia d'ingresso.

Nell'insieme il piano seminterrato di fatto, come rilevabile nell'allegata documentazione fotografica (all. C.), è attualmente utilizzato come deposito di mobili e attrezzature, necessita di numerose opere di ristrutturazione. Ha pareti e

soffitti intonacati e tinteggiati, manca il pavimento e l'impianto elettrico è da adeguare alle norme. -----

Il complesso pignorato comprende la particella n. 719 che è costituita da un'estesa area esterna (mq 3.550) utilizzata per la viabilità, spazi parcheggio e aree a verde. Insiste nella porzione più interna, verso est della particella n. 719, una piscina di mq 133,00 con contigui spogliatoi (mq 7,26), docce e chiosco ligneo di servizio (mq 13,61). Per il locale docce non è stata reperita alcuna autorizzazione ma può essere regolarizzato rientrando nella tolleranza urbanistica del 2% della complessiva consistenza, mentre le altre pertinenze sono in legno ed amovibili. -----

Nell'insieme la struttura ricettiva ha un'ottima esposizione ed ariosità in quanto posizionata sul poggio denominato "San Giorgio". Versa in normali condizioni di manutenzione, ha buone rifiniture con pavimenti e parziali rivestimenti nella zona cottura della cucina e nei bagni in materiale ceramico, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati anche nelle camere da letto ai piani primo e seminterrato. L'estesa area pertinenziale esterna (mq 3.550 catastali della particella 719 oltre alla porzione non occupata dall'edificio della particella 62) è suddivisa in spazi parcheggio, aree a verde con alberature di ulivi, cipressi, magnolie ed altre essenze varie, strade interne per l'accesso alla piscina e alle altre entrostanti abitazioni di proprietà privata di terzi e non pignorate. Le unità immobiliari interne al compendio pignorato e non oggetto di procedura sono distinte al foglio 46, particella n. 62 con i subalterni 3, 5, 6, 7, 8 e 9. Si precisa inoltre che anche il subalterno 2 non è oggetto di Esecuzione ma è posto a servizio del sub 10 pignorato e delle altre unità sopra indicate, quale bene comune non censibile destinato a percorsi pedonali. -----

<p>L'area scoperta esterna (f. 46 n. 719) è delimitata perimetralmente da muri e ringhiere metalliche in alcune parti e con paletti e rete metallica nelle restanti, affiancate da siepi vegetali. L'originario accesso sulla strada pubblica è rifinito con un vecchio portale d'ingresso in peperino affiancato sul lato sud dall'attuale più ampio ingresso (foto n. 1). L'entrostante area scoperta di corte (f. 46 n. 62 sub 10) è accessibile dal citato ingresso carrabile, protetto da un cancello metallico scorrevole. Nell'insieme le aree scoperte hanno una giacitura pianeggiante a livello con il piano terreno della struttura ricettiva ad eccezione per la strada più interna che raggiunge la piscina e la zona nella fascia verso sud, a confine con via dei Castagni, poste a una quota lievemente inferiore. -----</p>	 
<p>Tutte le parti comuni versano in normali condizioni di manutenzione. ----</p>	
<p>RISPOSTE AI 35 PUNTI DELL'INCARICO</p>	
<p>1) È stata verificata con esito positivo la completezza della documentazione versata in atti, costituita da una certificazione ipo-catastale che copre il periodo ventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (12 ottobre 2022 – 12 ottobre 2002). Tale documentazione è stata opportunamente integrata con le visure catastali storiche di aggiornamento (all. E.) e con le copie dell'atto di compravendita a favore della Società Esecutata stipulato dal Notaio in Roma, rep. 1.294 del 4 febbraio 2018 (all. F.1) nonché dell'atto di provenienza ultraventennale rispetto al pignoramento del Notaio in Viterbo, rep. 47.383 del 22 maggio 1978 (all. F.2). -----</p>	
<p>Sono stati acquisiti inoltre, gli stralci dei fogli catastali: attuale (wegis), intermedio e d'impianto, nonché l'elaborato planimetrico dell'edificio e la planimetria del sub 10. Non sono presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo, Sezione Catasto Fabbricati, le planimetrie delle due unità immobiliari di</p>	
<p>16</p>	

stinte al foglio 46 particelle n. 62 sub 11 e n. 719, poiché ancora in categoria F/3 (in corso di costruzione) e cat. F/4 (unità in corso di definizione). -----

2) Sono state **effettuate** le visure catastali storiche di aggiornamento dei beni pignorati, sia nella Sezione Fabbricati che nella Sezione Terreni (all. E.). -----

Gli immobili pignorati sono distinti nel **Catasto del Comune di Soriano**

(VT), nella Sezione Fabbricati al **foglio 46 particella n. 62** attualmente con i subalterni derivati dall'ex sub 4 soppresso a seguito di frazionamento e cambio di destinazione: **sub 10**, via San Giorgio n. 7, Piano T-1°, categoria D/2 e rendita di euro 17.302,40 e **sub 11**, via San Giorgio n. 7, Piano S1°, categoria F/3 (in corso di costruzione) e quindi privo di rendita catastale, nonché **foglio 46 particella n. 719**, via San Giorgio n. 7, Piano Terra, categoria F/4 (in corso di definizione) e quindi privo di rendita catastale. Nella Sezione Terreni inoltre, al foglio 46 con la particella n.719 è distinto l'Ente Urbano di complessivi mq 3.550. -----

Gli immobili di cui sopra sono **catastalmente intestati** alla sola Società Esecutata per la piena proprietaria. -----

3) Sono stati attentamente **consultati** i documenti versati in atti e quelli integrativi acquisiti dal sottoscritto C.T.U. dai quali sono risultate le seguenti variazioni di proprietà relative ai beni pignorati che in appresso si **indicano**: -----

- 4 febbraio 2010 con Atto di compravendita Notaio Ro-
ma, rep. 1.294, trascritto a Viterbo il 12 febbraio 2010 al n. 1.980 di formalità (all. F1), la Società Esecutata acquistava gli immobili pignorati dalla società

████████████████████; -----

- 12 ottobre 2007 con Decreto di Trasferimento Immobili rep. 729, trascritto a Viterbo il 1° aprile 2008 al n. 3.390 di formalità,

████████████████████ il complesso pignorato passava alla

- 22 maggio 1978 con Atto di compravendita Notaio Viterbo, rep. 47.383,

trascritto a Viterbo il 1° giugno 1978 al n. 4.267 di formalità, il

██████████, vendeva alla ██████████

██████████ i beni ora pignorati. -----

4) È stato **predisposto**, sulla base dei documenti forniti, delle ulteriori visure e seguite e degli atti acquisiti, il seguente elenco delle formalità pregiudizievoli ed a carico della Società Esecutata: -----

TRASCRIZIONI CONTRO -----

- verbale di **Pignoramento immobiliare** trascritto a Viterbo il 12 ottobre 2022

al n. 13.255 di formalità a favore della

██████████ a carico della ██████████ gravante su tutti i beni pignorati; -----

- tre atti costitutivi di servitù di passaggio pedonale e carrabile, tutti a carico del

terreno distinto al foglio 46 con la particella 719 ed a favore delle entrostanti abi-

tazioni in via San Giorgio n. snc, distinte al foglio 46 con la particella n. 62 su-

balterni n. 5, 7, 8 e 9. Formalità trascritte a Viterbo il 19 dicembre 2008 al n.

15.399, il 4 febbraio 2009 al n. 1.209 e il 16 aprile 2009 al n. 5.162. L'ubicazione

della servitù è meglio visualizzata nell'allegata documentazione (all. D.) ove è

presente la relativa planimetria. -----

ISCRIZIONI CONTRO -----

- **Ipoteca volontaria** formalità n. 306 del 12 febbraio 2010 nascente dalla Con-

cessione a Garanzia di Mutuo del 4 febbraio 2010 rep. 1.295, Notaio

██████████ in Roma a favore di

██████████, contro la ██████████ api-

██████████ tale euro ██████████ e per un totale di euro ██████████ -----

- **Ipoteca giudiziale** formalità n. 1.324 del giorno 8 luglio 2016 nascente dalla

Sentenza di Condanna del 18 aprile 2016 rep. 823/2016 emessa dal Tribunale di

Viterbo a favore di [redacted] contro la

e gravante sugli immobili oggetto di Esecuzione e su altri non in-

teressati della presente procedura. Capitale euro [redacted] e per un totale di eu-

ro [redacted]

5) Non è stato **acquisito** il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto il terreno di pertinenza della struttura turistico ricettiva ha una superficie inferiore a mq 5.000.

6) Sono stati consultati i Registri della Camera di Commercio di Viterbo e si allega la Visura Camerale della Società Esecutata (all. I.).

7) Sono stati descritti, **previo necessario accesso** effettuato il 16 giugno 2023, nelle pagine dalla n. 12 alla n. 16 della Relazione che precedono, gli immobili pignorati. Si aggiunge a completamento, che il complesso pignorato nel suo insieme confina con i sub 2, 3 e 8 della particella n. 62 del foglio 46 e con le particelle n. 343, 309, 353, 567, 565, 687, 718 e 64, sempre del foglio 46, via San Giorgio e via dei Castagni, salvo altri.

8) È stata accertata la conformità tra la descrizione dei beni ed i dati indicati nel Pignoramento con quelli attuali degli stessi, con la precisazione che l'originaria consistenza immobiliare identificata con il subalterno 4 della particella 62, foglio 42, ora soppresso a seguito della variazione catastale per frazionamento e cambio destinazione del 28 luglio 2011, è attualmente distinta con i derivati subalterni n. 10 e 11.

Si precisa al riguardo che tale difformità rientra nell'ipotesi b) del quesito

8) che consente comunque l'individuazione del bene.

9) È stata **verificata**, sulla base della documentazione in atti e di quella integrativa acquisita, la corrispondenza tra la descrizione dei cespiti con i dati catastali dei beni pignorati con la precisazione di cui sopra per l'unità immobiliare foglio 46 n. 62, ex sub 4 ora sub 10 e 11. -----

10) Si **segnala** che gli identificativi catastali dei beni pignorati, non includono porzioni aliene, né di fatto risultano usi con porzioni di unità immobiliari contigue. Si precisa al riguardo della presenza delle altre cinque unità immobiliari urbane internamente al compendio pignorato e distinte al foglio 46 n. 62 con i sub 3, 5, 6, 7, 8 e 9, che anche queste ultime utilizzano, quale Bene Comune Non Censibile il sub 2 (percorsi pedonali) come i sub 10 e 11 pignorati. -----

11) Si **precisa** che le unità immobiliari urbane pignorate provengono dalle originarie particelle n. 62, 63, 64, 211 e 212 del foglio 46 e che sono state interessate da alcuni frazionamenti ed accatastamenti come meglio riportato nelle allegate visure catastali storiche (all. E). -----

12) Non si è **proceduto** ad eseguire presso il Catasto Fabbricati del Comune di Soriano nel Cimino (VT) alcuna variazione docfa di aggiornamento delle unità immobiliari urbane pignorate in quanto le variazioni devono essere precedute dalla presentazione di una Segnalazione Certificata in Sanatoria (S.C.I.A.) in sanatoria per regolarizzare le piccole modifiche interne riscontrate. Anche per le altre due unità, foglio 46 particelle n. 62 sub 11 e n. 719, attualmente in categoria F/3 (in corso di costruzione) e F/4 (in corso di definizione), stante la funzionalità di fatto riscontrata ed il possibile utilizzo delle stesse, dovrà essere definita la situazione catastale con le variazioni di ultimazione e l'attribuzione di rendite. -----

13) Al riguardo dell'utilizzazione dei beni pignorati si indica che la destinazione d'uso turistico - ricettiva di albergo, bar, pizzeria e ristorante, unitamente a quella

della piscina, sono compatibili con quelle previste per la zona urbanistica ove il bene ricade (zona B3 bis Completamento Edilizia Semintensiva). -----

14) Al riguardo delle verifiche sulla conformità edilizia - urbanistica dei beni pignorati, dai controlli ed approfondimenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Soriano nel Cimino (VT), è emerso che il complesso è stato realizzato mediante: -----

- Nulla Osta per lavori edilizi n. 4.840 del 12 agosto 1971; -----
- Rinnovo n. 4.098 del giorno 8 gennaio 1977; -----
- Nulla Osta per lavori edilizi n. 3.037 del 22 aprile 1978; -----
- Nulla Osta per lavori edilizi n. 741 del 14 settembre 1979; -----
- Concessione Edilizia n. 10.267 del 21 ottobre 1986 (riguardante la piscina); -----
- Concessione Edilizia in Sanatoria (Legge 47/85) n. 700 e 701 del 3 gennaio 1992;-
- Richiesta di Condono Edilizio (Legge 724/94) prot. 2.033 del 14 febbraio 1995 non definito e seguito dell'Ordinanza di Demolizione n. 97 del 19 giugno 2006; -----
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 9.807/08 (definizione Condono L. 724/94); -
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 20.414/08 (definizione Condono L. 724/94);
- Permesso di Costruire n. 20.232/09 del 22 settembre 2009; -----
- Permesso di Costruire n. 21.532/09 del giorno 8 ottobre 2009; -----
- Permesso di Costruire prot. 14.371 del 16 luglio 2010 in Variante al P.d.C. n. 20.232/09 e 21.532/09 (Prat. Edil. n. 43 del 7 giugno 2010); -----
- Permesso di Costruire prot. 8.517 del 18 aprile 2011 in Variante al P.d.C. n. 14.371/10 (Prat. Edil. n. 63 del 18 agosto 2010); -----
- DIA n. 61 del 14 aprile 2014 prot. 16.998 superata con sostituzione elaborati grafico prot. 16.446 del 17 ottobre 2016; -----
- richiesta di proroga DIA (n. 61 del 14 aprile 2014) prot. 14.237 del 16 settembre

2019.

Al riguardo dell'agibilità dalle verifiche eseguite è stato riscontrato il rilascio di un certificato in data 28 luglio 2011 ma lo stesso è da considerare superato poiché successivamente sono stati eseguiti ulteriori lavori edili ed inoltre, stante le piccole difformità interne da sanare riscontrate dal sottoscritto in fase di sopralluogo, occorre presentare una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria (S.C.I.A.) in sanatoria anche per le docce e spogliatoio della piscina e solo dopo presentare le variazioni catastali e la finale Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.).

I costi preventivati in complessivi 7.500,00 = (settemilacinquecento/00) circa, per la regolarizzazione edilizia e per le opere di rimozione delle porzioni abusive del LOTTO UNICO derivano dalle seguenti voci:

a. Redazione grafici, relazioni, tabelle, modulistica, variazioni catastali e varie per predisporre tutta la documentazione occorrente per la S.C.I.A. in sanatoria per la diversa distribuzione degli spazi interni, per gli accessori della piscina e per le variazioni catastali di aggiornamento e per la finale Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.).

Da un'analisi delle prestazioni professionali necessarie alla redazione di quanto sopra sinteticamente indicato, per il pagamento dei diritti di segreteria comunale e per le Sanzioni è stato preventivato un costo complessivo a corpo di circa euro 5.500,00 = (cinquemilacinquecento/00), compresi oneri fiscali e contributivi.

b. Costi riguardanti l'esecuzione delle attività di demolizione/rimozione delle opere non sanabili urbanisticamente, compreso il carico, trasporto, scarico e smaltimento in discarica autorizzata dei materiali di risulta.

Da verifiche e consulto con alcune Imprese Edili della zona, il costo per le opere di cui sopra è stato computato a corpo in complessivi euro 2.000,00 = (duemila/00) circa, compresi oneri fiscali e contributivi.

15) Sono state operate le **verifiche** urbanistiche presso l'Ufficio Tecnico Comunale e dai controlli ed approfondimenti sono emerse varie richieste di condono che sono state cronologicamente elencate nel precedente punto 14).

16) Dalle **verifiche** effettuate sempre presso il Comune di Soriano nel Cimino (VT), non sono emersi gravami di uso civico (all. G.) e dall'attenta lettura degli atti di provenienza e degli altri documenti in atti risulta che gli immobili pignorati sono di piena ed esclusiva proprietà della Società Esecutata.

17) Non viene **indicato** alcun debito della società Esecutata in relazione alle spese fisse e di gestione e manutenzione condominiali in quanto, come riferito dal legale rappresentante della società debitrice nel corso dell'accesso del 16 giugno 2023, non è presente nessuna amministrazione di condominio.

18) Al riguardo della possibilità di vendere in più lotti il compendio pignorato, considerata la consistenza e la particolare destinazione dei beni pignorati, si è ritenuto opportuno e conveniente formare un Unico Lotto costituito dai beni distinti al foglio 46 con la particella n. 62 sub 10 ed 11 (ex sub 4) e con la particella n. 719.

19) Gli immobili sono stati pignorati per l'intera piena proprietà della Società Esecutata.

20) È stato **accertato** al riguardo del possesso ed utilizzo che gli immobili pignorati sono attualmente adibiti all'esercizio di un'attività commerciale di ristorazione, pizzeria, bar e albergo, mentre la porzione con la piscina nel corso dell'accesso e risulta di fatto attualmente inutilizzata.

Si riferisce che dai controlli eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate (all.

O.) sono emersi quattro Contratti di Locazione registrati tutti anteriormente al pignoramento e rispettivamente in data: -----

1. 13 febbraio 2018 al n. 1.432 serie 1 T, autenticato nelle firme dal Notaio _____, rep. 1847 del giorno 8 febbraio 2018. Du-

rata decennale dal giorno 8 febbraio 2018 e termine al 7 febbraio 2028 e ri-

guardante gli immobili foglio 46 particella n. 62 sub 10 e sub 11 (ex sub 4). Si

evidenzia che la locazione è concessa a favore della _____

_____ ad un canone annuo di euro

_____ ed è relativa al *locale commerciale con destinazione*

ristorante - bar - albergo. Si evidenzia infine che non è compreso nella locazio-

ne il terreno con entrostante piscina distinto al foglio 46 con la particella n.

719; -----

2. 14 febbraio 2017 al n. 1.551 serie 3 T, a favore della _____

_____. Durata anni sei dal 1° febbra-

io 2017 al 31 gennaio 2023, tacitamente rinnovabile. La locazione riguarda

l'intero complesso pignorato, compresa l'area con piscina (f. 46 n. 719) con un

canone annuo di euro _____

3. 28 gennaio 2016 al n. 761 serie 3 T, a favore della _____

_____. Durata sei anni dal 1° gennaio

2016 al 31 dicembre 2021, tacitamente rinnovabile. La locazione riguarda *im-*

mobili a destinazione commerciale della superficie di mq 400 circa ... e con un

canone annuo di euro _____

4. 13 gennaio 2015 al n. 177 serie 3 T con una durata decennale dal 20 dicembre

2014 al 19 novembre 2023. Canone annuo di euro _____ e

riguarda tutto il complesso pignorato. -----

Si evidenzia da ultimo che non risultano trasmesse all'Agenzia delle Entrate di Viterbo formali risoluzioni dei contratti di locazione sopra elencati. -----

21) Il valore locativo annuo del complesso pignorato è stato individuato in complessivi euro 66.000,00 = (sessantaseimila/00) circa pari ad euro 5.500,00 = (cinquemilacinquecento/00) mensili. Le indagini di mercato sono state compiute tramite consultazioni di Agenzie Immobiliari e professionisti del settore che operano in zona ed i valori acquisiti sono stati ponderati con quelli delle allegate tabelle dell'OMI, della Camera di Commercio e del BorsinoImmobiliare.it (all. H.).

22) Nulla da relazionare al riguardo dell'occupazione dell'immobile da parte del coniuge separato o dall'ex coniuge in quanto la _____ è una persona giuridica e non è una persona fisica. -----

23) Dalla documentazione in atti, da quella integrativa prodotta e dai controlli eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Soriano Nel Cimino (VT) è emerso che il complesso pignorato ricade: -----

- rispetto alla Tav. B del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 8) ed aree urbanizzate del PTPR, è presente il vincolo idrogeologico;
- rispetto al vigente P.R.G. nella zona B3 Bis Completamento Edilizia Semintensiva. -----

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Comunale e dall'attento esame degli atti notarili, dei certificati ipo-catastali e degli altri documenti acquisiti, è emerso inoltre che non sono presenti vincoli storici, artistici e monumentali formalmente trascritti o notificati gravanti sui beni pignorati. -----

Per una migliore visualizzazione si rinvia agli allegati stralci cartografici alla relativa normativa (all. G.). -----

Si evidenzia inoltre la presenza di una servitù esercitata di fatto a favore dell'immobile distinto al foglio 46 con la particella n. 352 che trovandosi intercluso dai circostanti terreni, ha come unico accesso pedonale e carrabile quello dall'arco in peperino posto sulla strada interna lungo il confine nord - ovest della particella n. 719 del foglio 46. -----

24) Il valore del compendio pignorato è stato determinato previa individuazione delle superfici utili degli ambienti interni ed esterni e degli accessori (portici, terrazzi, aree pavimentate, zone a verde, parcheggi e strade) a seguito degli eseguiti sopralluoghi, dei rilievi dello stato di fatto e come meglio visualizzato nell'elaborato grafico (all. B.) e tabella di valutazione (all. H.). -----

Per i singoli valori unitari euro/mq adottati e per il valore complessivo dei beni pignorati si rinvia alla tabella di valutazione (all. H.) e agli stralci dei valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2022), dei valori OVI (Osservatorio Valori Immobiliari) della Camera di Commercio I.A.A. di Viterbo (1° semestre 2020) e del BorsinoImmobiliare.it. --

In particolare si può serenamente asserire che l'attuale valore medio di mercato del compendio turistico - ricettivo pignorato, comprese pertinenze, è di complessivi **euro 1.423.500,00** = (unmilionequattrocentoventitremilacinquecento/00) già detratti i preventivati costi di circa euro 7.500,00 = (settemilacinquecento/00) per la S.C.I.A. di regolarizzazione edilizia delle difformità riscontrate, per le opere di rimozione delle porzioni abusive, per i finali aggiornamenti catastali e la certificazione di agibilità (S.C.A.). -----

Al riguardo del valore è stata operata inoltre, anche una verifica in relazione al prezzo di acquisto del complesso pignorato ed indicato in euro XXXXXXXXXX nell'atto del 4 febbraio 2010.

Considerando la sola rivalutazione monetaria del prezzo in base agli indici

ISTAT alla data del 31 luglio 2023 consegue un attuale importo di euro

lievemente superiore a quello della valutazione sopra espressa (all. H). -----

25) I valori degli immobili pignorati sono stati determinati adottando il criterio

di stima comparativo dei prezzi medi di mercato praticati nella zona per beni

similari. Quali riferimenti bibliografici per il metodo di stima utilizzato si ri-

chiamano i seguenti testi: "CORSO DI ESTIMO" *Estimo generale, civile, legale,*

rurale. Ambientale e catastale con matematica finanziaria - Autore Stefano

AMICABILE - Editore Hoepli (pag. da n.138 a 180 fabbricati; da n .181 a 192

terreni edificabili; da n. 193 a 197 fabbricati rurali e da n.253 a 302 terreni ed

azienda); "ELEMENTI DI ESTIMO URBANO" *Biblioteca legale, Tributaria e di*

Tecnica Professionale - Autore Carlo FORTE - Editore Etas Libri (pag. da n. 83

a 167 valore di mercato; da n. 167 a 219 valore di costo; da n. 220 a 251 valore

complementare e da n. 252 a 277 valore di trasformazione). -----

Tale criterio di valutazione comparativo, previsto ed ampiamente tratta-

to anche nella letteratura sopra indicata, è stato considerato più opportuno ed ai

valori raccolti nelle indagini di mercato eseguite, presso Agenzie della zona e

professionisti del settore, sono state applicate le correzioni per le specifiche ca-

ratteristiche e peculiarità dei beni pignorati. -----

Nel dettaglio sono state consultate due Agenzie Immobiliari che operano

in zona e nel settore degli immobili a destinazione turistico ricettiva:

. Valori comparati

con quelli dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, dell'OVI della Camera di Com-

mercio I.A.A. di Viterbo e del BorsinoImmobiliare.it (all. H.). -----

26) Considerando la consistenza e caratteristiche del compendio pignorato, si ritiene che lo stesso possa avere una buona appetibilità nel settore immobiliare turistico - ricettivo poiché ha un'ottima esposizione, panoramicità ed ubicazione, ben collegato come viabilità e servito a breve distanza da attività commerciali ed artigianali, uffici pubblici e privati, zone di interesse naturalistico, culturale e archeologico. -----

27) A seguito di ricerche ed indagini presso le Agenzie Immobiliari e Professionisti di cui al punto 25) che precede, **non** si ritiene congruo il valore del canone locativo annuo di euro [redacted] pari ad euro [redacted] [redacted] mensili, indicato nell'ultimo contratto registrato il giorno 8 febbraio 2018, né quelli indicati nelle altre scritture precedenti (all. O.). -----

Dalle indagini di mercato emerge congruo un importo mensile di circa euro 5.500,00 = (cinquemilacinquecento/00) pari ad euro 66.000,00 = (sessantaseimila/00) annui. Alla luce di ciò, il sottoscritto ha quindi provveduto a precisare nel quadro sinottico che il canone previsto nel contratto di locazione risulta inferiore di oltre $1/3 = (\text{un/terzo})$ rispetto al giusto canone stimato nel presente elaborato e che pertanto, nonostante i contratti siano stati registrati in data anteriore al pignoramento, l'acquirente non sarà tenuto a rispettare le suddette locazioni ai sensi ex art. 2923 comma 3° c.c.. -----

28) E' stata **fornita** compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) a tutti i singoli quesiti affidati ed alle indagini svolte redigendo la presente Relazione articolata secondo lo schema dei punti esposti. -----

29) La presente Relazione, completa degli allegati a corredo, viene inviata a mezzo Posta Elettronica Certificata per la

Parte Procedente, alla Custode Dott.ssa Claudia DOTTARELLI, alla

....., assegnando il ter-

mine di giorni quindici per far pervenire eventuali osservazioni alla Consulenza

Tecnica d'Ufficio, come da allegata lettera di trasmissione (all. L.).

30) La presente Relazione inoltre, completa degli allegati a corredo, sarà inviata

in modalità telematica PCT e depositata altresì in copia cartacea presso la Cancel-

leria prima del termine di dieci giorni dalla data dell'udienza del 14 dicembre

2023, fissata per l'emanazione dell'ordinanza di vendita.

Nel dettaglio saranno depositate le copie della Relazione complete degli al-

legati, anche in versione privacy con i nominativi ed i volti oscurati.

31) Il sottoscritto si impegna ad intervenire all'Udienza fissata per il 14 dicembre

2023 per rendere eventuali chiarimenti alla redatta Consulenza.

32) Sono state predisposte, sia in forma cartacea, sia in formato elettronico, le Re-

lazioni di Consulenza, anche in modalità riservata, prive cioè dell'indicazione delle

generalità della Società debitrice e degli altri dati personali.

33) È stata **allegata** alla Relazione una **documentazione fotografica** esterna

ed interna degli immobili pignorati (all. C.) e un elaborato grafico contenente le fo-

to aeree della zona, dei fogli catastali d'impianto, intermedio e attuale (wegis),

nonché le planimetrie ed il computo delle superfici utili scaturite dai rilievi dello

stato di fatto (all. B).

34) È stato **redatto** in triplice copia, su apposito foglio a parte, il riepilogo con a-

deguate e dettagliata descrizione dei beni pignorati, le identificazioni catastali e le

iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (all. A.).

35) Alla Relazione di Consulenza Tecnica sono allegati:

A. foglio riepilogativo dei beni pignorati;

B. elaborati grafici con planimetrie; -----

C. documentazione fotografica; -----

D. visure ipotecarie di controllo, note di trascrizione servitù con planimetria; -----

E. visure storiche aggiornate del Catasto Fabbricati e Catasto Terreni; -----

F. atto Notaio _____ Roma, rep. 1.294 del 4 febbraio 2018 (all.

F1) nonché dell'atto di provenienza ultraventennale dal pignoramento, Notaio

in Viterbo, rep. 47.383 del 22 maggio 1978 (all. F2); -----

G. stralcio tavole e normativa P.T.P.R. Lazio, vincolo Idrogeologico, P.R.G. e di-

chiarazione di inesistenza usi civici; -----

H. tabella valutazione immobili e valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (2° se-

mestre 2022), valori OVI (1° semestre 2020) della Camera di Commercio di

Viterbo I.A.A. e BorsinoImmobiliare.it; -----

I. visura C.C.I.A.A. di Viterbo della _____ ; -----

L. lettera di trasmissione Relazione C.T.U. e richiesta osservazioni; -----

M. verbale d'accesso; -----

N. documenti urbanistici con elaborati grafici; -----

O. interrogazione Anagrafe Tributaria per ricerca contratti di locazione; -----

P. calcolo rivalutazione del prezzo di acquisto. -----

Il sottoscritto ritiene con quanto sopra esposto di aver svolto l'incarico af-

fidato, ringrazia la S.V. della fiducia accordata e resta a disposizione per even-

tuali comunicazioni e chiarimenti. -----

Vignanello (VT) 5 settembre 2023

il C.T.U.

geom. Vincenzo MINELLA