

Esecuzione Immobiliare n. 210/2023 R.G.E.

Giudice Dott. Federico Bonato

promossa da

[REDACTED]

(rappresentata da avv.ti Benedetto e Guido GARGANI di Roma.)

contro

[REDACTED]

Premesso:

- che è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, l'esecuzione immobiliare suddetta;
- che il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Federico Bonato, ha nominato il sottoscritto Geom. Roberto Moroni, con sede in Civita Castellana (VT), Vicolo Febo-9, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta con accettazione d'incarico in data 29/02/2024;
- che nell'udienza del 08/02/2024, ricevutone il giuramento di rito, gli ha affidato 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, **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 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;
- 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 luogo, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;
- 10) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

- 11) **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
- 12) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
- 13) **indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;**
- 14) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
- 15) **verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
- 16) **verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**
- 17) **indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
- 18) **dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;**
- 19) **dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;**
- 20) **accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene 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 l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;**
- 25) **indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;**
- 26) **indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;**
- 27) **segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;**
- 28) **fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena**

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

29) invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la 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, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica. All'interno 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) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

34) provvedere 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) allegghi alla relazione:

- a. la planimetria del bene,*
- b. la visura catastale attuale,*
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,*

- d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante.
e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
f. copia atto di provenienza

- che, in data 26/04/2024, il sottoscritto effettuava il sopralluogo previsto sul bene oggetto della presente stima congiuntamente al custode nominato Avvocato Stefania Arieti;

tutto ciò premesso, il sottoscritto C.T.U. è in grado di riferire quanto segue:

QUESITO 1):

Il verbale di pignoramento immobiliare, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale del Territorio di Viterbo in data 25/10/2023, R.P.13239 e R.G. 16447, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED]

e contro

[REDACTED] n.a. [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di [REDACTED],

e [REDACTED] n.a. [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di [REDACTED],

relativo alle procedure in oggetto, grava sui seguenti immobili situati nel Comune di Celleno per la quota complessiva di spettanza pari ad 1/1 della proprietà:

- **Immobile adibito ad ALBERGO-RISTORANTE** distinto al NCEU:

al Foglio 8 particella n. 54 sub. 3

Categoria D/2 con rendita pari ad €. 5559,20

Via Viterbo-82 - piani S1-T-1

Il creditore procedente ha depositato, oltre la documentazione di rito, anche una dettagliata relazione notarile pertanto si può affermare che:

Dall'esame della documentazione ipocatastale fornita dal Creditore procedente, si rileva che, la stessa, copre il ventennio antecedente la data del pignoramento e pertanto risulta regolare.

ASTE GIUDIZIARIE®
QUESITO 2):

Effettuate le visure aggiornate dell'immobile oggetto di CTU si riscontra che gli attuali dati catastali dell'immobile sono:

FABBRICATO Foglio 8 particella n. 54 sub. 3 rendita catastale €. 5.559,20 – Via Viterbo-82

Alla luce di quanto sopra, si ATTESTA che:

- **I dati indicati nel Pignoramento Immobiliare trascritto sono corretti ed idonei per un'esatta identificazione catastale dell'immobile.**

ASTE GIUDIZIARIE®
QUESITO 3):

Consultati i registri immobiliari dell'Agenzia del territorio - Ufficio pubblicità immobiliari e verificati gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento si elencano di seguito tutti i passaggi di proprietà intervenuti e le variazioni catastali effettuate sull'immobile:

- **Stato attuale CATASTO FABBRICATI:** Foglio 8 p.la 54 sub. 3 Categoria D/2 con rendita pari ad €. 5554,00 **Via Viterbo-82 - piani S1-T-1**

18/02/2020 _ ISCRIZIONE del 18/02/2020 - Registro Particolare 227 Registro Generale 2151 Pubblico ufficiale TRIBUNALE di Viterbo sede di Montefiascone Repertorio 1425 del 26/06/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA. Capitale €. 80.000,00 – Ipoteca di €. 120.000,00

A favore: [REDACTED] n.a. [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Gravante sull'U.I. pignorata

Annotazione n. 199 del 22/02/2024 (RESTRIZIONE DI BENI);

- **16/07/2018 _ Variazione Catastale di classamento Prot 49673 “ classamento e rendita validati “ d'ufficio;**

- 04/08/2017** _ **Variazione Catastale per “ DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI”** prot. 61329 _ Foglio 8 p.lla 54 sub. 3 _ rendita €. 5.554,00;
- **05/04/2005** _ **Iscrizione Ipoteca Volontaria derivante da concessione di mutuo condizionato RP 870 RG 6264 riferita ad Atto Notaio Giardino Furio rep. 88323/14118 del 31/03/2005 durata 20 anni – Capitale 205.000,00 €. – Ipoteca di 410.000,00 € contro i Sigg.ri [REDACTED] ed a favore della Banca di Roma S.p.A., cf 06978161005 e gravante sull’unità immobiliare pignorata. Annotazione di erogazione a saldo del 08/06/2005 al 2322 di formalità;**
- **05/04/2005** _ **Atto Notaio Giardino Furio rep. 88322/14117 Trascritto a Viterbo il 05/04/2005 RP 4073 RG 6263 con il quale i Sigg.ri [REDACTED] acquistavano dal sig. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), ciascuno per la quota di ½, l’immobile in trattazione Foglio 8 p.lla 54 sub. 3 _ rendita €. 5.554,00;**
- **22/06/1999** _ **Variazione Catastale di classamento a seguito di sopralluogo ufficio ADE 15962 con il quel si modificava la Rendita catastale, dell’immobile in trattazione, ad €. 5.552,94 (L. 10.572.000) – riduzione della rendita;**
- **02/12/1998** _ **inserimento in atti di Variazione Catastale del 12/02/1993 per “AMPLIAMENTO - VAR. DESTINAZIONE DA BAR A BAR TRATTORIA -LOCANDA”** prot. 15749 del 19936 _ Foglio 8 p.lla 54 sub. 3 – cat. D2 - rendita L. 14.800.000;
- **01/01/1992_ Variazione del quadro tariffario**
Foglio 8 p.lla 54 sub. 3 – cat. C1 di classe 3^ di mq. 34 - rendita L. 516.800;
- Il primo atto antecedente il ventennio è:
- Atto Notaio Rossetti del 09/04/01956 rep. 3730 trascritto il 13/05/1956 al nr. 1176 di formalità e successivo atto di divisione e permuta, rogato dal notaio de Faccendis Mario in data 05/05/1970 rep.88201, trascritto il 16/05/1970 al nr. 3517 di formalità con i quali**

il sig. [REDACTED] ha acquistato la piena proprietà dell'immobile pignorato, successivamente venduto agli odierni soggetti esecutati.

QUESITO 4):

Elenco formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile:

A. **Iscrizione Ipoteca Volontaria del 05/04/2005, derivante da concessione di mutuo condizionato, RP 870 RG 6264 riferita ad Atto Notaio Giardino Furio rep. 88323/14118 del 31/03/2005 durata 20 anni – Capitale 205.000,00 €. – Ipoteca di 410.000,00 €**

Soggetto a favore: [REDACTED], C.F. [REDACTED]

Soggetti Contro: i Sigg.ri [REDACTED]

Gravante sull'unità immobiliare pignorata.

Annotazione di erogazione a saldo del 08/06/2005 al 2322 di formalità;

B. **Iscrizione del 18/02/2020 - Registro Particolare 227 Registro Generale 2151**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE di Viterbo sede di Montefiascone Repertorio 1425 del 26/06/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA. Capitale €. 80.000,00 – Ipoteca di €. 120.000,00

A favore: [REDACTED] n.a. [REDACTED] CF [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Gravante sull'U.I. pignorata

Annotazione n. 199 del 22/02/2024 (RESTRIZIONE DI BENI);

C. **Trascrizione contro del 25/10/2023 – R.P. 13239 – R.G. 16447**

Trascrizione Verbale di pignoramento immobili – Atto esecutivo cautelare rep. 2222 del 20/10/2023

Immobile Comune di Celleno Foglio 8 p.lla 54 sub. 3

Soggetto a favore: [REDACTED]

Soggetti contro: [REDACTED]

Pubblico ufficiale Giudiziario eseguita dal tribunale di Viterbo

soggetto a favore: [REDACTED] con sede in via [REDACTED]

soggetto contro: [REDACTED] (parte eseguita) per la quota di 1/2

QUESITO 5):

Sono state regolarmente acquisite le seguenti mappe e planimetrie catastali:

- **Planimetria NCEU prot. T8536 del 26/04/2024;**
- **Planimetria NCEU prot. T78858 del 19/09/2024**(aggiornamento planimetria catastale come da variazione prot. 47635 del 18/09/2024) ;
- **Estratto di mappa catasto terreni prot. T48375 del 23/05/2024**

QUESITO 6):

Acquisito certificato di matrimonio dei soggetti eseguiti.

QUESITO 7):

L'immobile oggetto di trattazione è sito nel Comune di Celleno e costituisce porzione di edificio nel quale è presente altra Unità immobiliare, posta al piano primo e adibita ad abitazione, con la quale viene condiviso l'accesso posto alla Via Viterbo-82.

Esso edificio è posto comunque all'incrocio tra la via Viterbo medesima e la S.P. 5 Teverina che porta a Bagnoregio ed, a quest'ultima, ha accesso attraverso l'adiacente piazzale asfaltato.

L'edificio confina:

- a Sud con p.lle 57 e 56;
- ad Est con p.la 157;
- a Nord con via Viterbo;
- ad Ovest con p.lle 120 e 473 (che oggi costituiscono il piazzale asfaltato non oggetto di esecuzione).

L'edificio è costituito da due corpi adiacenti costruiti in epoche differenti dei quali, la prima porzione, risalente presumibilmente agli anni '30, con struttura verticale in muratura portante e

solai, interpiano e di copertura (padiglione), in legno mentre, la seconda porzione, edificata tra la fine degli anni '60 ed inizio anni '70, è costituita da una struttura portante mista muratura e cemento armato con solaio interpiano in latero - cemento e copertura (composta da quattro falde tra loro intersecanti) anche'essa in latero - cemento e manto di copertura in laterizio. Gli infissi esterni della porzione più datata sono in legno monovetro protetti da persiane in legno, al piano primo, e grate in ferro al piano terra. Gli infissi esterni della porzione più recente sono in legno doppio vetro con avvolgibili esterni in plastica, al piano terra, mentre sono in legno monovetro e persiane esterne in alluminio al piano primo.

L'unità immobiliare oggetto di trattazione si articola su tre piani (Seminterrato - Terra e Primo) collegati, tra loro da scala interna sia esclusiva sia comune in quanto, su quest'ultima, si affaccia una porta che fungeva da uscita di sicurezza per l'ex. attività alberghiera che comprendeva:

al Piano Terra:

Locale Bar, con accesso principale costituito da porta prospiciente il piazzale asfaltato ad Ovest, tramite il quale si accede sia ad un **locale di servizio** sia alla sala Ristorante; esso dispone altresì di nr. 2 finestre ed ulteriore porta che lo collega all'ingresso di Via Viterbo; all'interno vi sono ancora vecchi arredi e suppellettili (quali bancone – sedie etc.) ormai inutilizzabili;

Locale di servizio dove sono presenti un camino in muratura ed arredi quali lavabi, frigorifero etc. anch'essi vetusti e difficilmente riutilizzabili; detto locale risulta privo di finestre ed è collegato, a sua volta, al **locale cucina**;

Locale cucina dotata di fornelli e cappa di aspirazione in pessime condizioni; sono presenti due grandi finestre oltre porta-finestra dalla quale si scende verso un piccolo giardino pertinenziale esterno, posto ad Est del fabbricato, con accesso direttamente dalla via Viterbo;

Locale Ristorante composto di una grande sala nella cui parte centrale sono presenti nr. 4 pilastri portanti circolari in C.A. e che ospitava i tavoli per i pasti dei clienti; essa è dotata di nr. 7 finestre, una porta di emergenza dalla quale si accede al piccolo viottolo posteriore pertinenziale

ed una grande porta di accesso principale prospiciente il piazzale asfaltato posto ad Ovest; da questa sala si ha accesso sia a dei locali accessori (bagno e ripostiglio-passa vivande) sia alla scala esclusiva che porta ai piani primo e seminterrato **al Piano Primo:**

dalla scala succitata si approda ad un piccolo locale disimpegno dal quale si diramano nr. 2 corridoi che danno accesso alle 8 camere d'albergo due delle quali con bagno in camera e le restanti fruenti di nr. 2 bagni comuni; è presente altresì piccolo locale bagno con water e lavandino presumibilmente destinato a locale di servizio per gli addetti ed, in quest'ultimo è si rileva, sul soffitto, una botola, dotata di scala retrattile in alluminio, dalla quale si accede al sottotetto, allo stato grezzo e non abitabile per le ridotte altezze, ma utilizzato come deposito di vecchi oggetti; alcune delle camere possono usufruire altresì di un piccolo balcone che corre perimetralmente ai lati Nord-Ovest del piano primo; tutte le camere godono di buona illuminazione attraverso le finestre, e/o porta finestre, presenti in ciascuna di esse; in particolare tutte le camere aggettanti sul balcone suddetto sono dotate di finestra e porta finestra.

al Piano Seminterrato:

qui sono localizzati nr. 2 locali uno dei quali (la cantina) raggiungibile tramite la scala interna mentre l'altro piccolo locale è raggiungibile tramite scala esterna avente accesso dal piccolo giardino presente sul lato Est del Fabbricato.

Sia le camere che le sale ristorante-bar-cucina erano riscaldate e/o raffrescate da impianti a pompa di calore (Inverter) e Caldaie a gas metano ancora presenti ma delle quali non è dato sapere se funzionanti in quanto le utenze sono distaccate.

Gli impianti elettrici sono di vecchia fattura ed, in gran parte, non conformi alla normativa vigente; in particolare, nella sala ristorante, si denota impianto con canalizzazioni esterne probabilmente modificato successivamente alla costruzione per uniformarsi alla normativa del periodo.

I muri esterni sono intonacati ed, in parte, tinteggiati ma, soprattutto la tinteggiatura, versa in condizioni mediocri vista la vetustà e la mancanza di manutenzione; i muri interni, tinteggiati e o rivestiti con carta da parati, versano anch'essi in condizioni pessime; i bagni sono di remota fattura con pareti rivestite in ceramica smaltata; i pavimenti interni sono in gran parte in gres e/o ceramica monocottura versanti in condizioni compatibili con la vetustà e l'uso.

L'immobile pignorato gode altresì del diritto di comproprietà proporzionale comune (con l'altra U.I.U. presente nell'edificio facente capo ad altro intestatario) su una piccola area esterna posta in adiacenza al fabbricato sui lati Ovest che ospitava, in precedenza, una zona coperta con tenda retrattile di pertinenza del'ex. bar; tuttavia non essendo dimostrata la proprietà esclusiva su nessun atto notarile o, graficamente, sulla planimetria catastale si deve presumere la comunione del bene con l'altra proprietà presente nella palazzina.

Il piccolo giardino posto invece sul lato Est del fabbricato è da considerarsi di pertinenza esclusiva del bene pignorato in quanto debitamente rappresentato sia nella planimetria catastale attuale sia nella precedente planimetria del 1993 (in vigore all'atto di acquisto degli odierni soggetti pignorati).

QUESITO 8):

Si attesta la conformità tra la descrizione ed identificazione attuale del bene pignorato con quella contenuta nel pignoramento immobiliare.

QUESITO 9)

E' stata verificata la corrispondenza sostanziale tra la descrizione del cespite nell'atto di provenienza (testualmente: *"fabbricato destinato a bar, ristorante e locanda composto da cantina al piano seminterrato, cucina, bar ristorante e servizi a piano terra e da otto camere e servizi a piano primo.*) con la planimetria catastale in atti nonché tra quest'ultima e lo stato dei luoghi fatta eccezione per la dimensione di una porta che dal bar porta all'esterno; infatti, quest'ultima, è

graficamente rappresentata con una larghezza di circa un metro mentre, in realtà, si tratta di una porta di ml. 2.10 x 2.50 (regolarmente autorizzata con Permesso di costruzione nr. 16 del 1976).

QUESITO 10):

Nulla da segnalare.

QUESITO 11):

Non si rileva.

QUESITO 12):

Considerato quanto evidenziato al precedente p.to 9), si e' provveduto alla presentazione di variazione catastale, presso Agenzia Entrate, al fine inserire in atti nuova planimetria catastale aggiornata (prot. 47635 del 18/09/2024);

QUESITO 13):

L'immobile è attualmente inutilizzato ma comunque la sua destinazione alberghiera risulta compatibile con lo strumento urbanistico Comunale in quanto trattasi di Zona B-Agglomerati Urbani recenti – sottozona Ba – Satura;

QUESITO 14):

La porzione di fabbricato di costruzione remota è stato realizzato, come già detto, presumibilmente negli anni '30 in quanto riportato nelle mappe catastali d'impianto del periodo 1939-1942 pertanto antecedente al 1967 ed all'entrata in vigore dello strumento urbanistico di Celleno mentre la porzione più recente è stata realizzata in forza dei seguenti titoli:

- **Licenza Edilizia nr. 1/69;**
- **Permesso di Costruzione nr. 18 del 1971 (Variante alla licenza 1/69);**
- **Licenza edilizia nr. 27 del 1973 (Variante alla licenza 1/69);**
- **Permesso di Costruire nr. 16 del 1976 (ampliamento);**
- **C.I.L.A. prot. 3036 del 10/06/2017.**

Inoltre, per il fabbricato è stato rilasciato **Certificato di Agibilità nr. 2 del 27/03/2007.**

Dal confronto tra lo stato di fatto ed i titoli succitati, **si attesta la conformità urbanistica del fabbricato in oggetto.**

QUESITO 15):

Non si rilevano istanze di condono;

QUESITO 16):

L'immobile non è gravato da censi, livelli e/o usi civici;

QUESITO 17):

Non esiste condominio costituito e non si rilevano spese straordinarie già deliberate e pendenze debitorie negli ultimi due anni antecedenti la perizia;

QUESITO 18):

Si ritiene non procedere alla formazione di lotti.

QUESITO 19):

L'immobile è pignorato per intero.

QUESITO 20):

L'immobile è libero e non si rilevano contratti di locazione in essere e opponibili alla procedura di vendita.

QUESITO 21):

Non necessario calcolare il valore locativo.

QUESITO 22):

Non rilevato

QUESITO 23):

L'immobile non è soggetto ad alcun vincolo artistico, storico, alberghiero, demaniale od uso civico che possano ostacolare la procedura di vendita.

QUESITI 24) e 25):

PREMESSA:

CONSIDERAZIONI SUI CRITERI DI VALUTAZIONE

- si ritiene opportuno procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato attraverso il metodo sintetico-comparativo assumendo come parametro il prezzo unitario medio di superficie commerciale che risulta quello più utilizzato in compravendite di beni simili;
- per l'adozione del metodo suddetto è necessario che l'immobile, oggetto di stima, presenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili ad altri già compravenduti in zona (ORDINARIETA' DEL BENE) e che esista un mercato discretamente attivo nella zona;
- per la ricerca di mercato si è ritenuto opportuno consultare le seguenti banche dati ufficiali:

- Agenzia delle Entrate (valori OMI) secondo semestre 2023:

Commerciale da €/mq. 650,00 a 1300,00

Residenziale da €/mq. 600,00 a 900,00

- Camera di Commercio di Viterbo con riferimento al primo semestre 2023:

Commerciale da €/mq. 500,00 a 750,00

Abitazioni da €/mq. 500,00 a 900,00

- considerato altresì la scarsa quotazione di immobili simili sul mercato immobiliare, sono state reperite informazioni utili dalle seguenti fonti:

- Agenzia RG immobiliare di Roberto Gasperoni di Bagnoregio alla quale è stato data in carico proprio la vendita del bene oggetto di pignoramento congiuntamente ad altre porzioni non pignorate dal cui prezzo di vendita totale, pari ad €. 249.000,00, si è potuto risalire ad un prezzo unitario pari a circa €/mq. 305,00.

- Sito di aste giudiziarie dove sono state reperite le seguenti:

a) E.I. RGE 263/2019, avente ad oggetto immobile commerciale ad uso albergo/pensione sito nel Comune di Sutri, dalla quale si rileva valore parametrico unitario (di stima) pari ad €/mq. 900,00;

b) E.I. RGE 215/2012 dalla quale si rileva un prezzo di vendita attuale dell'immobile pari ad €. 216.000,00 per circa 415,00 mq. di superficie commerciale dal quale si ricava un prezzo unitario pari ad €/mq. 520,00 (il parametro unitario relativo alla stima originaria del 23/11/2022 era pari ad €. 950,00.)

- Come si denota dalla indagine esposta, sono stati reperiti anche dei prezzi relativi alle abitazioni in quanto, nella zona, non si discostano molto dai prezzi dei locali commerciali ed anche perche le caratteristiche costruttive dell'immobile sono equiparabili alla tipologia abitativa;

- Alla luce di quanto sopra esposto e considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del fabbricato oggetto di trattazione, si ritiene equo inserire la valutazione del fabbricato in una fascia medio bassa di mercato ed adottare un valore unitario pari ad **€/mq. 500,00** riferito alla superficie Lorda commerciale che è quella calcolata in base ai dettami del DPR 138/1998;

TUTTO CIO' PREMESSO, si procede alla stima come riportato nell' allegato **“PROSPETTO DÌ DETERMINAZIONE CONSISTENZE E STIMA IMMOBILI”** del quale si riporta la sintesi finale:

VALORE IMMOBILE PIGNORATO:

- **€. 325.350,00**

Prezzo a base d'asta in approssimazione €. 325.000, 00

Euro Trecentoventicinquemila/00)

QUESITO 26):

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche già esposte, considerando le ricerche di mercato effettuate, si ritiene che gli immobili godano di scarsa commerciabilità seppur la posizione strategica, in prospicenza di una via di grande traffico, come la S.P. Teverina dalla quale si possono raggiungere mete turistiche di alto livello come il lago di Bolsena e la vicina Civita di Bagnoregio, potrebbe rendere all'immobile un discreto peso sul mercato degli immobili turistico-ricettivi.

QUESITO 27):

Non rilevato

QUESITO 28):

Con la presente, si è adempiuto alle prescrizioni di cui al presente quesito.

QUESITO 29):

Copia della presente relazione (in bozza) è stata inviata al Custode, ai creditori precedenti ed al debitore in data 26/06/2024 (considerando la proroga autorizzata dal Giudice) assegnando alle parti il termine di 15 gg per le eventuali osservazioni;

QUESITO 30):

L'elaborato peritale verrà depositato, in modalità telematica e completo di tutti gli allegati, 10 gg prima dell'udienza fissata per la vendita ex. art. 569 c.p.c. ed, entro lo stesso termine, in modalità analogica (perizia, quadro sinottico e foto.)

QUESITO 31):

Il sottoscritto interverrà all'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

QUESITO 32):

Si provvederà a predisporre un estratto della relazione peritale, redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.02.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.20008.)

QUESITO 33):

La documentazione fotografica si trova allegata alla presente perizia con il nr. **All. 9;**

QUESITO 34):

Si allega adeguata e dettagliata descrizione del bene (quadro sinottico), in triplice copia, con il nr. All. 7;

QUESITO 35):

ALLEGATI:

- 1) Planimetria del bene;



2) Visure catastali attuali;

3) Copia titoli urbanistici;

4) Copia verbale di accesso;

5) Visura ipotecaria aggiornata;

6) Copia Atti di provenienza;

7) Relazione dettagliata (quadro sinottico in triplice copia);

8) Estratto perizia in forma privacy;

9) Documentazione fotografica;

10) Certificati di stato libero;

11) Copia primo atto antecedente al ventennio;

Tanto dovevo in espletamento dell'incarico ricevuto.

Civita Castellana, 24/06/2024



(Geom. Moroni Roberto)





g. quadro sinottico triplice copia

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

