



TRIBUNALE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



G.E. DOTT. FEDERICO BONATO



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 77/2025



**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(versione privacy)**

ARCH. FRANCESCA PONTANI



La sottoscritta arch. Pontani Francesca, iscritta al n°466 dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Viterbo e Provincia, con studio professionale in Viterbo in Via Matteotti n°15, è stata nominata dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Federico Bonato quale esperto stimatore e il giorno 08.07.2025 ha provveduto al deposito telematico della dichiarazione contenente l'accettazione dell'incarico quale consulente tecnico d'ufficio dell'esecuzione in oggetto.

I beni oggetto dell'esecuzione sono i seguenti:

LOTTO UNICO

Comune di Capodimonte

Catasto Terreni

- **Foglio 20 Particella 314**

Classamento:

Particella con qualità: Ente Urbano

Superficie: mq 330

Area di enti urbani e promiscui – Partita speciale 1

Catasto fabbricati

- **Foglio 20 Particella 314 sub 1**

Classamento: Rendita: Euro 3.500,00

Categoria D/2

Indirizzo: VIALE REGINA MARGHERITA n. SNC Piano T - 1 - 2

Intestati catastali:

...

Sede in Capodimonte (VT)

Diritto di: proprietà 1/1

Per la consegna dell'operazione peritale è stato concesso il termine di giorni novanta dal conferimento dell'incarico, inizio delle operazioni peritali il giorno 08.07.2025 e consegna dell'elaborato per il giorno 06.10.2025

Il CTU ha richiesto una proroga, concessa dal giudice, di 30 giorni, fino alla data del 06.11.2025 a seguito della mancata esecuzione del sopralluogo.

Il CTU ha richiesto una proroga, concessa dal giudice, di 30 giorni, fino alla data del 06.12.2025 a seguito della mancata esecuzione del sopralluogo.

Il CTU ha richiesto una proroga, concessa dal giudice, di 30 giorni, fino alla data del 06.01.2026 a seguito della mancata esecuzione del sopralluogo.

L'udienza è fissata per il giorno 04.03.2026 per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. Si assegna alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire note contenenti osservazioni all'elaborato peritale.

RELAZIONE

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

- 2) effettui visure aggiornate presso l'ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto del pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;**

Le visure storiche aggiornate sono state eseguite (ALL.1).

Sono corrispondenti i dati identificativi dell'immobile contenuti nel pignoramento con i dati desunti dalle visure catastali storiche. L'unica difformità è nella denominazione della via che attualmente risulta Via dei Pini n. 3.

- 3) consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificandogli 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;

Si analizzano i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato.

L'unità immobiliare risulta intestata a ... (C.F. ...) per la piena proprietà.

A ... (C.F. ...) la quota pari a 1/2 di piena proprietà è pervenuta per atto di compravendita del 18.02.2010 Rep. 78735/23057 Notaio Dominici Giuseppe sede Ronciglione (VT) trascritto il 19.02.2010 nn. 3074/2423 da potere ... nato il ... a ... (VT) C.F. ..., ... nato il ... a ... (VT) C.F. ... **(ALL.2)**.

Si evidenzia che, a seguito di ricerca effettuata di concerto con l'Ufficio Tecnico, il titolo edilizio trascritto nell'atto riferito "(...) al locale ad uso albergo in Viale Regina Margherita snc, Via dei Pini, sito ai piani terra primo e secondo (...)" riguarda in realtà il ristorante particella 273 che si trova sul lungolago e non il fabbricato particella 314 sub 1 del medesimo Foglio 20.

A ... nato il ... a ... (VT) C.F. ... e ... nato il ... a ... (VT) C.F. ... la quota pari a un 1/4 ciascuno di piena proprietà dell'immobile comune di Capodimonte Foglio 20 Particella 273 categoria C/1 e particella 314 categoria A/7 è pervenuta per atto di donazione accettata del 20.07.2001 Rep. 374806 Notaio D'Alessandro Luciano sede Viterbo trascritto il 08.08.2001 n. 10803/8275 da potere di ... nato il ... a Viterbo C.F. ... **(ALL.3)**.

A ... (C.F. ...) la quota pari a 1/2 di piena proprietà dell'immobile particella 314 categoria A/7 è pervenuta per atto di compravendita del 02.11.1989 Rep. 1260 Notaio Lanzillo Paola sede di Viterbo trascritto il 04.11.1989 nn. 13369/9895 da potere ... nato il ... a Viterbo C.F. ... **(ALL.4)**.

4) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

Sono stati consultati i documenti in atti Foglio 0020 Particella 00314 **(ALL.5)**.

1. TRASCRIZIONE del 04.11.1989 - Registro Particolare 9895 Registro Generale 13369 Pubblico Ufficiale LANZILLO PAOLA Repertorio 1260 del 02.11.1989 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.
2. TRASCRIZIONE del 28.01.1993 - Registro Particolare 1167 Registro Generale 1383 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Rep. 0 del 28.12.1992 DOMANDA GIUDIZIALE – ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA
3. TRASCRIZIONE del 03.05.1993 - Registro Particolare 4414 Registro Generale 5526 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VITERBO Repertorio 855 del 26.03.1993 ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1774 del 04.12.2001 (CANCELLAZIONE)
4. ISCRIZIONE del 02.05.1994 - Registro Particolare 756 Registro Generale 5896 Pubblico Ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 645 del 29.04.1994 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 919 del 20.06.1994 (CANCELLAZIONE TOTALE)
5. ISCRIZIONE del 28.07.1995 - Registro Particolare 1189 Registro Generale 9408 Pubblico Ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 0 del 29.04.1994 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1450 del 14.11.1995 (CANCELLAZIONE TOTALE)
6. ISCRIZIONE del 20.01.1996 - Registro Particolare 110 Registro Generale 1367 Pubblico Ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 0 del 28.12.1995 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2315 del 03.12.2004 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 1964 del 29.05.2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 1971 del 29.05.2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
 4. Annotazione n. 1979 del 29.05.2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
 5. Annotazione n. 1986 del 29.05.2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
 6. Annotazione n. 1468 del 22.09.2008 (RESTRIZIONE DI BENI)

7. Annotazione n. 778 del 11.03.2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 1046 del 30.03.2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. TRASCRIZIONE del 08.08.2001 - Registro Particolare 8275 Registro Generale 10803 Pubblico Ufficiale D'ALESSANDRO LUCIANO Repertorio 374806 del 20.07.2001 ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA

Sono stati consultati i documenti in atti Foglio 0020 Particella 00314 Subalterno 0001 (**ALL.6**).

1. TRASCRIZIONE del 19.02.2010 - Registro Particolare 2423 Registro Generale 3074 Pubblico Ufficiale DOMINICI GIUSEPPE Repertorio 78735/23057 del 18.02.2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.
2. ISCRIZIONE del 19.02.2010 - Registro Particolare 357 Registro Generale 3075 Pubblico Ufficiale DOMINICI GIUSEPPE Repertorio 78736/23058 del 18.02.2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
3. ANNOTAZIONE del 30.03.2011 - Registro Particolare 1046 Registro Generale 4772 Pubblico Ufficiale DOMINICI GIUSEPPE Repertorio 78780/23093 del 01.03.2010 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI Formalità di riferimento: iscrizione n. 110 del 1996
4. ISCRIZIONE del 12.02.2019 - Registro Particolare 201 Registro Generale 1748 Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE Repertorio 2324/12519 del 11.02.2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
5. ISCRIZIONE del 23.10.2023 - Registro Particolare 1430 Registro Generale 16267 Pubblico Ufficiale ABACO SPA REPERTORIO 149/2023 del 05.10.2023 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE DERIVANTE DA INGIUNZIONE FISCALE (ART.7, COMMA 2, LETTERA GG – QUATER D.L.N. 70 DEL 2011)
6. TRASCRIZIONE del 08.05.2025 - Registro Particolare 5836 Registro Generale 7167 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VITERBO Repertorio 1395 del 16.04.2025 ATTO ESECUTIVO E CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

- 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;***

La mappa primo impianto e la mappa aggiornata sono state acquisite (**ALL.7**).

- 6) *consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);***

La visura camerale è stata acquisita. La società risulta iscritta al Registro Imprese dalla data del 19.02.1996 è la data di inizio attività risulta il 06.10.1988.

La Sig.ra ... è amministratrice unica (**ALL.8**).

Il registro di stato civile è stato consultato ed è stato acquisito il certificato di residenza della Sig.ra ... (**ALL.9**).

- 7) *descrivere, previo necessario accesso, 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.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;***

Il sopralluogo è avvenuto il giorno 04.11.2025 e nuovamente il 29.12.2025 (**ALL.10**).

Il bene oggetto dell'esecuzione si trova nel Comune di Capodimonte in zona lungolago al di là della strada principale di Viale Regina Margherita. Confina con particella 1789, 1790, 1616 (Via dei Pini), 327 e fosso del Pratino.

E' un fabbricato a tre piani di complessivi mq 307 con area di pertinenza di circa 180 mq.

La destinazione d'uso è albergo contenente n. 15 camere tutte doppie con bagno.

Ha cinque camere al piano terra (di cui una utilizzata come deposito), cinque al piano primo e cinque al piano secondo.

Il collegamento tra i vari piani avviene tramite scala interna (non è presente l'ascensore).
La copertura è a terrazzo da cui si accede all'ultima rampa della scala interna di collegamento dei vari piani.

Il portoncino di ingresso è in alluminio anodizzato. Gli infissi e i serramenti sono in alluminio. Non tutte le finestre sono dotate di doppio vetro.

Le porte sono in legno.

Ogni ambiente ha la medesima tipologia di pavimentazione.

L'impianto di riscaldamento è alimentato a gasolio mentre il raffrescamento è ottenuto tramite fan coil con regolazione autonoma per ogni camera tramite termostato digitale. Non tutte le camere hanno il raffrescamento funzionante.

Lo spazio esterno è pavimentato con betonella.

Lo stato di conservazione è mediocre.

- 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 nel 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;**

I dati indicati nel pignoramento individuano il bene attraverso la visura catastale storica e la mappa catastale.

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

Il confronto tra la descrizione dei beni nei titoli di provenienza, la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi è stato effettuato (**ALL.11**).

Risulta corrispondenza tra la descrizione dei beni contenuta nel titolo di provenienza e la planimetria catastale e tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi.

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

L'identificativo catastale non include porzioni aliene, comuni o non pignorate.

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

L'immobile staggito è identificato catastalmente con la particella 314 del Foglio 20 sub 1 non frazionato e/o ceduto a terzi.

- 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;**

L'aggiornamento del catasto non risulta necessario.

13) indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale) prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Lo strumento Urbanistico comunale è il PRG del Comune di Capodimonte Zona B – Residenziale di completamento – Sottozona B2 - Nuovo completamento.

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, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato;

Dall'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capodimonte risulta una DIA Prot. 5794 del 21.09.2005 con la quale sono stati eseguiti interventi di manutenzione straordinaria con revisione degli impianti tecnologici, rifacimento della recinzione con passo carrabile e pedonale, rifacimento pavimentazione esterna, coibentazione della terrazza in copertura (**ALL.12**).

L'Ufficio tecnico si è impegnato nella ricerca del titolo originario con la collaborazione della CTU nel fornire i vari nominativi dei proprietari che si sono susseguite nel corso del tempo ma rimane come unico titolo edilizio la DIA recuperata.

Nella mappa catastale di primo impianto il fabbricato non risulta presente ma in altre pratiche edilizie risalenti al 1961, in cui è presente come cartografia la mappa catastale della zona, il fabbricato risulterebbe edificato.

In realtà nella busta catastale il fabbricato risulta "albergo padronale" con scheda compilata e presentata in data 29.10.1963 e solo per una valutazione del tecnico classatore è stata assegnata la categoria A/7. Nella planimetria allegata al piano terra risulta presente una rimessa che allo stato attuale è occupata da due camere con bagno (**ALL.13**).

Il cambio di destinazione d'uso dal punto di vista catastale da Abitazione (categoria A/7) a Alberghi e Pensioni (categoria D/2) risulta presentata in data 31.01.2002.

Nella DIA Prot. 5794 del 21.09.2005 non viene citato il titolo originario e non viene elencato come intervento il cambio di destinazione d'uso.

La planimetria catastale non è un documento probatorio per la finalità urbanistica.

Si può comunque confermare che la costruzione del fabbricato risulta antecedente al 1967 come dichiarato nei vari titoli di provenienza.

Resta da segnalare che la parte destinata a rimessa non avrebbe dovuto essere occupata da camere con bagno. Ciò potrebbe comportare la presentazione di idoneo titolo edilizio e una sanzione pecuniaria da € 516 fino a € 10.329 o addirittura anche la restituzione in pristino.

La Segnalazione Certificata di Agibilità non risulta agli atti e per presentarla è necessario sostenere i costi quali i diritti di segreteria pari a Euro 50,00 e gli oneri per la prestazione professionale.

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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Attualmente sui beni oggetto dell'esecuzione non sono presenti istanze di condono.

16) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello, 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;

L'Ufficio Tecnico ha attestato che il terreno non è gravato da usi civici o diritti demaniali (**ALL.14**).

17) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Riguardo alle spese fisse di gestione e manutenzione la Sig.ra ... non è stata in grado di fornire alcuna indicazione e documentazione in merito. Non esistono spese condominiali.

18) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, L'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Il bene è vendibile in un unico lotto.

19) dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, 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.

L'immobile pignorato risulta intestato per la piena proprietà alla ditta ... (C.F. ...).

20) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisire 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 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 l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

L'immobile pignorato risulta libero perché destinato alla ricezione turistica.

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, laddove questo lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

Il bene risulta libero.

22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile sarà valutato come se fosse una nuda proprietà;

Il bene non è occupato dal coniuge separato e non è necessario acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

23) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Non esistono vincoli artistici, storici. La Legge quadro 17 maggio 1983, n. 217 "Legge quadro per il turismo e interventi per il potenziamento e la qualificazione dell'offerta turistica" nel caso che un immobile sia vincolato ad uso alberghiero stabilisce che possa essere liberato da questo vincolo solo in casistiche ben precise, ossia quando sia dimostrato che l'attività alberghiera non sia più economicamente conveniente. La Regione Lazio ha disciplinato il settore con L. R. n. 13 del

06.08.2007 "Organizzazione del sistema turistico laziale. Modifiche alla legge regionale 6 agosto 1999, n. 14 e successive modifiche" e con il Regolamento regionale 24 ottobre 2008, n.17 *Disciplina delle Strutture Ricettive Alberghiere*. Con la L.R. n. 8 del 24.05.2022 Modifiche alla legge regionale 6 agosto 2007, n. 13. *Organizzazione del sistema turistico laziale* e la Nota n. 536457 del 31.05.2022.

Dall'analisi degli atti di provenienza non risulta il vincolo alberghiero e una recente sentenza della Corte Costituzionale, la n.143/2025, ha stabilito che lo svincolo è legittimo quando l'hotel non è più economicamente sostenibile. Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale.

In riferimento ai diritti demaniali o usi civici l'Ufficio Tecnico ha attestato che il terreno non è gravato da usi civici o diritti demaniali (**ALL.14**).

La zona è vincolata paesaggisticamente.

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

La particella 314 è un fabbricato con una destinazione turistico ricettiva pari a complessivi mq 1600 con 15 camere tutte dotate di bagno.

Comune di Capodimonte Via dei Pini, 3 Foglio 20				
Destinazione	Mq	Valore OMI €/mq	Coefficiente %	Valore di stima €
Particella 314 sub 1		1700		
Fabbricato	307		100	521.900,00
Balconi	3,40		15	867,00
Terrazzi	10,90		35	6.485,50
Area esterna	180			45.900
TOTALE				575.152,50

Si computa richiesta della SCA con diritti di segreteria pari a Euro 50,00 e prestazione professionale del professionista pari a Euro 2.000,00.

Si computa anche la possibilità di una sanzione pecuniaria per il cambio di destinazione d'uso della rimessa pari a € 10.329.

- 25) Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o per tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche date nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile, 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;**

Si è proceduto alla stima dell'immobile tramite il metodo comparativo del valore di Mercato.

Il valore di mercato del bene sopra descritto è stato calcolato in base alla stima sintetica per parametri tecnici (superfici) considerando i valori di mercato, i fattori intrinseci di rilievo, relativamente alle zone. Il parametro tecnico adottato per la misura della consistenza è quello dei metri quadrati di superficie utile calpestable.

Sono state consultate on line le offerte in vendita di immobili appartenenti alla stessa categoria nella provincia di Viterbo.

Il valore degli immobili a destinazione commerciale secondo l'OMI dell'Agenzia dell'Entrate con uno stato conservativo normale varia da un minimo di Euro 800,00 a un massimo di Euro 1.600,00. All'unità immobiliare è stato assegnato un valore pari a Euro 1.700,00 al mq.

Foglio 20 Catasto Fabbricati Part. 314 sub 1

Valore di stima

€ 575.152,50 (Euro cinquecentosettantacinquemilacentocinquantadue/50)

Decurtazione

€ 2.050 (Euro duemilacinquanta/00)

€ 10.329,00 (Euro diecimilatrecentoventinove/00)

Valore totale a base d'asta

€ 562.773,50 o meglio Euro 560.000/00 (cinquecentosessantantamila/00)

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;

Il fabbricato si trova in Via dei Pini a Capodimonte immediatamente fuori dal centro storico in una zona vicina al lungolago a sei minuti a piedi dal porto turistico.

Il comune di Capodimonte, borgo situato sul lago di Bolsena, è una meta piacevole e molto apprezzata nella provincia di Viterbo.

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;

Non sono esistenti contratti di locazione.

Nella presente relazione peritale sono parte integrante i seguenti documenti:

ALLEGATO 1 - Visure Storiche

ALLEGATO 2 – Atto Rep. 78735

ALLEGATO 3 - Atto Rep. 374806

ALLEGATO 4 – Atto Rep.1260

ALLEGATO 5 – Ispezione ipotecaria _part. 314

ALLEGATO 6 – Ispezione ipotecaria _part. 314_sub1

ALLEGATO 7 – Mappe

ALLEGATO 8 – Visura camerale

ALLEGATO 9 – Certificati

ALLEGATO 10 – Verbale di sopralluogo

ALLEGATO 11 – Planimetrie catastali e stato attuale

ALLEGATO 12 – DIA Prot. 5794

ALLEGATO 13 – Busta catasto

ALLEGATO 14 – Usi civici

ALLEGATO 15 – Documentazione Fotografica

Il sottoscritto CTU rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento in merito.

Viterbo, lì 01.02.2026

Il C.T.U.
Arch. Francesca Pontani