

Tolfa 10.10.2023

*Studio Tecnico di Ingegneria
Ing. Egisto Bargiacchi
Studio Via Frangipani, 13 Tolfa (Rm)
Abitazione Via Leo Pierrettori, 18 Tolfa (Rm)
Tel. 3357776026
Mail to: teieba@alice.it
teieba@pec.ording.roma.it*

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

Premesso,

che il sottoscritto ingegnere Egisto Bargiacchi iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma N° A17180 con studio in Tolfa (Rm) Via Frangipani, 13, il giorno 29.03.2018 ha accettato, in qualità di CTU, di bene e fedelmente adempiere all'incarico di esperto estimatore di beni immobili eseguiti di cui alla procedura RGE 81/2016 istituita presso il Tribunale Civile di Civitavecchia, giudice esecutivo Dott.ssa Margherita Rodà come poi sostituita in ultimo dalla dott.ssa Alessandra Dominici,

che i suddetti beni immobili consistono in un aggregato composto da

- **immobile albergo**
- **immobile commerciale ad uso ristorante**
- **immobile commerciale ad uso sala conferenze con soprastante tettoia aperta**

il tutto sito nel Comune di Tarquinia (Vt) e meglio identificato successivamente,

il sottoscritto CTU incaricato, dopo le indagini effettuate di persona presso gli archivi immobiliari e rilievi condotti presso i siti di interesse, espone di seguito le risposte ai quesiti assegnati.

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) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

Risposta al quesito 1)

La documentazione di cui all'art 567, 2° comma è completa. Agli atti è stato depositato certificato notarile.

2) effettui di concerto con il custode, l'esame preliminare della documentazione di cui all'art 567, co. 2°, c.p.c., avendo cura di precisare:
in primo luogo,

se il creditore precedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati **se** la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; **se** la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Oppure:

se il creditore precedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, se il creditore precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore precedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore precedente ed al G.E.

Risposta al quesito 2)

Il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva risalente per l'immobile ad atto di acquisto derivativo la cui data di trascrizione supera in precedenza di venti anni quella del pignoramento.

Il creditore precedente ha depositato il certificato di mappa completo con estratto catastale storico.

La storia catastale analitica è riportata anche nell'allegato catastale (Allegato 1).

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati. Come da richiesta del quesito il CTU ha provveduto alla sua acquisizione.

Dalla ricerca presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Tarquinia è emerso che gli esecutati [REDACTED] [REDACTED] sono tra loro coniugati. Il certificato riporta anche la residenza e lo stato di famiglia (Allegato 2).

3) 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 al quesito 3)

In quanto allo stato delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli risulta (Allegato 3):

• Presentazione n. 21 del 02.12.2005, reg. n. 13069/3287, ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento, capitale euro 600.000,00, totale euro 1.008.000,00, notaio Parasassi Giovanni, su

albergo sito nel Comune di Tarquinia (Vt), catastalmente identificato al foglio 70 del Comune di Tarquinia (Vt), particella 1689, subalterno 5, categoria D2; su autorimessa nello stesso Comune, catastalmente identificata al foglio 70, particella 1444, categoria C6, consistenza mq 190; su terreno urbano nello stesso Comune, catastalmente identificato al foglio 70, particella 1689; su altro terreno urbano nello stesso Comune, catastalmente identificato al foglio 70, particella 1444

a favore di Banca Nazionale del Lavoro SPA
contro [REDACTED]

debitore non datore di ipoteca [REDACTED]

- Presentazione n. 20 del 20.07.2007, reg n. 9219/1447, annotazione atto integrativo di quietanza e finanziamento per riconoscimento avvenuto finanziamento, notaio Parasassi Giovanni, riferimento formalità 3287 del 02.12.2005

a favore di Banca Nazionale del Lavoro SPA
contro [REDACTED]

- Presentazione n. 40 del 24.02.2016, reg. n. 1585/1098, scrittura privata autenticata per locazione ultranovennale per anni 9 (scadenza 28.02.2025) di locale commerciale, via Palmiro Togliatti 15, sito nel Comune di Tarquinia (Vt), catastalmente identificato al foglio 70 del Comune di Tarquinia (Vt), particella 1444, subalterno 3, particella 1689 subalterno 10, categoria C1, piano seminterrato e terra, consistenza mq 170; di altro locale commerciale via Palmiro Togliatti 15, sito nel Comune di Tarquinia (Vt), catastalmente identificato al foglio 70 del Comune di Tarquinia (Vt), particella 1689 subalterno 11, categoria C1, piano terra, consistenza mq 323

a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED]

- Presentazione n. 41 del 24.02.2016 reg. n. 1586/1099, scrittura privata autenticata per locazione ultranovennale per anni 18 (scadenza 28.02.2034) di albergo, via Palmiro Togliatti, 15, sito nel Comune di Tarquinia (Vt), catastalmente identificato al foglio 70 del Comune di Tarquinia (Vt), particella 1689, subalterno 6, categoria D2, piano T-1-2-3

a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED]

Presentazione n. 14 del 14.04.2016, reg. n. 3504/2472, atto di pignoramento, pubblico ufficiale Tribunale di Civitavecchia, su albergo, Via Palmiro Togliatti 13, sito nel Comune di Tarquinia (Vt), catastalmente identificato al foglio 70 del Comune di Tarquinia (Vt), particella 1689, subalterno 6. Categoria D2; su locale commerciale, nel Comune di Tarquinia (Vt), catastalmente identificato al foglio 70, particella 1444, subalterno, 3 e foglio 70, particella 1689, subalterno 10, categoria C1; su locale magazzino (errato, vedi risposta al quesito 7), nel Comune di Tarquinia (Vt), catastalmente identificato al foglio 70 del Comune di Tarquinia, particella 1689, subalterno 11, categoria C2 (C1); su terreno urbano nel Comune di Tarquinia (Vt), catastalmente identificato al foglio 70, particella 1689 e particella 1444

a favore di Banca Nazionale del Lavoro SPA
contro [REDACTED]

In quanto ad altre iscrizioni e trascrizioni

Presentazione del 28.05.1979. reg n. 3930/2983, atto di divisione, notaio Terra Abrami Emidio, con cui i signori [REDACTED] divennero assegnatari della quota del terreno oggetto dell'edificazione qui di interesse pari a mq 1155 come identificato catastalmente al foglio 70 del Comune di Tarquinia (Vt), particelle 89c e 90b.

4) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio: es. Tizio ha acquistato il bene da Caio con atto di compravendita/donazione/eredità (accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto trascritto il...

Risposta al quesito 4)

Nel ventennio i signori coniugi [redacted] **ebbero ad acquisire la piena proprietà del terreno del quale parte è stato oggetto dell' edificazione qui di interesse, da venditore** [redacted] **giusto atto di compravendita del 25.01.1978, notaio Filippo Grispini, trascritto il 17.02.1978 alla formalità 952.**

Con successivo atto di divisione del 05.05.1979, notaio Terra Abrami Emidio, trascritto il 28.05.1979 alla formalità 2983 i signori [redacted] **divennero assegnatari della quota del terreno oggetto dell'edificazione qui di interesse pari a mq 1155 come identificato catastalmente al foglio 70 del Comune di Tarquinia (Vt), particelle 89c e 90b.**

5) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

Risposta al quesito 5)

Come atto di provenienza ultraventennale (Allegato n. 5) si riporta appunto la trascrizione del l'atto di divisione reg. n. 3930/2983 del 28.05.1979, notaio Terra Abrami Emidio, con cui i signori [redacted] **divennero assegnatari della quota del terreno oggetto della successiva edificazione qui di interesse pari a mq 1155 come identificato catastalmente al foglio 70 del Comune di Tarquinia (Vt), particelle 89c e 90b.**

6) descriva, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, 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.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A. , ovvero nel caso di *immobili abitativi*, **dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;**

Risposta al quesito 6)

Il sottoscritto CTU, come da giuramento del 29.03.2018, ha effettuato il primo accesso il giorno 04.05.2018. Dopo la ripresa del procedimento esecutivo, il giorno 16.03.2023 si è recato sul posto con il custode delegato alle vendite (vedi verbale del custode).

Gli altri accessi sono stati finalizzati al rilievo tecnico ed in particolare:
il giorno 05.08.2023 rilievo del piano primo e secondo dell'albergo,
il giorno 10.08.2023 rilievo del piano terzo e del piano terra dell'albergo,
il giorno 17.08.2023 rilievo delle due sale e del vano cucina del locale ristorante,
il giorno 18.08.2023 rilievo delle ex tettoie, del locale conferenza e della corte,
il giorno 30.08.2023 rilievo tettoia grande aperta

Gli immobili pignorati consistono in

- **albergo al piano terra, primo, secondo e terzo con accesso lato sudest da Via Palmiro Togliatti, 13, nel Comune di Tarquinia (Vt), confinante a sudovest con corpo fabbrica**

residuale della palazzina originaria (vedi concessione edilizia n. 2535 del 27.09.1978 in risposta al punto 10), a nordovest con corte di proprietà a nordest (solo piano terra) con locale commerciale di proprietà

- locale commerciale complesso al piano terra e seminterrato con accesso lato sudest da Via Palmiro Togliatti, 15, nel Comune di Tarquinia (Vt) confinante con il piano terra del predetto albergo lato sudovest, con corte di proprietà a nordovest e con via Benedetto Croce a nordest.

L'immobile albergo è catastalmente individuato al foglio 70 del Comune di Tarquinia (Vt), particella 1689, subalterno 6, categoria D2, rendita euro 9760,00 (Allegato n. 1).

E' composto al piano terra da "hall" e sala colazione, al piano primo da corridoio, 10 camere con bagno di cui 3 con balcone riservato, al piano secondo da corridoio, 10 camere con bagno di cui 5 con balcone riservato, al piano terzo da corridoio, 6 camere con bagno di cui 3 con balcone riservato, ampie terrazze al piano primo e piano terzo.

E' presente il vano ascensore.

L'immobile commerciale complesso è catastalmente individuato al foglio 70 del Comune di Tarquinia (Vt), particella 1689 sub 11, categoria C1, classe 6, rendita euro 5454,87 oltre a particella 1444 sub 3 e particella 1689 sub 10 graffate tra loro, categoria C1 classe 6, rendita euro 2870,98.

E' composto da locale grande con sala ristorante, cucina e servizi (p.1689 sub 11) e da locale seminterrato per sala conferenze con sovrastante tettoia (p.1444 sub 3, p. 1689 sub 10).

Essendo decorsi i 5 anni dall'ultimazione dei lavori e non trattandosi di cessione di immobile da parte di impresa costruttrice o ristrutturatrice la vendita non è soggetta ad IVA.

ALBERGO (lotto 1)

Per quanto riguarda l'albergo, le camere sono tutte arredate e ben luminose. Gli infissi sono in douglas rigatino doppio vetro con persiana, le porte dei bagni in legno tamburato, quelle delle camere in pvc a chiusura programmata.

La pavimentazione dei corridoi e di alcune camere è in parquet; altre camere sono pavimentate in monocottura formato prevalente cm 33 x cm 33. I bagni sono tutti equipaggiati con doccia, water, bidet e lavabo, lateralmente piastrellati oltre i due metri. La tinteggiatura in tinta lavabile uniforme di colore chiaro nelle camere, con disegni più accesi nei corridoi. Il riscaldamento è con termosifoni in ghisa e/o alluminio mentre il raffrescamento è realizzato con unità dedicate a ventilazione forzata. I balconi sono pavimentati con mattonella antigeliva e protetti da ringhiera in ferro. La terrazza al piano terzo pavimentata con monocottura bianca di formato cm 33 x cm 33 con protezione a muretto; la terrazza al piano primo con monocottura bianca di formato cm 50 x cm 50 e protezione a ringhiera.

Per quanto riguarda la "hall" e la sala colazione sono da evidenziare pregevoli infissi in douglas di grandi dimensioni e in parte di tipo scorrevole. Gli ambienti sono attrezzati per le loro funzioni con banco di accettazione per la "hall" e banco bar, sedie e tavoli per la sala colazione.

Tra gli accessori di servizio sono da rilevare l'ascensore, la scala interna con gradino in travertino, ringhiera in ferro e corrimano in legno, la scala di emergenza esterna in ferro.

L'altezza dal piano di calpestio al piano primo, secondo e terzo è di nominali m 3,00 con controsoffittature nei corridoi fino a m. 2,40, al piano terra di nominali m 2,10.

Le misure di superficie sono state rilevate vano per vano al netto dei tramezzi e muri e proposte in aggregato come sotto riportato

Piano primo (camere, bagni, corridoi, disimpegno)	mq	212,00
Piano secondo (camere, bagni, corridoi, disimpegno)	mq	212,00
Piano terzo (camere, bagni, corridoi, disimpegno)	mq	120,37
Ingombro vano ascensore (4 piani)	mq	17,46

Ingombro scale	mq	59,92
Hall	mq	24,65
Sala colazione	mq	55,93
Totale superficie vani principali	mq	702,33

In aggiunta è da conteggiare

Superficie balconata coperta piano primo	mq	18,11
Superficie balconata coperta piano secondo	mq	33,08
Superficie balconata coperta piano terzo	mq	31,71
Totale superficie balconata coperta	mq	82,90
Superficie terrazzata piano primo	mq	101,35
Superficie terrazzata piano terzo	mq	103,30
Totale superficie terrazzata	mq	204,65

Per quanto riguarda l'immobile commerciale a destinazione ristorante è composto al piano terra da ingresso, prima sala grande (sala 1) con zona forno, seconda sala grande (sala 2) con zona camino e braciere, cucina con zona di lavorazione e celle frigo, bagno cucina con antibagno, guardaroba, antibagno clienti, stanzino privato, bagno per diversamente abili, bagno 1 clienti, bagno 2 clienti. Comunicante attraverso varie aperture con la sala 2 è annesso locale ex tettoia di cui parte della superficie adibita a ristorante e censita parzialmente all'interno del subalterno 11, altra parte adibita sempre a ristorante e censita parzialmente al subalterno 10 graffato alla particella 1444.

Il locale tutto è in buono stato di conservazione e si presenta completamente attrezzato alle funzioni.

La cucina è ampia con accessori in acciaio sia per la cottura che per la preparazione e conservazione cibi. Pavimentata con monocottura formato cm 30 x cm 30 e maiolicata lateralmente fino in alto con mattonella bianca cm 20 x cm 20. E' dotata di servizi igienici dedicati che comprendono locale antibagno e bagno. La parte retrostante del vano cucina, quello di più recente costruzione, è lateralmente realizzato con infissi in alluminio dorato ed è particolarmente luminoso. Dalla cucina si accede direttamente alla corte retrostante attraverso due uscite.

La zona clienti è pavimentata con monocottura rosata formato cm 33 x cm 33 con tinteggiatura laterale bianca. La parte in estensione ex tettoia è con elementi portanti in legno lamellare, infissi e scorrevoli in legno douglas rigatino con doppio vetro. I bagni clienti sono pavimentati con mattonella cm 10 x cm 10 tranne quello per diversamente abili cm 20 x cm 20, tutti pannellati fino ai due metri con mattonella cm 20 x cm 20 ed equipaggiati col solo water. La zona antibagno, pavimentata col formato minore, è munita di tre lavabi. Le porte di accesso ai servizi sono in legno tamburato.

Gli ambienti sono riscaldati/raffrescati a mezzo di ventilconvettori ed è presente l'impianto antincendio.

L'altezza dal piano di calpestio è uniformemente di m. 3,10 con eccezione della sola zona di estensione della cucina che ha un'altezza di m 2,70.

Per quanto riguarda l'immobile commerciale a destinazione sala conferenze è composto al piano seminterrato da atrio di ingresso, saletta accettazione ospiti, sala grande, magazzino, antibagno, bagno 1, bagno 2.

La struttura portante è composta da tre pilastri in cemento armato centrali cm 32 x cm 32 a sorreggere il solaio di copertura in laterocemento con pareti laterali (verosimilmente) in calcestruzzo armato.

La pavimentazione è ovunque con monocottura rosata formato cm 50 x cm 50, tinteggiatura della sala grande colore giallo senape su pareti rivestite in cartongesso e controsoffitto. La zona antibagno è con due lavabi; i bagni con solo water e per tutti rivestimento laterale con mattonella chiara cm 20 x cm 20 fino ai due metri. Le porte di accesso ai servizi sono in legno tamburato. La sala grande è riscaldata/raffrescata a mezzo di ventilconvettori. E' presente impianto di illuminazione per eventi riconducibili a feste o grandi manifestazioni. L'altezza dal piano di calpestio è uniformemente di m 2,80.

Esiste poi un' area che chiameremo area di disimpegno costituita per lo più da ampia gradinata tra la zona ristorante al piano terra e la zona sala conferenze al piano seminterrato. La medesima area è collegata per mezzo di altra scala ad accesso indipendente da strada.

Per questa area la cui copertura è realizzata per parte con il prolungamento della gronda della tettoia ristorante e per parte residua con telo impermeabile sostenuto da portanti in legno non è stato rintracciato alcun titolo edilizio che giustifichi la sua formazione.

Una terza scala permette invece l'accesso dal piano terra della zona disimpegno all'estradosso del solaio della sala conferenze ove è stata realizzata altra tettoia grande.

Trattasi questa di un grande volume con base trapezoidale, aperto sui quattro lati, utilizzato per manifestazioni e banchetti estivi e realizzato con strutture portanti orizzontali (travi) e verticali (pilastrini) in legno lamellare. La pavimentazione è con tavolato di abete mentre la copertura a doppia falda e doppia pendenza guidata centralmente da un timpano è con telo impermeabile rimovibile su portanti in legno. Lo stato complessivo tradisce una prolungata trascuratezza con iniziale degrado delle parti maggiormente esposte alle intemperie.

Le misure sono state rilevate vano per vano al netto dei tramezzi e muri e proposte in aggregato come sotto riportato

RISTORANTE (Lotto 2)

Sala 1 e ingresso	mq	107,87
Sala 2	mq	99,89
Guardaroba	mq	2,87
Antibagno	mq	8,61
Bagno diversamente abili	mq	3,18
Bagno 1 clienti	mq	2,03
Bagno 2 clienti	mq	2,04
Stanzino privato	mq	0,86
Cucina	mq	65,64
Antibagno cucina	mq	2,65
Bagno cucina	mq	1,24
Totale superficie vani principali	mq	296,88

Inoltre è da conteggiare

Sala ex tettoia (variante concessione 50/99) parzialmente abusiva	mq	102,01 (stima al 50%)
Altro locale magazzino in estensione alla ex tettoia totalmente abusivo	mq	13,60 (stima 0%)
Volume abusivo celle frigorifero in estensione alla cucina	mq	6,82 (stima 0%)
Area di disimpegno coperta (abusiva)	mq	31,99 (stima 0%)

SALA CONFERENZE (Lotto 2)

Sala grande	mq	147,96
Magazzino	mq	11,67
Atrio d'ingresso	mq	15,13
Sala accettazione ospiti	mq	5,77
Antibagno	mq	4,92

Bagno 1	mq	1,78
Bagno 2	mq	1,76
Totale superficie vani principali	mq	188,99

TETTOIA APERTA (Lotto 2)

Superficie coperta mq **262,66 (stima 50%)**

CORTE (Lotto 1 e 2)

E' presente corte residuale del terreno costruito. La corte è situata sul retro del vano ristorante, accessibile internamente dalla cucina, dalla tettoia (abusiva), e dall'area di disimpegno, esternamente da cancelletto su pertinenza altro condominio.

Superficie corte mq **125 circa**

LOCALI PER SERVIZI VARI (Lotto 1 e 2)

Sono presenti al piano interrato e raggiungibili da corte attraverso una scala numero due locali utilizzati come centrali termiche e servizi vari dell'albergo e del ristorante. I locali hanno superficie di mq 3,50 e mq 22,26 ed altezza circa di m 2,60.

Altro locale seminterrato adiacente è utilizzato come ripostiglio ed ha superficie di mq 3,20 ed altezza di m 2,40.

7) 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; **acquisisca**, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta individuazione del bene

Risposta al quesito 7)

Sia l'albergo che il locale commerciale sono correttamente descritti nel pignoramento. La descrizione è manchevole comunque della categoria catastale dei cespiti. La nota di trascrizione associata riporta per l'immobile foglio 70 particella 1689 sub 11 la categoria errata di C2 (magazzino) anziché C1 (negozi e botteghe).

Non sono indicati i confini che comunque sono riportati in risposta al quesito 6. Da precisare che l'accesso all'albergo è al numero 13 di Via Palmiro Togliatti mentre quello al locale ristorante al numero 15.

La mappa censuaria e le visure storiche catastali sono allegate al certificato notarile. Le medesime, come aggiornate, sono pure riportate nell' "Allegato catastale" (Allegato n. 1).

8) 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 (salvo le ipotesi non conformi agli strumenti urbanistici);

Risposta al quesito 8)

I cespiti risultano regolarmente accatastati con le relative planimetrie. Le planimetrie corrispondono sostanzialmente allo stato di fatto.

9) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed **acquisisca**, ove non depositati, 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 9)

Secondo il PRG del Comune di Tarquinia all'epoca della costruzione il terreno apparteneva al comparto di Zona "B", sottozona "Bm" con indice di fabbricabilità di 3,64 mc/mq di cui 3/5 da assegnare a costruzioni residenziali e 2/5 ad attività produttive.

10) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, **descriva** dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e **dica** se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; **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; **verifichi** in ogni altro caso, 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 10)

I beni sottoposti all'esecuzione sono il risultato edilizio di una storia particolarmente complessa che si articola attraverso molteplici interventi tra il 1978 ed il 2012. Si precisa che in alcuni casi l'intervento di volta ha riguardato sia il cespite produttivo albergo (lotto 1) che quello commerciale (lotto 2). L'allegato n. 4 contiene tutti i documenti e gli elaborati descrittivi a corredo della seguente sintesi.

Con riferimento al fabbricato oggi albergo si annota concessione edilizia n. 2535 del 27.09.1978 (approvata dalla commissione edilizia il 29.04.1977) a favore degli allora comproprietari [REDACTED] per la costruzione di civile appartamenti. La concessione ebbe un seguito con due varianti, quella n.2535/bis del 08.07.1980 approvata dalla commissione il 10.06.1980 e n.2535 ter in sanatoria del 23.02.1983. Con riferimento al termine dei lavori delle prime due concessioni fu emesso certificato di agibilità/usabilità in data 21.07.1982.

A seguito della divisione (vedi atto in risposta al punto 4), sul costruito spettante ai signori [REDACTED] fu accordata concessione edilizia n. 253 del 14.03.1987 per ampliamento e modifiche interne del locale produttivo al piano terra, modifiche orientate all'esercizio di una pizzeria.

Il successivo intervento edilizio fu quello assentito con concessione edilizia n. 680 del 18.05.1990 per cambio di destinazione d'uso da residenziale ad attività produttiva (albergo) del primo e secondo piano della palazzina esistente oltre a realizzazione su terreno adiacente di un locale grande interrato con parcheggio auto soprastante, seguito da variante 680/bis del 25.09.1990 per aggiuntivo ampliamento volumetrico e cioè costruzione della "hall" di ingresso dell'albergo.

Nello stesso periodo e precisamente il 30.05.1990 arrivò la concessione in sanatoria n. 20, legge dello stato n. 47/85 (condono) a bonificare l'ampliamento dell'esercizio commerciale di pizzeria con chiusura di una veranda ed espansione del vano cucina.

Con concessione edilizia n. 50/99 del 24.11.1999 seguita da variante n. 50/99 del 06.09.2000 furono realizzate opere importanti e cioè cambio di destinazione d'uso del terzo piano da integrare nell'albergo, ampliamento laterale del piano primo e secondo con camere d'albergo, manutenzioni straordinarie varie inclusa l'installazione del vano ascensore, modifica aperture esterne, modifiche tramezzature della sala ristorante con la sala colazione, installazione scala antincendio, costruzione di una tettoia grande in legno.

L'intervento fu omologato con rilascio di certificato di agibilità n. 512/01 del 17.12.2001.

Con riferimento alla tettoia si evidenzia che questa è stata chiusa su tutti i lati ed oggi si presenta come spazio per la ristorazione. Con il tempo si è perduta quindi la destinazione originaria assentita da un ufficio tecnico fin troppo generoso visto che le tettoie, anche quelle aperte sui lati, sono soggette a permesso di costruire e quindi necessitano di cubatura. Va da sé che essendo stata chiusa sui quattro lati ciò configura un abuso.

La sanabilità dell'abuso, interpretando sempre la bonarietà dell'ufficio, sarebbe perseguibile con la rimozione di almeno la tamponatura su un lato.

In alternativa, visto che residuano 80,71 mc di potenziale edificatorio (vedi progetto in variante) sarebbe possibile invocare l'applicazione dell'art.36 del DPR 380/2001 (doppia conformità) per una limitata superficie pari a $\text{mq } 80,71 / 3,00 = \text{mq } 26,90$. I costi in questo caso sarebbero pari al doppio del costo di costruzione e cioè posto

costo di costruzione = 10% costo costruito ciò implicherebbe

doppio costo di costruzione = 20% costo costruito che con i valori usati in risposta al punto 17

costo = euro $(20 \times 1500,00 \times 1,1 \times 26,90 / 100) = \text{euro } 8.877,00$ e cioè circa euro 10.000,00 tenendo conto delle spese accessorie.

Con concessione edilizia in sanatoria n. 562/99 del 04.10.1999, legge dello stato n. 47/85 e smi (condono), veniva altresì bonificato altro ampliamento della cucina ristorante con cambio di destinazione d'uso del magazzino/garage a commerciale.

Con DIA (Denuncia Inizio Attività) postuma del 21.07.2007 la proprietà e per essa la [REDACTED] ha inteso legittimare opere di pavimentazione in legno e costruzione di una pergola grande con travi e pilastri lamellari immediatamente al di sopra del manufatto (ex parcheggio) realizzato con concessione edilizia n. 680/90 e variante in sanatoria n. 562/99 già citate. Allo stato attuale la pergola ha la natura di una tettoia avendo copertura impermeabile e costituendo nel complesso un manufatto non facilmente rimovibile.

Con altra CIA (Comunicazione Inizio Lavori) postuma del 22.05.2012 la medesima proprietà e per essa [REDACTED] ha inteso legittimare la costruzione di un forno, di una canna fumaria e l'installazione di n. 26 unità esterne di condizionamento.

11) **verifichi** lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Risposta al quesito 11)

Non si conoscono altri procedimenti giudiziari all'infuori del presente.

12) **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; 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 indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; **valuti** la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore.

Risposta al quesito 12)

Tutti gli immobili sono liberi. A seguito della richiesta inoltrata il 30.04.2023 l'ADE ha comunicato l'esistenza di un contratto di comodato (allegato n. 10) ad uso gratuito a [REDACTED] riguardante tra gli altri gli immobili censiti al foglio 70 del Comune di Tarquinia, part. 1444 sub 3 (locale commerciale), part. 1689 sub 11 (locale commerciale), part 1689 sub 6 (albergo). Nel contratto [REDACTED] risulta sia comodante (parte) che comodataria.

13) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Risposta al quesito 13)

L'immobile non si trova nella suddetta condizione.

14) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; 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; **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Risposta al quesito 14)

Non risulterebbe esistenza di vincoli e/o diritti di terzi ad impedimento o limitazione della alienabilità.

L'Università Agraria del Comune di Tarquinia ha certificato (allegato n. 11) l'inesistenza di gravami da uso civico sui terreni costruiti.

15) appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. **Indichi, in questo caso**, se l'immobile è pignorato solo pro quota. **Valuti**, se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura, e **proceda**, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione**, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (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) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrari, **proceda** alla stima dell'intero compendio pignorato 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 15)

All'atto della notifica del pignoramento i signori esecutati [REDACTED] erano intestatari dei beni, ciascuno per la parte di 1/2, in forza dell'atto di divisione come trascritto al reg. n. 3930/2983 del 28.05.1979, notaio Terra Abrami Emidio con cui i predetti divennero assegnatari della quota del terreno oggetto delle successive edificazioni.

16) 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; **alleggi**, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Risposta al quesito 16)

Sono proposti due lotti di vendita. Il primo si identifica con l'albergo inclusivo della hall e della sala colazione al piano terra, l'altro con il locale commerciale ristorante al piano terra inclusivo della sala conferenze al piano seminterrato e della sovrastante tettoia aperta.

Le due entità lotti sono comunicanti attualmente tra loro; in particolare la sala colazione ed il locale ristorante sono collegati da ampia apertura. La (eventuale) chiusura per separazione ambienti non costituisce problema tecnico.

La corte residua e i locali servizi, per la loro natura, accessoria, sono attribuiti indivisi ad entrambi i lotti.

17) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come 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 (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 se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione 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 di 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 17)

Al fine di garantire una migliore appetibilità di mercato la stima verrà condotta separatamente per l'immobile albergo (lotto 1) e l'immobile ristorante con sala conferenze ed accessori (lotto 2). Resta pacifico che fin dalle origini la storia in termini di proprietà e conduzione delle due entità è stata omogenea.

La stima di siffatti immobili è generalmente affidata alla capacità della struttura di generare redditività. D'altra parte il flusso di cassa è di difficile intuizione trattandosi di attività a pieno regime per il solo periodo estivo e saltuarie per il resto dell'anno con minimo di esercizio e/o chiusura nel periodo invernale.

Di fatto ragionando che il flusso di cassa segua le medesime dinamiche di negozi ed attività commerciali della zona, per estensione, può essere utilizzato il dato medio OMI offerto dall'Agenzia delle Entrate per transazioni di carattere commerciale avvenute nella zona di Tarquinia nel periodo secondo semestre 2022 corretto con coefficienti o addendi dipendenti dall'esame ispettivo dell'immobile.

Ai fini della stima si precisa che le superfici urbanisticamente dichiarate ma con vizi di destinazione d'uso saranno calcolate al 50%, le superfici urbanisticamente non autorizzate saranno escluse dal calcolo.

Per la loro natura accessoria non saranno altresì valorizzate, ancorché quantificate nelle dimensioni in risposta al punto 6, le superfici dei locali tecnici e la corte.

STIMA ALBERGO Lotto 1

Il valore di mercato lordo (non corretto), per l' immobile albergo come sopra descritto in termini di superfici, si ottiene come sommatoria del

- **valore rilevato al metro quadro moltiplicato per la superficie calcolata come superficie calpestabile maggiorata del 10% (per tenere conto che il dato OMI è offerto per superficie lorda)**
- **valore rilevato al metro quadro calcolato al 30% per la superficie dei balconi coperti**
- **valore rilevato al metro quadro calcolato al 15% per la superficie terrazza scoperta**

A tale scopo siccome il valore medio OMI rilevato per superficie lorda relativa ad attività commerciale sita nel Comune di Tarquinia, zona semicentrale espansione esterna al centro storico, è stato di euro 1.500,00/mq si ottiene

mq 702,33 x 1,10 x euro 1.500,00/mq =	euro 1.158.844,50	per superficie fuori terra
mq 82,90 x euro 1.500,00/mq x 0,30 =	euro 37.305,00	per superficie balconi
mq 204,65 x euro 1.500,00/mq x 0,15 =	euro 46.046,25	per superficie terrazza

Totale = euro (1.158.844,50 + 37.305,00 + 46.046,25) = euro 1.242.195,75

Dalle visite condotte sul sito si è potuto rilevare che l'immobile è ben posizionato godendo nello stesso istante di riservatezza e vicinanza ai luoghi di maggiore attrazione della cittadina. Le facciate e le terrazze sono in buono stato di conservazione salvo riprese di manutenzione ai balconi lato nordovest. Le camere sono luminose e panoramiche. La sala "hall" e la sala colazione sono in ottimo stato impreziosito da infissi di pregio. Considerato il buono stato generale ed il buon posizionamento viene confermato senza correzione il prezzo base trovato.

Quindi in definitiva LOTTO 1

Stima immobile albergo = euro 1.242.195,75

STIMA LOCALE COMMERCIALE RISTORANTE con SALA CONFERENZE e TETTOIA ESTERNA APERTA Lotto 2

Il valore di mercato lordo (non corretto), per l' immobile commerciale ad uso ristorante con annessa sala conferenze e tettoia esterna, come sopra descritto in termini di superfici, si ottiene come sommatoria del

- **valore rilevato al metro quadro moltiplicato per la superficie calcolata come superficie fuori terra calpestabile maggiorata del 10% (per tenere conto che il dato OMI è offerto per superficie lorda)**
- **valore rilevato al metro quadro moltiplicato per la superficie calcolata come superficie entro terra calpestabile maggiorata del 10% (per tenere conto che il dato OMI è offerto per superficie lorda) calcolata al 80%**
- **valore rilevato al metro quadro netto per la superficie calpestabile calcolato al 50% per aree con difformità destinazione d'uso**

A tale scopo siccome il valore medio OMI rilevato per superficie lorda relativa ad attività commerciale sita nel Comune di Tarquinia, zona semicentrale espansione esterna al centro storico, è stato di euro 1500,00/mq si ottiene

$\text{mq } 296,88 \times 1,10 \times \text{euro } 1.500,00/\text{mq} = \text{euro } 489.852,00$ per superficie ristorante

$\text{mq } 188,99 \times 1,10 \times 0,8 \text{ euro } 1.500,00/\text{mq} = \text{euro } 249.466,80$ per superficie sala conferenze

$\text{mq } 102,01 \times 1,10 \times 0,50 \times \text{euro } 1.500,00/\text{mq} = \text{euro } 84.158,25$ per superficie ex tettoia ristorante

Totale = euro (489.852,00 + 249.466,80 + 84.158,25) = euro 823.477,05

Valendo le stesse considerazioni per l'albergo il valore trovato è confermato senza modifiche. Per la tettoia grande aperta è possibile assegnare un valore di euro 350,00/mq che per quanto già detto concorre ad un contributo di

$\text{mq } 262,66 \times 0,50 \times \text{euro } 350,00/\text{mq} = \text{euro } 45.965,50$ per superficie tettoia esterna

Totale aggiornato = euro (823.477,05 + 45.965,50) = euro 869.442,55

Quindi in definitiva LOTTO 2

Stima locale ristorante con sala conferenze e tettoia esterna aperta euro 869.442,55.

CONCLUSIONI

Ritiene questo CTU di aver risposto esaurientemente ai quesiti nei modi e nei tempi assegnati e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e/o estensioni.

Rimette al giudice la presente relazione per le deduzioni e le azioni del caso.

Allegato 1 catastale

Allegato 2 demografico

Allegato 3 ipocatastale

Allegato 4 atti edilizi

Allegato 5 atto ultraventennale

Allegato 6 descrizione lotto

Allegato 7 foto

Allegato 8 identificativi catastali

Allegato 9 perizia protezione dati

Allegato 10 comodato gratuito

Allegato 11 certificazione assenza usi civici

Allegato 12 commento parte procedente

RISPOSTE ai COMMENTI delle PARTI

Il giorno 09.10.2023, nei tempi massimi assegnati, il sottoscritto riceveva dalla parte precedente commenti circa l'elaborato peritale. I commenti sono riportati all'allegato 12.

Risposta all'osservazione A)

Non sarà sfuggito come in risposta al punto 17 il CTU abbia asserito*La stima di siffatti immobili è generalmente affidata alla capacità della struttura di generare redditività. D'altra parte il flusso di cassa è di difficile intuizione trattandosi di attività a pieno regime per il solo periodo estivo e saltuarie per il resto dell'anno con minimo di esercizio e/o chiusura nel periodo invernale.....*

Appare pertanto condivisibile l'osservazione della parte precedente ma di fatto poco applicabile visto che l'albergo è stato negli ultimi anni condotto da personale "non professionale" e in periodo di emergenza sanitaria. Lo stesso dicasi per il locale ristorante fermo ormai dal 2012 e riattivato saltuariamente. Il tutto per dire che i recenti flussi di cassa non sono predittivi del valore oggettivo dei beni e ad essi si è preferito il dato deterministico OMI.

Una stima dei beni basata su flussi di cassa inferiori alle potenzialità non solo avrebbe condotto a valori imprecisi ma avrebbe danneggiato potenzialmente la parte esecutata.

Risposta all'osservazione B)

I lotti sono entità fisicamente separate ed indipendenti.

.....*Le due entità lotti sono comunicanti attualmente tra loro; in particolare la sala colazione ed il locale ristorante sono collegati da ampia apertura. La (eventuale) chiusura per separazione ambienti non costituisce problema tecnico.*

Per ampia apertura si intende un varco di circa 5 metri quadri su tramezzo in mattone forato spesso circa cm 10. La definitiva separazione fisica ha pertanto costi trascurabili (< euro 500,00).

Per quanto riguarda l'impianto termico ed elettrico le due entità sono indipendenti.

Va da sé che un'indagine approfondita impiantistica non è stata condotta.

Risposta all'osservazione C)

A seguito di esplicita richiesta, l'ADE ha comunicato il 04.05.2023 la registrazione del solo comodato d'uso. Il CTU rimette al Giudice l'efficacia delle scritture private (presentazione 40 e 41 del 24.02.2016) evidenziate in risposta al punto 3.

Il CTU

Ing. Egisto Bargiacchi