

TRIBUNALE di VITERBO**UFFICIO delle ESECUZIONI IMMOBILIARI****ESECUZIONE IMM.RE RGE n. 242/2023****XXXXXXXXXXXXXXXXXX c/ XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Giudice dell'Esecuzione: Dott. XXXXXXXXXXXX

Custode Giudiziario: Avv. XXXXXXXXXXXX

CTU Consulente Tecnico Ufficio: Geom. XXXXXXXXXXXX

QUADRO SINOTTICO

LOTTO UNICO: nel Comune di Sutri (VT), Loc. Monte Guerrano , Via Dei Boschi diritto di piena proprietà sul compendio pignorato costituito da Unità immobiliare destinata a Villa su tre piani (Piano seminterrato, piano Terra e Piano Primo) con piscina e corte urbana circostante di pertinenza; completano il Lotto altri terreni agricoli adiacenti e pertinenziali alla Villa suddetta. Quest'ultima si presenta generalmente in buone condizioni seppur necessitano degli interventi di manutenzione ordinaria nella facciata e nelle persiane delle finestre e porte finestre ed ha una superficie di circa 600 mq che comprende un ampio garage al piano seminterrato con svariati locali tecnici servizi igienici e locali di servizio. Una scala interna collega al piano terra e al piano primo. Nel piano terra è presente un grande disimpegno su cui si accede ad una zona giorno caratterizzata da una veranda, un ampio salone/ biblioteca, un' ampia cucina e un vano destinato a studio e ad una zona notte caratterizzata da due ampie camere da letto e un bagno. Il piano primo è caratterizzato da un ampio disimpegno su cui è presente l'accesso ad un ampia camere da letto/ studio e ad un ampio bagno. La villa, come già sopra specificato, è servita da una corte circostante di mq 3175 circa destinata a parco, su cui al proprio interno è presente una piscina di forma rettangolare. Infine la proprietà oggetto di trasferimento e costituente il presente lotto unico è caratterizzata da alcuni terreni a destinazione agricola adiacenti la corte di cui sopra e destinati anch'essi a parco a servizio esclusivo della villa stessa per un'estensione complessiva di circa mq 29.541 Sono presenti difformità non dichiarate nell'ultima documentazione urbanistica agli Atti , non sanabili e destinate alla demolizione riguardanti interventi di ampliamento per la realizzazione al piano terra di una Tettoia con struttura portante in legno in adiacenza alla Cucina principale e tamponata perimetralmente, parte in muratura e parte con vetrate a vista sotto forma di veranda.

Altra difformità accertata al momento del sopralluogo è la realizzazione di una scala esterna che dal piano seminterrato conduce all' ingresso principale della Villa al Piano Terra.

Risulta aperta un'istanza di Condonò per difformità riguardanti il cambio di Destinazione D'uso da magazzino ad abitazione e l'ampliamento di superficie utile residenziale relativamente alla tamponatura di una veranda al piano terra, per la quale, risultano essere stati già corrisposti interamente sia l'oblazione dovuta sia gli oneri accessori e di aver

provveduto alle necessarie variazioni catastali anche per le finalità delle imposte dovute; il Comune di Sutri all'attualità non ha ancora rilasciato la Concessione in Sanatoria, seppur quest'ultima non risulta dolosamente infedele.

Locata, con apposito contratto di Locazione regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate, la Villa con la corte urbana di pertinenza. (Sutri F. 39 – p.lla 500)

Vendita soggetta ad imposta di registro

Immobili costituenti il LOTTO UNICO

In Catasto Fabbricati :

- Foglio 39, Particella 500:
cat. A/8, classe U, vani 17, rendita catastale euro 3.863,10 (appartamento in Villa P-S1-T - 1); corte urbana di pertinenza di mq. 3175 con presenza su di essa di piscina.

In Catasto Terreni :

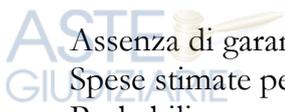
- Foglio 39, Particella 5 classe 2 - consistenza di are 76 : Pascolo Cespugliato
Reddito Domenicale 5,10 € - Reddito Agrario 2,75 €
- Foglio 39, Particella 229 classe 4 - consistenza di are 24 ca 80 : Seminativo -
Reddito Domenicale 7,04 € - Reddito Agrario 4,48 €
- Foglio 39, Particella 230 classe 5 - consistenza di are 3 ca 60 : Uliveto –
seminatino - Reddito Domenicale 0,83 € - Reddito Agrario 0,58 €
- Foglio 39, Particella 233 classe 2 - consistenza di are 83 ca 20 : Uliveto –
Seminatino - Reddito Domenicale 5,59 € - Reddito Agrario 3,01 €
- Foglio 39, Particella 234 classe 5 - consistenza di are 04 ca 80 : Pascolo
Cespugliato - Reddito Domenicale 0,32 € - Reddito Agrario 0,17 €
- Foglio 39, Particella 245 classe 5 - consistenza di are 43 ca 70 : Seminatino -
Reddito Domenicale 9,03 € - Reddito Agrario 6,77 €
- Foglio 39, Particella 246 classe 2 - consistenza di are 13 ca 50 : Pascolo - Reddito
Domenicale 1,39 € - Reddito Agrario 0,63 €
- Foglio 39, Particella 265 classe 5 - consistenza di are 53 ca 20 : Bosco ceduo -
Reddito Domenicale 1,92 € - Reddito Agrario 0,55 €
- Foglio 39, Particella 499 classe 2 - consistenza di are 67 ca 85 : Pascolo - Reddito
Domenicale 7,01 € - Reddito Agrario 3,15 €

I terreni identificati con le p.lle 5, 233, 234 e 265 del Foglio 39, a seguito di accertamenti dettagliati da parte di un Consulente Perito Demaniale incaricato dal CTU sono risultati NON gravati da Uso Civico come anche il restante LOTTO UNICO.

-Valore stimato Villa con corte urbana di pertinenza e piscina (Foglio 39, Particella 500 costituente parte del Lotto Unico): € 804.705,00

A detrarre:

Detrazione per vetustà, uso e manutenzione: - 5 % = - 40.235,25 €



Assenza di garanzie per vizi del bene venduto : - 5% - 38.223,48 €

Spese stimate per regolarizzare difformità urbanistiche: -13.000,00 €

Probabili spese necessarie alla definizione Pratica di Condonò già agli Atti : -10.000,00 €

-Valore stimato terreni agricoli adiacenti di pertinenza costituenti la restante parte del

Lotto Unico: € 32.034,00

A detrarre:

Assenza di garanzie per vizi del bene venduto: - 5% € - 1.601,70



Valore complessivo definitivo del Lotto Unico: € 733.682,30 arrotondato in

€ 733.680,00



Il CTU

Geom. Evangelista Farina



Il Giudice dell'Esecuzione

Dott. Federico Bonato

