



TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n° 215/2021
ad istanza
TIBERIUS SVP s.r.l.
contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il C.T.U.
dott. geom. Maurizio Tauci
G.L. in Ingegneria Civile e Ambientale





TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n° 215/2021
ad istanza
TIBERIUS SPV srl
contro
[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premesso:

-che è in corso presso il Tribunale Civile di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, il procedimento immobiliare n. 215/2021, contro [REDACTED]

-che il Giudice dell'Esecuzione dott. Antonino GERACI, ha nominato il sottoscritto dott. Maurizio Tauci, geometra laureato in Ingegneria Civile e Ambientale, con studio in Viterbo, Piazza Gen. C.A. Dalla Chiesa nc. 7, Consulente Tecnico di Ufficio nelle procedure predette, affidandogli quanto segue:

- 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 di 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'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6) Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);





- 7) Descriva, previo accesso necessario, 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 e riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini delle 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 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 ripristino dello status quo ante (tamponatura o altro) all'uopo;
- 10) Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comune 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 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 28.02.1985 n.47, ovvero dell'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 di 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 e alla redazione del frazionamento alleggando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale), indicando il valore di ciascuno di essi e tendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 20) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare 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 cata 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 e 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 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 di 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, 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 astegiudiziare.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 e 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) Invia 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 e al custode eventualmente nominato, almeno 30 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 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;
 - 30) Depositi almeno 10 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 che elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n.47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
 - 33) Alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni, ed





- eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione- integrale e privacy- laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);
- 34) Provvedere a redigere su apposito foglio a parte e in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita e al decreto di trasferimento;
- 35) Alleghi alla relazione:
- La planimetria del bene
 - La visura catastale attuale
 - Copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria
 - 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;
 - Visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni e iscrizioni)
 - Copia atto di provenienza
 - Quadro sinottico in triplice copia
 - Tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

In data 21/03/2022 si è svolto il sopralluogo presso gli immobili siti nel Comune di Ronciglione, in località Punta del Lago via dei Nocciolati nc. 18 a cui è intervenuta, oltre al sottoscritto, il custode giudiziario Avv. Stefania BIBBIANI.

Eseguite le opportune indagini, sia sulla scorta dei certificati contenuti nel fascicolo d'Ufficio che da quanto rilevato nel corso del sopralluogo effettuato, il sottoscritto Esperto Stimatore ha potuto rispondere ai quesiti postigli dall'Ill.mo Signor Giudice della Esecuzione ed adempiere agli obblighi derivatigli dall'incarico.

ELENCO IMMOBILI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO
(come da stralcio verbale di pignoramento e correlativa nota di trascrizione)

Dalla documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio riunito ed in particolare dagli atti di pignoramento, risultano che sono stati sottoposti a pignoramento immobiliare i seguenti beni immobiliari:

1. di proprietà della [REDACTED]

per la quota di 1/1 di piena proprietà del bene:

- **Albergo (D/2) ubicato nel Comune di Ronciglione (VT) in località Punta del Lago. Detto immobile risulta riportato nel catasto fabbricati al foglio 4, particella 128, categoria D/2;**
- **Ente Urbano ubicato nel Comune di Ronciglione (VT) in località Punta del Lago di 47.90 are. Detto immobile risulta riportato al catasto terreni al foglio 4 particella 128.**





**OPERAZIONI PRELIMINARI E
VERIFICA DELL'ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE
CORRISPONDENZA CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO
CONTROLLO DELLA PROVENIENZA DEI BENI**

Premessa:

Ai sensi della disposizione di cui all'art. 173 bis disp. att. C.p.c. il sottoscritto C.T.U. ha proceduto al preliminare controllo di regolarità ed efficacia degli atti di pignoramento in relazione alla conformità del bene pignorato ed in rapporto ai dati catastali nonché ai diritti appartenenti alla parte debitrice sui beni sottoposti ad esecuzione.

In base a detto controllo è stato possibile verificare che:

*nell'atto di **pignoramento** trascritto:*

- a Viterbo il 15/10/2021 ai nn. 16500 R.G. e 13172 R.P. di formalità, si pignora:

immobili in Ronciglione, di proprietà [REDACTED], censiti al catasto fabbricati al F. 4 part. 128 D/2 – Alberghi e Pensioni, al catasto terreni F. 4 Part. 128 EU Ente Urbano

RISPOSTE AI SINGOLI QUESITI

Quesito n. 1)

Nei fascicolo di procedura è presente relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567 secondo comma C.P.C come sostituito dall'art. 1 L. 302/98). Dall'analisi della documentazione, il sottoscritto ha potuto verificare la copertura del ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e che è presente all'interno del relazione notarile l'elenco delle formalità relative alle iscrizioni/trascrizioni che gravano sull'immobile alla data del 15/10/2021.

Non è presente l'estratto di mappa catastale, pertanto si è reso necessario acquisirlo.

Quesito n. 2)

DATI CATASTALI:

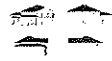
***Beni Pignorati Fabbricati**, all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Viterbo Territorio con i seguenti identificativi:*

Catasto fabbricati –

Intestazione catastale:

- [REDACTED]





Catasto	Fg.	P.lla	Sub.	Categoria – classe	Consistenza	Superfici e catastale	Rendita
Fabbricati	4	128		D/2			€ 74.784, ⁰⁰

Catasto terreni –

Intestazione catastale:

- o *Nessuna in quanto Ente Urbano*

Catasto	Fg.	P.lla	Sub.	Categoria – classe	Consistenza	Superfici e catastale	Rendita
Terreni	4	128		Ente Urbano		4.790 mq	

Annotazione di immobile: COMPRENDE IL FG. 4 N. 526

La particella al foglio 4 n. 526, in data 26/10/2011, con pratica catastale di Tipo Mappale n. VT0198624, veniva soppressa e unita alla particella 128 sempre del foglio 4, questa azione “unione” ha generato l’annotazione messa nella visura della particella 128 che però non trova oggettivamente e fisicamente identificata la particella 526 ormai soppressa dal 2011.

I dati catastali attuali sono idonei ai fini della esatta identificazione dei beni oggetto di pignoramento e, i dati indicati nell’atto di pignoramento risultano corretti alla data dello stesso.

Quesito n. 3)

Consultati i registri immobiliari dell’Agenzia dell’Entrate settore Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare, verificati gli atti iscritti e trascritti in data anteriore al ventennio precedente la data del 15/10/2021 (data della trascrizione pignoramento), si elencano, di seguito, 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.

1. Edificio ad uso Albergo (D/2) sito in Comune di Ronciglione (VT), via dei Nocioleti n. 18 località Punta del Lago, distinto all’Agenzia delle Entrate al Foglio 4 p.lla 128 del Comune di Ronciglione (VT):

- o *Atto di Compravendita Notaio [redacted] del 17/07/1975 repertorio 26329, trascritto in data 22/07/1975 ai nn. 5431 e 4638 a favore [redacted] contro [redacted]*
- o *Atto di Trasferimento Sede Sociale (con dichiarazione della proprietà societaria Notaio [redacted] del 03/02/1977 repertorio 36546 raccolta 10995 trascritto il 18/02/1997 R.G.1562 R.P. 1280*





- *Affitto di Ramo D'Azienda - Locazione Ultrannuale a rogito Notaio [redacted] repertorio n. 1596 raccolta n. 1087 registrato a Roma il 15/01/2013 n. 695 serie IT e trascritto il 05/02/2013 ai nn. 1500/1137 contro [redacted] a favore [redacted]*
- 1.1 Ente Urbano sito in Comune di Ronciglione (VT), via dei Nocciolati nc. 18 località Punta del Lago distinto all'Agenzia delle Entrate al Foglio 4 p.lla 128 del Comune di Ronciglione (VT):**
- 1.2 Atto di Compravendita Notaio [redacted] del 17/07/1975 repertorio 26329, trascritto in data 22/07/1975 ai nn. 5431 e 4638 a favore [redacted] contro [redacted];**
- 1.3 Atto di Trasferimento Sede Sociale (con dichiarazione della proprietà societaria Notaio [redacted] del 03/02/1977 repertorio 36546 raccolta 10995 trascritto il 18/02/1997 R.G.1562 R.P. 1280**
- 1.4 Affitto di Ramo D'Azienda - Locazione Ultrannuale a rogito Notaio [redacted] repertorio n. 1596 raccolta n. 1087 registrato a Roma il 15/01/2013 n. 695 serie IT e trascritto il 05/02/2013 ai nn. 1500/1137 contro [redacted] a favore [redacted]**

Variazioni catastali relative al bene al foglio 4 p.lla 128:

- *Costituzione del 21/05/1973 pratica catastale n. 91.1/1973;*
- *Variatione nel reddito del 17/02/1992 a seguito del D.M. del 20/01/1990;*
- *Variatione per Ampliamento, Diversa distribuzione degli spazi interni e Ristrutturazione del 30/10/2011 pratica catastale n. VT0200383;*
- *Variatione classamento del 16/07/2012 pratica catastale n. VT0109005;*
- *Frazionamento del 20/05/1969 in atti dal 05/04/1976 (terreno f.4 p.la 526)*
- *Tipo Mappale del 21/05/1973 in atti dal 28/10/1994 TM.91/73(terreno);*
- *Tipo Mappale del 26/10/2011 pratica catastale n. VT0198624 in atti dal 26/10/2011 (terreno f. 4 p.la 526 soppresso e unito al f.4 p.la 128);*

Quesito n. 4)

Dai documenti in atti si predispongono il seguente elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Edificio ad uso Albergo (D/2) sito in Comune di Ronciglione (VT), via dei Nocciolati nc. 18 località Punta del Lago distinto all'Agenzia delle Entrate al Foglio 4 p.la 128 del Comune di Ronciglione (VT) e

Ente Urbano sito in Comune di Ronciglione (VT), via dei Nocciolati nc. 18 località Punta del Lago distinto all'Agenzia delle Entrate al Foglio 4 p.la 128 del Comune di Ronciglione (VT)

- **Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobiliare trascritto il 15/10/2021 al R.G. 16500 e R.P. 13172, con atto giudiziario del Tribunale di Viterbo del 29/09/2021 rep. 1518/2021, a favore di [redacted], contro [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;**
- **Ipoteca Legale iscritto il 21/05/2019 nn. 6956/865 nascente da ipoteca ex art. 77 D.P.R. 602/73 del 14/05/2019 repertorio n. 13/2019, a favore [redacted], contro [redacted];**
- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo iscritta il 14/01/2010 al R.G. 428 e R.P. 43, con atto Notaio, [redacted] del 13/01/2010 rep. n. 483613/39973, a favore [redacted] S.p.A., contro [redacted]**





- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** iscritta il 23/05/2007 al R.G. 9152 e R.P. 1710, con atto Notaio [REDACTED] del 14/05/2007 rep. n. 471926/35093, a favore [REDACTED], contro [REDACTED]

Quesito n. 5)

E' stato acquisito, l'estratto di mappa relativo ai beni staggiti in quanto non presenti nel fascicolo telematico.

Quesito n. 6)

E' stata acquisita la visura camerale della società eseguita.

Quesito n. 7)

Dall'accesso effettuato in data 21/03/2022 ho potuto constatare che l'immobile, con il suo ente urbano quale pertinenza scoperta, posto in esecuzione per la presente procedura è:

1. **Fabbricato a destinazione d'uso ricettiva, situato nel Comune di Ronciglione, in via dei Nocciolati nc. 18 località denominata "Punta del Lago". Si arriva al complesso edificato dalla strada Provinciale 39 "Valle di Vico" che costeggia il Lago di Vico. Il fabbricato, sfruttando il pendio della costa si affaccia lungo la spiaggia sud del lago di Vico con corte ospitante servizi, prato, aree di parcheggio e una piscina fuori terra. Si sviluppa su tre piani fuori terra, un piano sottotetto e due piani sotto il livello stradale. L'accesso, dalla via dei Nocciolati, porta al piano terra dove è situata la Hall dell'albergo con la sua zona reception. Sempre al piano terra sono situate alcune camere, i piani superiori destinati a camere di albergo mentre i due piani sottostanti sono destinati ai servizi proposti dalla struttura alberghiera.**

In specifico abbiamo: al piano terra Hall d'ingresso, con reception e aree di accoglienza, locali di servizio e uffici, camera per ospiti con disabilità, grande sala con bar e servizi igienici dalla quale si accede ad ampio terrazzo, infine sono ubicate sulla zona sinistra del piano, rispetto all'ingresso, sei camere doppie con servizi igienici annessi; al piano primo lungo un corridoio sono dislocate sette camere doppie con servizi interni e una terrazza; al piano secondo e sottotetto vi sono quattro camere con servizi interni disposti su due livelli di piano (piano secondo e piano sottotetto) con scala a servizio interna alla camera, inoltre al piano secondo sono ubicate due camere doppie con servizi igienici interni; al primo piano sotto il livello stradale sono presenti due sale ristorante con area terrazzata esterna, locali cucina e dispensa, locali per servizi e personale addetto, magazzini e servizi igienici, dal lato cucina sono presenti un locale tecnico e una tettoia; al secondo piano sotto il livello stradale vi sono locali adibiti alla cure della persona con area accoglienza, vasca, sala massaggi, sauna, bagno turco, grotta di sale, spogliatoi, servizi igienici e ripostiglio.

Esternamente sull'Ente Urbano pertinenziale è posta una piscina del tipo rialzato strutturato.





Le superfici hanno uno sviluppo di circa 1850 mq così suddivisi mq. 470 circa al piano terra, mq. 465 circa al piano primo, mq. 295 circa al piano secondo e sottotetto, mq. 880 circa al piano primo sotto strada e mq. 115 circa al piano secondo sotto strada. La proprietà è interamente recintata, l'area a verde usufruisce di impianti d'irrigazione e illuminazione.

Per la tipologia dell'edificio, lo stato manutentivo e conservativo risulta collocarsi nella normalità.

La zona dove è situato l'immobile è prevalentemente vacanziera a bassa densità abitativa nei periodi non stagionali mentre con alta densità per gli altri periodi, la dotazione di urbanizzazione medio-bassa.

L'albergo attualmente è utilizzato dalla [redacted], con sede in [redacted], [redacted] in virtù di un contratto di Affitto di Azienda rogato dal Notaio [redacted] in data 03/09/2018 e registrato ad Orbetello il 03/09/2018 al n. 916 serie 1T e in subaffitto, per la parte della ristorazione, da parte della [redacted] alla [redacted], con sede in [redacted] ([redacted]), [redacted].

L'immobile confina con: via dei Nocciolati, Demanio Pubblico dello Stato e società [redacted] salvo altri.

Quesito n. 8)

I dati riportati nei pignoramenti, sono conformi a quelli rilevati ed identificano univocamente i beni oggetto dell'esecuzione immobiliare.

Quesito n. 9)

Edificio ad uso Albergo (D/2) sito in Comune di Ronciglione (VT), via dei Nocciolati nc. 18 località Punta del Lago, distinto all'Agenzia delle Entrate al Foglio 4 p.lla 128 del Comune di Ronciglione (VT)

Non vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desunta dai dati in planimetria catastale, inoltre vi è difformità tra quest'ultima e lo stato dei luoghi rilevato. Nello specifico la visura catastale descrive il fabbricato composto dai piani S2, T, 1, 3 (mancano i piani S1 e 2), mentre nella planimetria catastale in atti sono rappresentati graficamente i piani S2, S1, T, e 1 (mancano i piani 2 e 3 "sottotetto") non corrispondendo allo stato dei luoghi, da segnalare inoltre che la piscina presente sull'area di pertinenza, F. 4 p.lla 128 Ente Urbano, non risulta accatastata.

Quesito n. 10)

Gli identificativi catastali non includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

Quesito n. 11)

1. **Edificio ad uso Albergo (D/2) sito in Comune di Ronciglione (VT), via dei Nocciolati nc. 18 località Punta del Lago.**





L'immobile pur derivando da un'unica e maggiore consistenza originaria non riguarda porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.

2. Ente Urbano sito in Comune di Ronciglione (VT), via dei Nocciolati nc. 18 località Punta del Lago.

L'immobile pur derivando da un'unica e maggiore consistenza originaria non riguarda porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.

Quesito n. 12)

Il complesso immobiliare, oggetto di pignoramento, differisce dallo stato attuale dei luoghi rilevato, pertanto necessita di variazione catastale effettuabile solo dopo aver ottenuto, se possibile, i necessari titoli abilitativi.

La visura catastale manca dei piani S1 e 2, mentre la planimetria catastale in atti non riporta i piani 2 e 3. Inoltre la piscina presente non risulta essere censita presso l'Agenzia delle Entrate.

Pertanto non si è proceduto variazioni per l'aggiornamento del catasto.

Quesito n. 13)

In base allo strumento urbanistico comunale l'utilizzazione prevista per il fabbricato al foglio 4 p.lla 128 e la sua area di sedime inserita come ente urbano, è turistico-alberghiera.

Quesito n. 14)

Quanto riportato nella presente risposta, è stato elaborato sulla scorta delle informazioni e degli atti acquisiti dal Comune di Ronciglione (VT), dall'Agenzia delle Entrate e dagli Atti di Provenienza, pertanto il sottoscritto non è responsabile di eventuali omissioni/carenze perpetrate dagli organi sopra citati rispetto a quanto formalmente richiesto.

1. Edificio ad uso Albergo (D/2) sito in Comune di Ronciglione (VT), via dei Nocciolati nc. 18 località Punta del Lago distinto all'Agenzia delle Entrate al Foglio 4 p.la 128 del Comune di Ronciglione (VT)

La costruzione è stata realizzata con:

- 1) Licenza Edilizia n. 226 del 04/12/1964 con visto e nullaosta Paesaggistico rilasciato dalla Sovrintendenza Monumenti del Lazio in data 25/11/1964 n. 13890. La licenza autorizzava [redacted] alla costruzione un complesso alberghiero composto da tre piani fuori terra e due piani sotto il livello stradale, fine lavori 30/04/1967;*
- 2) Concessione Edilizia n. 105 del 12/01/1995 la concessione autorizzava [redacted] a realizzare opere interne in modifica per la realizzazione di una camera in sostituzione di un salottino esistente, fine lavori 13/02/1995;*
- 3) Dichiarazione Inizio Attività edilizia n. 2665 del 26/03/2002 allo scopo di realizzare interventi di manutenzione straordinaria e restauro conservativo senza apportare aumento di superficie né di cubatura all'immobile. Non risultano emessi da parte del Comune nei termini di legge note di diffida alla realizzazione delle opere ne tantomeno richieste d'integrazione documentale;*
- 4) Dichiarazione Inizio Attività edilizia n. 1499 del 12/02/2005 allo scopo di realizzare interventi di manutenzione straordinaria e restauro conservativo per ammodernamento*





delle camere e dei servizi igienici, modifica degli infissi esterni, modifica e rifacimento dell'impianto ascensore. Non risultano emessi da parte del Comune nei termini di legge note di diffida alla realizzazione delle opere ne tantomeno richieste d'integrazione documentale;

- 5) Permesso a Costruire n. 9577 del 12/06/2007, con cui [redacted] chiedeva il rilascio per l'adeguamento tecnico funzionale, risanamento conservativo e valorizzazione delle quinte prospettiche dell'albergo. L'istanza, con nota del 03/08/2007, è stata sospesa dal Comune di Ronciglione causa difformità tra gli elaborati grafici dello stato di fatto e quelli autorizzati con licenza edilizia n. 226 del 28/11/1964. Lo stesso Comune, con ordinanza n. 21, ordinava [redacted] il ripristino dei luoghi eliminando gli abusi realizzati in assenza di permesso di costruire. A tale ordinanza non risulta essere stato dato mai corso;
- 6) Permesso a Costruire in sanatoria art. 36 D.P.R. 380/2001, pratica edilizia 37/2009, del 06/05/2009 protocollo n. 9251, dove [redacted] richiedeva la sanatoria per il progetto di adeguamento tecnico funzionale, restauro e risanamento conservativo e valorizzazione delle facciate dell'immobile. A tale sanatoria viene rilasciato in data 28/10/2011 il nulla osta da parte della Sovrintendenza del Ministero per i beni e Attività Culturali, in data 22/03/2012 viene rilasciato il parere positivo alla Compatibilità Paesaggistica (art. 167 del D.Lgs 42/2004) determina A02303. Il Comune con nota n. 9577 del 10/06/2009 trasmette parere favorevole all'accoglimento delle richieste delle pratiche edilizie presentate il 12/06/2007 e 06/05/2009 richiedendo, contestualmente documentazione integrativa. Con nota del 15/12/2011 prot. 23600 il Comune di Ronciglione comunica alla proprietà che non essendo stata trasmessa la documentazione richiesta nella nota 10/06/2009 è impossibilitato al rilascio del permesso di costruire in sanatoria. In data 13/08/2012 prot. 16329, [redacted] provvede a trasmettere la documentazione di cui sopra, dopo tale trasmissione ad oggi non si ha evidenza del rilascio da parte del Comune del Permesso di Costruire in sanatoria per cui s'intende perfezionato il silenzio-diniego previsto dalla normativa.
- 7) Dichiarazione Inizio Attività edilizia n. 19734 del 11/10/2012 con la richiesta per la realizzazione di una scala esterna di sicurezza, piscina pertinenziale e pontile in legno pertinenziale. Con protocollo n. 20384 il Comune di Ronciglione trasmette all'istante contestazione sull'uso della D.I.A. in luogo del P.d.C. per gli interventi richiesti, richiede documentazione integrativa. Non risultano pervenuti al Comune documenti integrativi richiesti ne tantomeno l'emissione di un permesso di Costruire in merito.

Per quanto sopra elencato, i titoli legittimanti la costruzione del fabbricato sono quelli richiamati ai punti 1, 2, 3 e 4.

Le difformità riscontrate, rispetto a come il complesso immobiliare si presenta alla data del sopralluogo e quanto emerso dagli atti amministrativi, sono definite in:

- Area di corte esterna – realizzazione di piscina e organizzazione dell'area diversa rispetto a quanto autorizzato dalla Lic. Ed. 226/64;
- Piano S2 – diversa distribuzione degli spazi interni, ampliamento della volumetria con creazione di nuovi locali destinati a centro benessere previo sbancamento di porzione di terreno, demolizione solaio con realizzazione di nuova scala, demolizione di scala circolare e realizzazione di solaio a chiusura del foro, modifiche prospettiche, il tutto in difformità di quanto autorizzato con D.I.A. 2665/2002;
- Piano S1 – ampliamento della superficie destinata a ristorazione (grande sala ristorante) che in pratica quasi raddoppiato la consistenza originaria autorizzata e che per la sua realizzazione è stato necessario uno sbancamento del terreno sottostante la costruzione esistente autorizzata dalla Lic. Ed. 226/64;





- Piano T – Ampliamento della volumetria con aumento della superficie a seguito di chiusura di porzioni porticate, una diversa distribuzione degli spazi interni, realizzazione di vano ascensore interno e sono stati modificati i prospetti relativi al piano rispetto alla Lic. Ed. 226/64;
- Piano 1 – ampliamento volumetrico su area terrazzata per realizzazione di camera e locale tecnico, diversa distribuzione degli spazi interni e modifica prospettica di piano, il tutto in contrapposizione alla Lic. Ed. 226/64 e alla conc. Ed. 105/95;
- Piano 2 – diversa distribuzione degli spazi interni, demolizione e realizzazione di nuove scale interne alle camere, realizzazione di vano ascensore interno, modifica prospettica di piano e realizzazione di piccola scala in ferro esterna di servizio, in difformità alla Lic. Ed. 226/64;
- Piano 3 – diversa distribuzione interna, realizzazione di piccoli ballatoi e modifica prospettica di piano, in difformità della Lic. Ed. 226/64.

Le modifiche rilevate hanno comportato una trasformazione del complesso autorizzato e, per la loro realizzazione era necessaria l'acquisizione dei nullaosta degli Enti preposti come Comune di Ronciglione, Riserva Naturale lago di Vico, Sovraintendenza BB.AA. del Lazio e dell'Etruria, Regione Lazio, Genio Civile.

Dal punto di vista urbanistico, il Comune di Ronciglione, con il suo P.R.G. e le sue norme attuative, prevede per l'area di insistenza del compendio, solo interventi di ristrutturazione, che non contemplino aumenti di superficie e/o volume. Pertanto non sono ammesse richieste di accertamento di conformità edilizia in sanatoria. Le opere strutturali realizzate in abuso non sono sanabili se non con dettagliato progetto di verifica statica e successive controdeduzioni in linea tecnica, con tra l'altro, nelle more della valutazione di fattibilità statica, l'invio da parte degli Uffici del genio Civile comunicazione alla Procura della Repubblica di abuso edilizio denunciato. Tutte le opere, di cui sopra, ricadono in zona vincolata, e per quelli riconducibili ad ampliamenti di volumetria e superficie, così come specificato dall'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 comma 4, la compatibilità paesaggistica non può essere rilasciata postuma.

Per tanto il complesso ricettivo con la sua area di pertinenza risulta difforme da quanto autorizzato per ampliamenti di superficie e di volume, e che gli stessi, ricadendo in zone vincolate non sono suscettibili di accertamenti di conformità urbanistica e compatibilità paesaggistica e pertanto non sanabili.

E' presente Abitabilità del 26/04/1967, rilasciata dal Comune di Ronciglione su istanza dell'allora proprietaria [REDACTED]
In atti è presente una richiesta di agibilità del 02/03/2012 prot. 4729 a cui il Comune di Ronciglione, con comunicazione n. 6216 del 20/03/2012, dichiara di non poter accogliere a causa del mancato rilascio del P.d.C. in sanatoria (Pr. Ed. 37/2009), della mancata presentazione del collaudo statico delle strutture o in alternativa certificato di idoneità statica della stessa, della mancata presentazione del progetto per l'abbattimento delle barriere architettoniche e della carenza del certificato di prevenzione incendi.

Quesito n. 15)

1. **Edificio ad uso Albergo (D/2) sito in Comune di Ronciglione (VT), via dei Nocciolati nc. 18 località Punta del Lago distinto all'Agenzia delle Entrate al Foglio 4 p.lla 128 del Comune di Ronciglione (VT)**

Non sono rubricate, presso gli uffici competenti, istanze di condono edilizio di cui alle leggi 47/85, 724/1994 e 326/2003.

In atti è rubricata e chiusa, con silenzio-diniego per decorrenza dei termini, una istanza di permesso a Costruire in sanatoria art. 36 D.P.R. 380/2001 (cosiddetta doppia conformità edilizia).





Quesito n. 16)

1. Edificio ad uso Albergo (D/2) sito in Comune di Ronciglione (VT), via dei Noccioleti nc. 18 località Punta del Lago.
2. Ente Urbano sito in Comune di Ronciglione (VT), via dei Noccioleti nc. 18 località Punta del Lago

Sui beni non grava alcun livello, censo e/o uso civico.

Quesito n. 17)

1. Ente Urbano sito in Comune di Ronciglione (VT), via dei Noccioleti nc. 18 località Punta del Lago

Per il bene in questione il caso non sussiste

2. Edificio ad uso Albergo (D/2) sito in Comune di Ronciglione (VT), via dei Noccioleti nc. 18 località Punta del Lago.

Per il bene in questione il caso non sussiste

Quesito n. 18)

I criteri generali e fondamentali per la suddivisione in lotti dei beni sottoposti a pignoramento, vengono ispirati dalla necessità di separare tra loro gli immobili, tenendo conto delle caratteristiche proprie e singole di ciascuno di essi configurati come entità economiche a se stanti e quindi suscettibili di produrre un reddito proprio. La natura degli immobili e la loro ubicazione obbligatoriamente porta, in questo caso, alla definizione di un lotto per l'immobile in Comune di Ronciglione (VT), via dei Noccioleti nc. 18 località Punta del Lago. distinto al foglio 4 p.lla 128 con il suo ente urbano. Il tutto determinato in rapporto diretto ai propri aspetti economici, al grado di redditività, fruibilità e soprattutto in base alla proprie specifiche peculiarità ed appetibilità.

LOTTO UNO:

Quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dei seguenti immobili:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE COMUNE DI RONCIGLIONE (VT) Ubicazione: via dei Noccioleti nc. 18 - Località Punta del Lago ALBERGHI E PENSIONI: Catasto Fabbricati - Foglio 4 particella 128 - categoria D/2 Rendita catastale € 74.784, ⁰⁰ ENTE URBANO: Catasto Terreni - Foglio 4 particella 128 Superficie 4.790 mq.

INTESTAZIONE CATASTALE [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà
--





Quesito n. 19)

1. Edificio ad uso Albergo (D/2) sito in Comune di Ronciglione (VT), via dei Noccioleti nc. 18 località Punta del Lago.

L'immobile, risulta pignorato per l'intera quota di piena proprietà.

2. Ente Urbano sito in Comune di Ronciglione (VT), via dei Noccioleti nc. 18 località Punta del Lago.

L'immobile, risulta pignorato per l'intera quota di piena proprietà.

Quesito n. 20)

Alla data del sopralluogo:

- L'immobile D/2 al foglio 4 p.lla 128 del Comune di Ronciglione (VT) è OCCUPATO dalla società [redacted], [redacted] in virtù di un contratto di Affitto di Azienda rogato dal Notaio [redacted] in data 03/09/2018 e registrato ad Orbetello il 03/09/2018 al n. 916 serie 1T e in subaffitto, per la parte della ristorazione, da parte della [redacted] alla [redacted].
- L'immobile E. U. al foglio 4 p.lla 128 del Comune di Ronciglione (VT) è OCCUPATO dalla società [redacted] in virtù di un contratto di Affitto di Azienda rogato dal Notaio [redacted] in data 03/09/2018 e registrato ad Orbetello il 03/09/2018 al n. 916 serie 1T e in subaffitto, per la parte della ristorazione, da parte della [redacted] alla [redacted].

Si specifica che, nonostante del contratto con la società [redacted] vi sia indicazione sul Certificato Notarile e anche nelle Visure Camerali delle società [redacted], in sede di sopralluogo è stato rinvenuto altro occupante che ha esibito altro contratto di affitto aziendale che risulta registrato ma che non risulta trascritto.

Quesito n. 21)

1. Edificio ad uso Albergo (D/2) sito in Comune di Ronciglione (VT), via dei Noccioleti nc. 18 località Punta del Lago
2. Ente Urbano sito in Comune di Ronciglione (VT), via dei Noccioleti nc. 18 località Punta del Lago

Il compendio Alberghiero è utilizzato, alla data del sopralluogo, dalla società [redacted] in virtù dell'affitto di ramo d'azienda stipulato con atto del 03/09/2018 dal Notaio [redacted] in Orbetello e registrato a Orbetello il 03/09/2018 al n. 916 serie 1T.

L'importo stabilito della locazione annua è pari ad Euro 14.400,00 oltre iva di cui Euro 7.200,00 oltre iva annui per la componente mobiliare ed Euro 7.200,00 oltre iva annui per la componente immobiliare, tale importo è stato stabilito da una contrattazione tra le parti ritenendolo, come riportato a pagina 4 del Contratto di Affitto di Azienda, "contenuto al massimo in virtù e per gli effetti delle necessarie opere di ristrutturazione e delle migliorie che saranno apportate dall'affittuaria all'azienda nel suo complesso".

Dai dati assunti dalle banche dati, in merito alle locazioni simili, si può dire che l'importo è decisamente inadeguato al mercato attuale dei beni simili.





Come appare evidente il calcolo del canone di locazione di un albergo non può seguire gli schemi estimativi classici, ma si dovrà considerare che per il proprietario dell'immobile il canone è il rendimento atteso sul capitale immobilizzato, mentre per il gestore il canone è un costo da contenere entro un massimo del 15-20% dei ricavi della gestione.

Nel calcolo del canone annuo si è considerato 19 camere ricettive ad un prezzo medio calcolato, proveniente da indagini di mercato e dalle offerte proposte dall'albergo stesso, di € 160,00 a camera per notte per un periodo di non oltre 120 giorni nell'arco dell'anno.

Nella presente trattazione si è utilizzato un tasso di occupazione definito "medio", in considerazione dei flussi turistici rilevati nella zona di studio (dati rilevati dall'Ufficio Turismo del Comune di Ronciglione). Nel nostro caso, però bisogna ricordare che la struttura è provvista anche di ristorante e, quindi, di una ulteriore attività che può essere gestita anche separatamente.

Per il calcolo comunque è stato considerato che tale ulteriore attività (ristorazione) è strettamente legata al servizio dell'albergo quale locale per le colazioni, trattando di fatto la struttura come un bed and breakfast.

Per il calcolo è stato applicato, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, il 20% sui ricavi di gestione nel calcolo del canone.

$$C_{\text{annuo}} = 20\% \times [(\text{numero camere} \times \text{prezzo medio camera giorno}) \times T_{\text{occupato}}]$$

$$C_{\text{annuo}} = 0,20 \times [(19 \times 160,00) \times 120 \text{ gg}] = \text{€/annuo } 72.960,00$$

in cifra tonda **Euro annui 73.000,00**

Quesito n. 22)

Per l'immobile in questione il caso non ricorre.

Quesito n. 23)

1. **Edificio ad uso Albergo (D/2) sito in Comune di Ronciglione (VT), via dei Nocciolotti nc. 18 località Punta del Lago;**
2. **Ente Urbano sito in Comune di Ronciglione (VT), via dei Nocciolotti nc. 18 località Punta del Lago.**

Gli immobili in questione sono localizzati, secondo la variante al PRG del Comune di Ronciglione approvata con DGR 529 del 02/11/2012 in zona c/4 (insediamenti alberghieri) la cui norma per i complessi alberghieri già in essere prevede solo interventi di ristrutturazione.

Secondo il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) approvato con DGR n. 5 del 21/04/2021 e pubblicato sul BUR il 10 giugno 2021 l'area dove risiede il compendio è all'interno della zonizzazione Paesaggio degli insediamenti Urbani (TAV. A) ed è all'interno dei vincoli per gli immobili e aree di notevole interesse pubblico (DM 02/10/1961) e nelle Aree tutelate per legge: protezione dei Parchi e delle Riserve Naturali (Riserva Naturale Lago di Vico istituita con L.R. 47 del 28/09/1982), zone boschive, protezione delle coste dei laghi e zone umide. La zona dove insistono gli immobili staggiti è fortemente tutelata sia dal punto di vista ambientale che paesaggistico, con alto grado di tutela sia per il rispetto delle norme della Riserva Naturale del Lago di Vico che per quelle Paesaggistiche dettate dalle Norme Tecniche del PTPR. Qualunque tipologia d'intervento deve essere autorizzato da tutti gli Enti che vigilano su questo territorio: Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e paesaggio per l'Area Metropolitana di





Roma, Provincia di Viterbo e dell'Etruria Meridionale, Ente Monti Cimini, Riserva Naturale del Lago di Vico.

Quesito n. 24)

Sulla scorta di quanto sopra esposto, in base al criterio di stima adottato, e nel paragrafo seguente specificato, in relazione alle fonti specifiche utilizzate per la determinazione del valore unitario di compravendita, visto il particolare momento economico che, secondo gli analisti di mercato, a partire dal primo semestre del 2023 prevedrà una contrazione di intensità più contenuta prevedendo una risalita dello 0,3% nel 2022.

Tenuto conto di tutto ciò, in considerazione delle destinazioni d'uso, della conformazione, dello stato di conservazione, del reddito annuo locativo corrisposto alla proprietà e **dello stato abusivo non sanabile** dell'immobile, non tenendo conto della "nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge 47/85 in quanto non estendibili ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari, tale immobile può essere ugualmente venduto in sede esecutiva. La valutazione del compendio oggetto di pignoramento, abusivo non sanabile, deve essere calcolato come "Valore d'Uso", che è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare. Il Valore d'Uso ricorre in fase valutativa in quanto il "nostro" bene risulta vendibile ma non commerciabile a causa degli abusi non sanabili e non ripristinabili, in quanto necessiterebbe di un intervento tale da prevedere una disamina preventiva di fattibilità per verificare se la demolizione delle parti non assentite possa essere eseguita salvaguardando le parti urbanisticamente regolari. Di seguito sarà riportata la stima dell'immobile in oggetto, abusivo e non sanabile, determinandone sia il valore di mercato che il valore d'uso.

1. **Edificio ad uso Albergo (D/2) sito in Comune di Ronciglione (VT), via dei Nocciolati nc. 18 località Punta del Lago - F. 4 P.IIa 128;**
2. **Ente Urbano sito in Comune di Ronciglione (VT), via dei Nocciolati nc. 18 località Punta del Lago - F. 4 P.IIa 128.**

Superficie ricettiva mq. 660,30 circa
Superficie connettiva mq. 190,60 circa
Superficie centro benessere mq. 110,20 circa
Superficie accessori mq. 14,35 circa
Superficie ristorazione mq. 252,80 circa
Superficie uffici mq. 18,95 circa
Superficie locali tecnici mq. 38,00 circa
Superficie terrazze mq. 402,20 circa
Superficie laboratori e cucine mq. 157,40 circa
Superficie area esterna mq. 4160 circa

VALORE DI MERCATO

$$V_{imm} = R_{an} / i$$

Reddito Lordo Stimato = € 97.280,00

Spese di gestione immobiliare a carico della proprietà analiticamente tradotte nella percentuale del 30% sul reddito lordo stimato

Reddito Annuo Netto = € 97.280,00 - 30% di € 97.280,00 = € 68.096,00

Saggio di capitalizzazione deve essere contenuta negli attuali limiti dell'investimento immobiliare: tale valore è compreso tra il 3% e il 4%

$$i = 3,75\%$$





$$\text{Valore immobile } V_{imm} = R_{an} / i = € 68096,00 / 0,0375 = € 1.815.893,33$$

In c.t. Euro 1.816.000,00

VALORE D'USO

$$A_r = a (q_n - 1) / r$$

A_r = valore finale del bene, a = reddito netto annuo, q = montante unitario, n = annualità, r = saggio di capitalizzazione

$$€ 68096,00 \times (1,02^{20} - 1) / 0,0375 = € 882.427,92$$

Considerando inoltre l'adeguamento e la correzione da apportare al valore complessivo stimato, per l'assenza della garanzia per vizi può farsi riferimento alla tabella seguente:

Adeguamento o correzione	Modalità di determinazione	Valore [€]
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi	Pari al 5% del valore di stima	882.427,92 - 5% di 882.427,92 = 838.306,52

In conclusione si stima il più probabile valore d'uso degli immobili relativi al compendio pignorato, in cifra tonda

Euro 838.300,00

**Valore lotto uno per la quota di piena proprietà di 1/1
Euro 838.300,00 (euro ottocottotrentottomilatrecento/00)**

Quesito n. 25)

La metodologia estimativa (a differenza dell'expertise immobiliare che non prevede elaborazione di formule o dimostrazioni) spiega il ragionamento estimativo, elabora i dati e formula un giudizio di stima attraverso una dimostrazione.

Nella stima si sceglie il procedimento di valutazione sulla base dei dati e delle informazioni disponibili nel mercato; per un immobile a destinazione turistico-alberghiera con una tipologia ricorrente e nel quale l'attività di gestione è ordinaria e il mercato è attivo, si hanno dati di contrattazione recenti e l'immobile e la relativa attività possono essere valutati sulla base di parametri mercantili. Quando invece sono disponibili pochi dati, nel caso di tipologie edilizie non ricorrenti, per ovviare al problema gestionale della specificità dell'attività imprenditoriale si ricorre al procedimento per capitalizzazione del reddito. Il metodo della capitalizzazione finanziaria si basa sulla costruzione del flusso di cassa dell'immobile da valutare, con la definizione della serie dei redditi netti al momento dell'acquisto e della rivendita, imponenti la previsione del saggio di variazione di redditi e costi, del saggio di rivalutazione del prezzo di rivendita e della durata del periodo di disponibilità.





Quesito n. 26)

1. Edificio ad uso Albergo (D/2) sito in Comune di Ronciglione (VT), via dei Nocciolati nc. 18 località Punta del Lago - F. 4 P.Illa 128;
2. Ente Urbano sito in Comune di Ronciglione (VT), via dei Nocciolati nc. 18 località Punta del Lago - F. 4 P.Illa 128

Per il mercato attuale, il bene in oggetto di consulenza può avere, vista la tipologia e le caratteristiche, tenendo sempre in debito conto l'ubicazione con le sue limitazioni e i suoi privilegi, e i vizi insanabili, una difficile prospettiva di utile collocamento sul mercato immobiliare.

Quesito n. 27)

3. Edificio ad uso Albergo (D/2) sito in Comune di Ronciglione (VT), via dei Nocciolati nc. 18 località Punta del Lago - F. 4 P.Illa 128;
4. Ente Urbano sito in Comune di Ronciglione (VT), via dei Nocciolati nc. 18 località Punta del Lago - F. 4 P.Illa 128

Il contratto di affitto di azienda in essere, tra [REDACTED] e [REDACTED], di Euro 7.200,00 annui al netto dell'iva per la componente immobiliare oggetto di esecuzione si segnala come inadeguato rispetto all'attuale mercato locativo.

L'Esperto ritiene, con la presente relazione tecnica, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Viterbo, 16/05/2022

Il C.T.U.
dott. geom. Maurizio Tauci
G.L. in Ingegneria Civile e Ambientale

