

TRIBUNALE DI VITERBO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare:

N°204/2022

KERMA SPV S.r.l.

contro

Custode: Avv. Maria Giacinta Amodio

***Consulenza Tecnica d'Ufficio
per l'udienza del 20/12/2023***

Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, l'Esecuzione Immobiliare n°204/2022 promossa dalla Kerma SPV S.r.l. contro
- che il G.E. in data 27/04/23 ha nominato il sottoscritto Adriano BISEGNA, Geometra con studio tecnico in Viterbo Via Pietro Vanni 5, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta e l'Avv. Maria Giacinta Amodio, Custode, affidando al sottoscritto CTU il compito di stimare il compendio pignorato;
- che il Giudice dell'Esecuzione, letto l'art. 173 bis disp. att. cpc, affida all'esperto il seguente incarico, che dovrà essere espletato coadiuvandosi con il Custode nominato in sostituzione del debitore esecutato rispondendo ai 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 eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- 4) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6) **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
- 7) **descriva**, **previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, , caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 8) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i

manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

- 10) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 11) **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
- 12) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi ;
- 13) **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 14) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
- 15) **verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'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 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 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: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento
- 26) **indichi** quali sia 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 120 dal giuramento;**
- 29) **invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato;**
- 30) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, **integralmente rilegato** (fatta eccezione per il quadro sinottico) **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea**, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;
- 31) **intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.**
- 32) **predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva

del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

- 33) **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 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) **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 contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,
 - e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
 - f. copia atto di provenienza
 - g. quadro sinottico triplice copia
 - h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO N. 1 -Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) – , mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio

Risposta al quesito n. 1

Esaminata e verificata la documentazione sotto forma di relazione notarile fornita, essa risulta completa e coperta nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare:

-Immobile sito nel Comune di Viterbo Via della Cava 26, identificato al NCEU al Foglio 168 P.IIa 215 sub 3, cat. A2, cl. 2, vani 5, piano 1 R.C. € 555,19. Superficie Catastale totale mq 100

Proprietà attuale:

prop. per la quota di 1/1.

Provenienza del bene e cronistoria degli atti:

Attuale:

-L'immobile in oggetto è pervenuto alla soc. _____ in
forza dell'atto di compravendita rogito notaio _____ di Viterbo in data 22/06/05
num. 449655/30893 di repertorio, trascritto a Viterbo il 29/06/05 ai n. 7844/12437, con il quale
acquistava dalla Sig.ra _____ nata a Viterbo il
_____, il diritto di intera piena proprietà sull'immobile comune di Viterbo
censito al NCEU fg. 168 p.IIa 215 sub 3 cat. A/2, vani 5, Via della Cava 26.

Anteriore al ventennio: La proprietà dell'immobile in oggetto apparteneva alla Sig.ra _____
in forza della denuncia di successione n. 80 vol. 511,
presentata all'Ufficio del Registro di Viterbo in data 30/10/78 e trascritta a Viterbo il 02/11/78
n. 8038/9413, in morte del Sig. _____ e deceduto in
data 19/09/74; l'eredità è stata devoluta per testamento olografo per atto _____ in
data 09/10/74, registrato a Viterbo il 22/10/74 al n. 7987 mod. 1 con il quale veniva legato alla
Si.gra _____ il bene in comune di Viterbo censito al NCEU fg. 168 p.IIa 215
sub 3 casa di vani 5 alla Via della Cava n. 26.

L'unità immobiliare oggetto è pervenuta a _____ per atto Notaio _____ in data
28/08/47, con cui i soggetti sopramenzionati hanno sciolto la comunione ereditaria tra cui il
bene oggetto di procedura attribuito in piena proprietà a _____.

In detto atto di divisione si premette che i beni sono pervenuti per successione _____, con testamento del
08/05/1934 notaio _____ Reg. Vt . 29/11/1937 al n. 892 vol. 157 , di
deceduto a Viterbo il 15/08/1937.

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

Risposta al quesito n. 2

Sono state effettuate dal sottoscritto le visure catastali aggiornate (allegate) per attestare la
correttezza e l'idoneità dei dati di identificazione.

-Immobile sito nel Comune di Viterbo Via della Cava 26, identificato al NCEU al Foglio 168
P.IIa 215 sub 3, cat. A2, cl. 2, vani 5, piano 1. R.C. € 555,19. Superficie Catastale totale
mq 100

-Intestazione catastale: _____ prop. per la quota di
1/1.

Situazione degli immobili e dell'intestatario alla data di trascrizione del verbale di
pignoramento:

-Immobile sito nel Comune di Viterbo Via della Cava 26, identificato al NCEU al Foglio 168
P.IIa 215 sub 3, cat. A2, cl. 2, vani 5, piano 1. R.C. € 555,19. Sup. Catast totale mq 100

-Intestazione catastale: _____ prop.per la quota di
1/1.

QUESITO N. 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 eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati

Provenienza del bene e cronistoria degli atti:

Attuale:

-L'immobile in oggetto è pervenuto alla soc. _____ in
forza dell'atto di compravendita rogito notaio _____ di Viterbo in data 22/06/05
num. 449655/30893 di repertorio, trascritto a Viterbo il 29/06/05 ai n. 7844/12437, con il quale
acquistava dalla Sig.ra _____ nata a Viterbo il _____
_____, il diritto di intera piena proprietà sull'immobile comune di Viterbo
censito al NCEU fg. 168 p.la 215 sub 3 cat. A/2, vani 5, Via della Cava 26.

Anteriore al ventennio: La proprietà dell'immobile in oggetto apparteneva alla Sig.ra _____
nata a Viterbo il 29/05/49 in forza della denuncia di successione n. 80 vol. 511,
presentata all'Ufficio del Registro di Viterbo in data 30/10/78 e trascritta a Viterbo il 02/11/78
n. 8038/9413, in morte del Sig. _____ nato a Viterbo il 21/03/1911 e deceduto in
data 19/09/74; l'eredità è stata devoluta per testamento olografo per atto Notaio _____ in
data 09/10/74, registrato a Viterbo il 22/10/74 al n. 7987 mod. 1 con il quale veniva legato alla
Si.gra _____ il bene in comune di Viterbo censito al NCEU fg. 168 p.la 215
sub 3 casa di vani 5 alla Via della Cava n. 26.

-Originariamente l'immobile era di proprietà dei Sig.ri

_____ (nulla lasciando alla figlia _____ perchè già soddisfatta)
e _____, quali eredi di _____ deceduto in Viterbo il 15/08/37 con testamento
olografo del 08/05/34 Notaio _____ di Viterbo reg. 29/11/37 al n. 892 vol. 157
mod. 1.

L'unità immobiliare oggetto è pervenuta a _____ per atto Notaio _____ in data
28/08/47, con cui i soggetti sopramenzionati hanno sciolto la comunione ereditaria tra cui il
bene oggetto di procedura attribuito in piena proprietà a _____.

In detto atto di divisione si premette che i beni sono pervenuti per successione _____, con
testamento del 08/05/1397 notaio _____ Reg. Vt. 29/11/1937 al n. 892 vol. 157
, di _____ deceduto a Viterbo il 15/08/1937.

Precedentemente in data 29/08/41 moriva, in combattimento, il Sig.

_____ senza lasciare testamento, per cui gli succedevano per legge la madre
per 1/3 e per gli altri 2/3 tutti i fratelli e sorelle:

Per tutte le successioni sopramenzionate non esistono formalità di accettazione di eredità

QUESITO N. 4-Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)

Risposta ai quesiti n. 3 e 4

In base alle risultanze dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio:

-Iscrizione n. 840/6132 del 02/04/2005- ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo rogito notaio _____ di Viterbo in data 01/04/05 num. 446754/30477 di repertorio, per complessivi Euro 118.500,00 di cui Euro 79.000,00 per capitale, durata 15 anni, a favore di Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo S.p.a. sede Viterbo C.F. 01383000567 contro _____ nata a Viterbo il 29/05/49, c.f. _____ ; debitore non datore _____ sede Viterbo c.f. _____ grava il diritto di intera proprietà sui seguenti immobili: in comune di Viterbo NCEU fg. 168 p.IIa 215 sub 3, cat. A/2, vani 5, Via della Cava 26.

-Trascrizione n. 16816/20940 del 21/12/22 - verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Viterbo in data 15/11/22 num. 1907 di repertorio, a favore di Kerma SPV S.r.l. sede Milano c.f. 10811620961 contro _____ sede Viterbo c.f. _____ , grava il diritto di intera proprietà sui seguenti immobili: in comune di Viterbo NCEU fg. 168 p.IIa 215 sub 3 cat. A/2 vani 5 piano 1, via della Cava 26.

QUESITO N. 5 -Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta

Risposta al quesito n. 5

Si allega la mappa catastale e planimetrie depositate presso l'Ufficio del Territorio di Viterbo.

QUESITO N. 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)

Risposta al quesito n. 6

Si riportano i dati della società iscritta Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di RIETI - VITERBO*Registro Imprese - Archivio ufficiale della CCIAA

Indirizzo Sede legale	VITERBO (VT) VIA DELLA CAVA 26 CAP 01100
Numero REA	
Codice fiscale e n.iscr. al Registro Imprese	
Partita IVA	
Forma giuridica	società a responsabilità limitata
Data atto di costituzione	
Data iscrizione	06/10/2003

QUESITO N. 7 -Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)

Risposta al quesito n. 7

Oggetto della presente relazione è una unità immobiliare, ricettiva, sita in Viterbo, via della Cava 26, piano primo, ubicata in pieno centro storico della città, unità immobiliare facente parte dell'

L'unità immobiliare è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Viterbo al foglio 168 p.la 215 subalterno 3, censito come abitazione A/2 di classe 2, 5 vani catastali, rendita € 555,19. L'accesso a detta unità immobiliare avviene dalla via pubblica da un ingresso comune a tutta la struttura alberghiera, con condividendo con essa, anche le scale, e un vano comune attuale ingresso (hall), e da qui poi si accede all'unità immobiliare.

Nel corso del sopralluogo effettuato, insieme al custode, in data 06/06/2023, la destinazione d'uso riscontrata è specificatamente alberghiera sicuramente anteriore al 28/01/1977 (Legge Bucalossi) pertanto la destinazione d'uso urbanistica assentita è da definirsi ricettiva (vedasi parere Tecnico riportato nella sezione Urbanistica quesito n. 14), La distribuzione interna dei vani è notevolmente variata rispetto alla planimetria depositata nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate datata 24/12/1969. Allo stato si evidenziano variazioni distributive interne consistenti nella realizzazione di due camere e relativo bagno, una zona adibita a bar, una zona adibita ad area di passaggio adibita bar/colazioni, e un piccolo ufficio il cui accesso separato rispetto all'unità immobiliare originaria, a servizio dell'attività alberghiera/ricettiva.

L'unità immobiliare oggetto di procedura, fa parte di un edificio la cui edificazione è sicuramente risalente intorno al 1800 (la sagoma del fabbricato era già presente nelle mappe del Catasto Pontificio) e come sopra detto è inglobata fisicamente e funzionalmente all'interno di un complesso ricettivo destinato ad albergo. La tipologia edilizia è caratterizzata da una struttura portante in muratura, solai in legno con controsoffitto. Gli infissi esterni sono in legno e vetro quelli prospicienti sui via della cava, in alluminio e vetro quelli che si affacciano sul cortile interno, le porte interne sono anche esse in legno. I pavimenti in gres ceramico sono, che testimoniano una datata ristrutturazione ma ben conservati. Le

pareti sono intonacate e tinteggiate. Il sistema di riscaldamento è costituito da alcuni termosifoni con radiatori in ghisa e split per il raffrescamento delle due camere . Le due camere e relativi bagni sono completamente arredate per l'uso deputato .Notazione non poco importate è che il complesso ricettivo à privo di ascensore e si sviluppa su quattro piani fuori terra

Va messo in evidenza e precisato che l'intero sistema impiantistico/tecnologico è unico e integrato con la restante parte dell'edificio adibito ad attività alberghiera.

L'immobile è composto da quattro locali, un ufficio di mq 5,90 con ingresso dalla hall ,(passaggio comune) e di fatto indipendente dal resto dell'unità immobiliare, un ampio ambiente di mq 23,15 destinato ad area colazioni, una zona bar/passaggio di mq 12,60, due camere con servizio igienico rispettivamente di mq 27,60 e mq 15,00.

Rispetto alla scheda catastale in atti va precisato che, oltre alla difformità relativa ad una diversa distribuzione interna ed una diversa destinazione d'uso, si riscontra una demolizione di una piccola superfetazione che si affacciava sul cortile interno e la presenza di un lastrico di copertura non calpestabile frontistante e finestre lunghe delle due camere .

Lo stato di conservazione generale è da considerarsi "normale" . La superficie utile interna comprensiva dei tramezzi è pari a mq.84,25 circa

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

Risposta al quesito n. 8

I dati dell'atto di pignoramento consentono l'individuazione del bene, però si riscontra e si rileva l'attuale destinazione ricettiva , invece di quella rappresentata nel pignoramento(A/2 -residenziale).

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

Risposta al quesito n. 9

Rispetto alla situazione catastale planimetrie depositata (abitazione) e la situazione attuale, destinazione(albergo) e relativa distribuzione interna, vi sono difformità meglio rappresentate nel quesito relativo alla situazione urbanistica (vedi risposta quesito 14).

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

Risposta al quesito n. 10

L'identificativo catastale pignorato non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate. Nulla da segnalare in merito.

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

Risposta al quesito n. 11

Nulla da segnalare in merito.

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

Risposta al quesito n. 12

Necessitano variazioni catastali successive al Permesso a costruire in sanatoria per variazioni interne , variazioni prospettiche ecc. (vedi risposta quesito 14).

QUESITO N. 13 -Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale

Risposta al quesito n. 13

L'immobile è utilizzato per uso ricettivo(albergo) ed è rispondente allo strumento urbanistico vigente.

QUESITO N. 14 -Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato

Risposta al quesito n. 14

Per quanto concerne la situazione urbanistica del bene oggetto di procedura, esso è stato costruito nel suo complesso anteriormente al 17 Agosto 1942.

Dalle ricerche fatte presso gli archivi comunali risulta essere stata rilasciato un permesso a costruire, con istanza presentata da _____ in data 28/01/2004, Pratica Edilizia n. 25/2004, Permesso a Costruire n. 149/2004 rilasciato in data 10/06/2004.

Detto permesso a costruire, non perfezionato nel suo iter edilizio, riguardava la "Realizzazione di una scala di servizio, piccolo pianerottolo e trasformazione di una finestra in porta finestra..." all'interno del cortile su cui si affaccia parte della unità immobiliare in oggetto (le due camere, il piccolo locale, separato, contiguo alla Hall), per detto intervento edilizio allo stato risulta realizzato solo il pianerottolo (non facente parte dell'unità immobiliare oggetto di procedura), mentre lo stato prospettico rappresentato come stato ante è come nell'attualità.

In merito allo stato ante, si rileva che esso contrasta anche con la rappresentazione della planimetria catastale del 24/12/1969 relativamente alla eliminazione della superfetazione-WC demolita e allungamento finestre delle camere .

A ciò si aggiunge quanto rappresentato nella risposta al quesito n. 7 in cui si recita "...rispetto alla scheda catastale in atti va precisato che, oltre alla difformità relativa ad una diversa distribuzione interna ed una diversa destinazione d'uso, si riscontra una demolizione di una piccola superfetazione che si affacciava sul cortile interno e la presenza di un lastrico di copertura non calpestabile frontistante e finestre lunghe delle due camere ...". Ciò premesso alla luce di quanto sopra rappresentato ,necessita la richiesta di un Permesso di costruire a sanatoria sia a sanare definitivamente le variazioni prospettiche (allungamento finestre e eliminazione superfetazione) sia la diversa distribuzione interna .Per la variata destinazione d'uso ,ex abitazione, attuale ricettiva alberghiera , si fa presente che la necessità di indicare le destinazioni d'uso dei singoli locali è stata introdotta dalla legge 28.01.1977 n. 10 (c.d. Bucalossi) che ha previsto tra l'altro il pagamento di un contributo di concessione commisurato alla destinazione d'uso degli immobili.

La necessità di richiedere un titolo abilitativo ed eventualmente il pagamento al Comune del contributo di concessione si verifica soltanto per gli immobili realizzati successivamente al 28.01.1977 o quando il loro uso sia stato modificato dopo tale data.

Ci si permette di rappresentare che dal punto di vista urbanistico/edilizio l'Ufficio Urbanistica di Viterbo, in ottemperanza alle disposizioni della legge 10/1977, ha ribadito più volte che per gli immobili in cui sia dimostrato l'uso commerciale/direzionale in data antecedente a quella di entrata in vigore della legge suddetta, non è necessario nessun titolo abilitativo, né tantomeno il pagamento degli oneri concessori. La tardiva regolarizzazione catastale e/o fiscale degli immobili già adibiti ad usi commerciali/direzionali prima del 28.01.1977 è un fatto che riguarda solamente l'Agenzia del Territorio e/o quella delle Entrate.Alla luce di quanto sopra, per le difformità edilizie riscontrate e sanabili, è necessaria la presentazione di un Permesso a Costruire a Sanatoria per le opere difformi sopra rappresentate comprensive di sanzione, spese tecniche per redazione elaborati in sanatoria,

variazione catastale ecc, con un costo totale pari a Euro 4.000,00 circa.

Per l'immobile oggetto di procedura non esiste il certificato di agibilità/abitabilità che comunque è un atto derivante da titoli abilitativi edilizi

QUESITO N. 15 -Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'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

Risposta al quesito n. 15

Non esistono istanze di condono .

QUESITO N. 16-Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

Risposta al quesito n. 16

Da accertamenti fatti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo l'area su cui è stata edificata la costruzione non risulta gravata da censo, livello o uso civico.

QUESITO N. 17 -Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Risposta al quesito n. 17

Nulla da segnalare in merito in quanto non esiste un condominio costituito.

QUESITO N. 18 -Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale

Risposta al quesito n. 18

Il bene in oggetto è una unica unità immobiliare formante un unico lotto.

QUESITO N. 19 -Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078

Risposta al quesito n. 19

Il bene in oggetto è di piena proprietà della società esecutata ed è un'unica unità immobiliare formante un unico lotto.

QUESITO N. 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

Risposta al quesito n. 20

Il compendio oggetto di procedura al momento dell'accesso risultava occupato da titolare Hotel Centrale srl con regolare contratto di locazione (vedi punto 21)

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

Risposta al quesito n. 21

Contratto di locazione ad uso diverso di abitazione stipulato in data 26/04/2016 (6 + 6) con canone mensile di € 1710,00+Iva di legge alla data attuale risulta rinnovato condotto in locazione alla soc. con sede Viterbo via della Cava 26 P.I. :

Unità immobiliari oggetto di locazione :

- Fg.168 p. 215 sub 3 Categoria Catastale A/2 (oggetto di procedura)

Altre unità:

- Fg.168 p. 215 sub 2 graff. P. 210 Categoria D/2 –Albergo

- Fg.168 p. 209 sub 2 graff. P. 212 sub 4 categoria A/4

- Fg.168 p. 212 sub 2 Categoria C/2

DETTAGLIO UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI CONTRATTO DI LOCAZIONE

IDENT. CATASTALE	CATEG.	PIANO	SUPERFICIE UTILE	QUOTA PROP. A.Roma srl	SUPERF.QUOTA A.Roma srl
Fg.168 p. 215 sub 2 graft. P. 210	D2	T,1°,2°,3°	350 mq	423/720	206 mq
	Cortile interno /parcheggio	T	93 20% 19 mq		11 mq
Fg.168 p. 209 sub 2 graft. P. 212 sub 4	A4	2°	110 mq	1 / 2	55 mq
Fg.168 p. 212 sub 2	C2	T	29 mq 50% 14,5 mq	1 / 2	14,5 50% 7 mq
Fg.168 p. 215 sub 3	A2	1°	84 mq	1 / 1	84 mq
Totale			587,50 mq		363 mq

QUESITO N. 22 -Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; 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)

Risposta al quesito n. 22

Nulla da segnalare in merito.

QUESITO N. 23 -Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto

Risposta al quesito n. 23

Nulla da segnalare in merito. Non esistono vincoli.

QUESITO N. 24 -Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

Risposta al quesito n. 24

Prima di procedere alla valutazione vorrei puntualizzare il concetto di valore mercato come da prassi estimativa:

".. esso corrisponde alla somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore e un venditore entrambi interessati alla transazione, in assenza di interessi particolari, dopo un' adeguata commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato. Tale giudizio è coerente con la definizione fornita dalla Banca d'Italia nella Lettera n. 60299 del 18 marzo 1999, in cui si afferma che per "valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l' immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile. Il valore di libero mercato è il miglior prezzo, ottenibile, alla data della stima, dalla libera vendita di un bene immobiliare, assumendo che: vi sia un proprietario effettivamente orientato alla vendita; il bene sia stato oggetto di una adeguata commercializzazione prima della data della stima; non si tenga conto dell'eventualità che un acquirente con interessi particolari possa formulare un'offerta ed entrambe le parti contraenti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato; vi sia più di un soggetto interessato all' acquisto".

Al fine di determinare il valore commerciale della unità immobiliare e relativo valore locativo sono state effettuate approfondite indagini di mercato su beni aventi le stesse caratteristiche e comparabile con immobile oggetto di stima.

Il procedimento di stima seguito è comunque sempre quello del confronto, detto procedimento è un giudizio di merito riferito all'appetibilità sul mercato del bene, questo alla luce del mercato, della situazione giuridica, urbanistica, localizzazione, ecc.

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato sono state effettuate indagini sia presso agenzie immobiliare sia sul web sia presso il sito si aste Immobiliari ma non sono stati trovati immobili, proposti, aventi le stesse caratteristiche dell'oggetto di esecuzione.

PERTANTO SI PROCEDE ALLA STIMA COME IN APPRESSO

Per la valutazione del bene oggetto di procedura esecutiva si è tenuto conto in considerazione, vista la natura stessa del bene, di alcuni fattori quali la posizione, la raggiungibilità, la buona visibilità, le caratteristiche del bene come il numero delle stanze, la capacità di attrazione commerciale ecc..

Come sopra riportato il complesso ricettivo non è dotata di ascensore né di dispositivi di ausilio per portatori di Handicap.

La struttura alberghiera è sita in via della Cava 26 nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria di Porta Fiorentina, con normale accesso all'interno delle mura ad auto e mezzi pubblici (anche se in ZTL), a poca distanza dall'albergo si trovano le storiche vie del centro, con negozi e servizi vari, a circa 200 metri si trova piazza della Rocca, dove esiste ampio parcheggio pubblico a pagamento (il limitato cortile interno consente una minima possibilità di parcheggio per autovetture),. La posizione è quindi da considerarsi normale, meno buona è la sua visibilità (tipica delle strade secondarie del centro storico).

La struttura alberghiera ha una capacità ricettiva di 20 stanze equivalenti anche se il numero di stanze è leggermente superiore ma alcune non presentano i requisiti minimi di legge quali la superficie minima e dotazione di servizio igienico di fatto sono magazzini e/o servizi. Il complesso immobiliare nel suo complesso si presenta con un buon stato di conservazione, anche gli ultimi interventi di ristrutturazione sono datati.

Il mercato immobiliare accertato, per dette strutture ricettive utilizza come parametro di valutazione, il VALORE STANZA CONVENZIONALE, che comprende sia il valore a stanza, con l'incidenza dei servizi comuni e pertinenze, le minime dotazioni tecnologiche ecc.

Da ricerche effettuate, sul mercato e del comparto Viterbese centro storico si è arrivati a determinare e definire congruo un valore STANZA CONVENZIONALE pari € 25.000,00 cadauna, questo al fine di ottenere un valore di mercato della intera struttura alberghiera pari ad € 25.000 x 20 stanze = € 500.000,00.

Per comparazione una volta determinato il suddetto valore il sottoscritto si è proceduto a computare, per quanto possibile, la consistenza totale della struttura ricettiva, nella sua interezza, (compresa l'unità oggetto di procedura), ricavando la consistenza dalla rappresentazione grafica, per quanto possibile, delle schede catastali, ed un sopralluogo esplorativo, relative alle unità immobiliari indicate nel contratto di affitto, da detto conteggio risulterebbe una superficie totale pari a mq utili 587,50 circa.

Dividendo il valore sopra attribuito di € 500.000,00 per la superficie utile di mq 587,50 circa si arriva a un valore al mq arrotondato pari ad € 850,00, parametro che rientra ampiamente nella forbice dei valori indicati dalla banca dati OMI dell'Ag. Delle Entrate per immobili simili anzi per la stima si assume un valore medio di €/mq 1075,00, visto la posizione piano primo

due finestre su via della Cava buone finiture , parametro che può essere assunto come parametro unitario Euro/mq per la stima della unità oggetto di procedura .

Come già detto nella descrizione del bene, l'unità immobiliare ricettiva (anche se censita come appartamento) è di fatto integrato funzionalmente al resto della struttura , oltre che dai servizi comuni , anche e soprattutto dagli impianti tecnologici. Al fine di rendere autonomo detto bene dal resto della struttura, sia dal punto di vista fisico e commerciale, è necessario "staccare" l'attuale impianto di riscaldamento dal resto dell'attività alberghiera prevedendo un nuovo impianto di riscaldamento, si consigliano diffusori split, un nuovo impianto elettrico allacciato ad una nuova utenza oltre ad una nuova utenza idrica. Tutto ciò e quanto detto in merito a quanto rappresentato nella risposta al quesito 14 (opere interne e variazioni prospettiche) si dovrà procedere alla richiesta di un Permesso di Costruire in sanatoria ed altro per un costo pari a € 4.000,00, circa oltre alle spese per l'operazione di "autonomia della unità immobiliare.." quali , opere impiantistiche, nuove utenze, in linea provvisoria si posso assumere pari a € 16.000,00 circa , pari ad un costo di ristrutturazione di € 200,00/mq circa da ritenersi congruo .

Il totale dei costi stimato a detrazione del valore stimato è pari di € 20.000 ,00 circa .

Pertanto da questi accertamenti fatti, alla luce delle considerazioni estimative sopra esposte, ricavati valori per immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive, tipologiche, ubicazione, servizi, vetustà, stato di conservazione ecc. presso agenzie immobiliari, aste giudiziarie per immobili simili e quello prelevato da banche dati di osservatori immobiliari Agenzia delle Entrate e Camera di Commercio, e soprattutto da indagini presso operatori del settore da una attenta analisi ne é scaturito e si ritiene congruo un valore medio , per l'immobile in questione per superficie utile commerciale, pari ad Euro 1050,00/mq-utile , valore che tiene conto anche della particolare situazione del mercato immobiliare.

Pertanto, per le considerazioni e i parametri metrici/estimativi sopra riportati, si rappresenta:

-Superficie utile della unità immobiliare oggetto di procedura :	mq 84 circa
-Valore unitario per mq accertato € 1050/mq	
-Valore unità immobiliare	€ 88.200,00

A DETRARRE

- le spese di sistemazione urbanistica /catastale/tecniche (SANATORIA)	€ 4.000,00
-le spese per rendere autonoma dal resto del complesso l'unità immobiliare quali il distacco dell' attuale impianto di riscaldamento dal resto dell'attività alberghiera prevedendo un nuovo impianto di riscaldamento, si consigliano diffusori split, un nuovo impianto elettrico allacciato ad una nuova utenza oltre ad una nuova utenza idrica ecc	€ 16.000,00

VALORE FINALE DI VENDITA DELLA UNITÀ IMMOBILIARE **OGGETTO DI PROCEDURA € 68.200,00**

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

Risposta al quesito n. 25

Vedasi risposta al quesito n. 24.

QUESITO N. 26-Indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile

Risposta al quesito n. 26

Per quanto concerne le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, vista la consistenza, ubicazione e caratteristiche intrinseche, prescindendo dalla situazione urbanistica sopra esposta, il bene non ha una buona collocazione sul mercato vista la sua specificità come sopra rappresentata .

QUESITO N. 27- Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo

Risposta al quesito n. 27

Esiste un contratto di locazione stipulato in data 26/04/2016 (6 + 6) con canone mensile di € 1710,00+Iva di legge , che alla data attuale risulta rinnovato (Vedasi contratto di locazione e deposito Agenzia delle Entrate , allegato,

Unità immobiliari oggetto di locazione commerciale

- Fg.168 p. 215 sub 3 Categoria Catastale A/2 (oggetto di procedura)

Altre unità:

- Fg.168 p. 215 sub 2 graff. P. 210 Categoria D/2 –Albergo
- Fg.168 p. 209 sub 2 graff. P. 212 sub 4 categoria A/4
- Fg.168 p. 212 sub 2 Categoria C/2

DETTAGLIO UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI CONTRATTO DI LOCAZIONE

IDENT. CATASTALE	CATEG.	PIANO	SUPERFICIE UTILE	QUOTA PROP. A.Roma srl	SUPERF.QUOTA A.Roma srl
Fg.168 p. 215 sub 2 graft. P. 210	D2	T,1°,2°,3°	350 mq	423/720	206 mq
	Cortile interno /parcheggio	T	93 20% 19 mq		11 mq
Fg.168 p. 209 sub 2 graft. P. 212 sub 4	A4	2°	110 mq	1 / 2	55 mq
Fg.168 p. 212 sub 2	C2	T	29 mq 50% 14,5 mq	1 / 2	14,5 50% 7 mq
Fg.168 p. 215 sub 3	A2	1°	84 mq	1 / 1	84 mq
Totale			587,50 mq		363 mq

Il canone locativo mensile da contratto per l'intero compendio oggetto di locazione è pari a € 1710,00+Iva -mensili , detto canone diviso la superficie in proprietà della A.Roma

srl è pari mq 363 circa ne deriva ad un canone locativo per mq pari € 5,00/mq circa .
Alla luce di ciò la quota canone mensile stralcio relativa alla unità immobiliare oggetto di procedura è pari € 5,00/mq x mq .84 = €/mensili 420,00. Detto valore locativo si discosta da quello di mercato come da accertamenti di seguito effettuati , da quanto si è potuto accertare nelle indagini di mercato , che peraltro non hanno reperito valori comparativi specifici e pertinenti, per l'immobile in questione il valore locativo può essere assimilato a quello residenziale- uffici , anche alla luce del valore locativo stanze affittate a studenti universitari, mercato molto presente e attivo , specialmente a Viterbo. Da ricerche effettuate presso agenzie immobiliari e banche dati immobiliari , un valore ritenuto rispondente può essere attestato intorno a € . 5,00-7,50 mq-mensile , valore che anche in linea con i valori indicati dalla Cam.Com.VT per affitto studenti alloggi con stanze trilocale arredato e canone intorno a € 500/mensili , pertanto il canone locativo medio che si ritiene congruo per l'unità oggetto di procedura è pari a € .6,25x 84 = € 525,00 mensili

QUESITO N. 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 120 dal giuramento

Risposta al quesito n. 28

Ai quesiti sopra elencati è stata data risposta nel termine stabilito a decorrere dal primo accesso.

QUESITO N. 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

Risposta al quesito n. 29

Copia della perizia preliminare è stata inviata in data 31/07/2023 per Pec al Custode, alla parte procedente ed alla parte esecutata c/o domicilio eletto .In data 17 agosto 20223 sono pervenute per PEC da parte del Custode Avv. Amodio note e rilievi che in parte sono stati integrati nella presente relazione .

Viterbo li 21/08/2023

Il CTU
Geom. Adriano Bisegna



Allegati:

1-Pignoramento immobiliare notificato

2-Duplo trascrizione pignoramento

3-Certificazione notarile

4-Atto rep. 449655 del 22/06/05

5-Trascr. RP 8038 del 02/11/78 succ.

nota de. succ.

6-Copia atto pubbl. testamento 09/10/74

7-Trascr. RP 3929 del 24/09/47 divisione f.lli

8-Visura catastale

9-Planimetria catastale

10-Mappa

11-Rilievo attuale unità imm.

12-Doc. fotografica

13-PDC n. 149/2004 del 10/06/04

14-Ricerche di mercato

15-Contratto locazione e rinnovi

16-Visura camerale

17-Invio Pec Bozza CTU alle parti

18- Pec del custode con note alla Bozza CTU