



## CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

### 1. Esame della documentazione catastale e della pubblicità immobiliare del bene pignorato (provenienza, trascrizioni, iscrizioni, ecc.)

**A)** 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;

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

*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:*

**C) In primo luogo,**

- c1- se il creditore procedente 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 trascrizione (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 20 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:

- c2 - se il creditore procedente 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.

**D) In secondo luogo,**

- d1 - se il creditore procedente 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).

- d2 - 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.

**E) In terzo luogo,**

- e1 - l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso.

- e2 - 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 procedente ed al grande G.E.

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

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

### 2. Descrizione dell'immobile pignorato

**A) 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 (calpestable) in mq.,**

confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.),

**B)** avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 (esenzione dall'imposta) 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;

### 3. Storia e identificazione catastale

**A)** 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:

- a1 - se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

- a2 - se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

- a3 - se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

**B)** 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;

**C)** acquisisca ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene.

### 4. Situazione urbanistica

**A)** indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

**B)** 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;

**C)** indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative;

**D)** indichi l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

**E)** 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'art.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'art. 40, comma sesto, 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;

### 5. Vincoli e oneri condominiali

**A)** indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

**B)** 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;

**C)** 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;

### 6. Occupazione dell'immobile pignorato

**A)** accerti se l'immobile è libero o occupato;

**B)** acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;

**C)** 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;

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

**E)** 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.

## 7. Identificazione dei lotti

**A)** appuri, sulla scorta della comunicazione 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.

**B)** 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 e 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 contrario, 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;**

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

## 8. Stima

**A)** **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;

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- **inviti**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, 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 o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- **depositi**, in forma telematica, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito elencati. A tal fine, 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:
  - a) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
  - b) una versione della perizia di stima redatta 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 comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
  - c) un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip;
  - d) una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf. o word.zip;
  - e), f) ecc... altri atti eventualmente acquisiti, indicandone il nome del file di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza; certificato di agibilità).

*Intervenga 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 e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.*

## CAPITOLO 2 - PREMESSA

Descrizione: Relazione Tecnica Peritale Immobili pignorati in Comune di Bracciano (Rm) è più precisamente :

### TERRENI AGRICOLI COSI' IDENTIFICATI :

- A) Fog. n. ■ part. 18 di superficie Ha. 13.03.80
- B) Fog. n. ■ part. lle n. 5-6-7-28-31-66-341-29-30-218 per complessivi Ha. 42.15.70
- C) Fog. n. ■ part. lle n. 264-265-266-267-269-270-271-273-274-275-276-277-278-280-283-285-286-287-293-297-298-171-48-52-49-67-97-98-106-170-330-331-349-350-351-352-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-346-347-348-345-70-127-128-7-58-59-62-69-294-295-296 per complessivi Ha. 114.12.84;
- D) Fog. ■ part. 612 ( ex part.70 frazionata ) di Ha. 59.74.80;
- E) Fog. ■ part. 613 ( ex part.70 Frazionata ) di Ha. 39.19.10;
- F) Fog. ■ Part. 93 di superficie Ha. 00.80.90.

## CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	05/01/2021	Telematico	
	Fascicolo telematico	Consultato più volte	Positivo	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	08/12/2021 09/02/2022 22/12/2022	Mappe e Visure Catastali	A
	Conservatoria	08/02/2022 24/12/2022	Visure Ipotecarie	B
GOOGLE	Google Maps pro	08/12/2021 09/02/2022	Positivo	
COMUNE DI BRACCIANO	Consultazione Strumento urbanistico	23/07/2021	Positivo	
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI BRACCIANO	Urbanistica	Positivo Cert. Dest. Urbanistica		C
AGENZIA ENTRATE	Catasto: Visure	Positivo		

	Publicità Immobiliare	Positivo	
	Locazioni	NN	
ANAGRAFE	Sogg. Giuridico Trust		
ARCHIVIO NOTARILE	NN		
	Atto Ultraventennale	Presente nel fascicolo Telematico a firma Notaio Carlo Seranzani del 09.09.2020 e successiva integrazione a seguito di richiesta del Giudice sempre a firma Notaio Speranzani del 20.09.2021	
<b>DATI DI INTERESSE</b>			
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO
ACCESSI SUI BENI PIGNORATI	Sopralluogo	30.01.2021	Negativo non si è potuto accedere
	Sopralluogo	20.02.2021	Visionato porzione del compendio
	Sopralluogo	24.04.2021	Negativo non si è potuto accedere
	Sopralluogo	05.02.2022	Negativo non si è potuto accedere, ho comunque provveduto a rilievo con Drone come da autorizzazione di una porzione del compendio pignorato
	Sopralluogo	19.12.2022	Rilievo topografico per frazionamento part.70
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	24/01/2023	
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	24.04.2021 Comunicazione di impedimento all'accesso 15.12.2021 Richiesta autorizzazione rilievo con Drone	Si	
CASI DI OPPOINIBILITA'	Contratti di locazione	No	
	Assegnazione della casa coniugale	No	

**CAPITOLO 4 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.**

**1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (PROVENIENZA, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ECC.)**

**Quesito 1.A)**

**Completezza della documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.**

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1	SI	08.02.2022		SI
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	SI	08.02.2022		SI
Segnalazioni al Giudice: Nessuna				

**Quesito 1.B) 1.G)**

• **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**

- Del [redacted] gen. 28685 Pubblico Ufficiale [redacted] del [redacted] Atto tra vivi – Locazione Ultraventennale
- Del [redacted] del 16.05.2020 Atto tra vivi – Atto integrativo di Trust con trasferimento di diritti immobiliari;
- Del [redacted] 0 reg. part. [redacted] Pubblico Ufficiale Tribunale rep. [redacted] del 09.06.2020 Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento immobili.

<b>IPOTECHE:</b> N.N.
<b>PIGNORAMENTI:</b> - Del [REDACTED] § Pubblico Ufficiale Tribunale rep. [REDACTED] del 09.06.2020 Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento immobili.
<b>SEQUESTRI:</b> N.N.
<b>DOMANDE GIUDIZIALI:</b> NO
<b>SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:</b> N.N.
<b>ALTRO : N.N.</b>

• **Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio**

PROPRIETA	PROPRIETA AL VENTENNIO
Sanminiati andrea	NO
<b>PROVENIENZA (1, F):</b>	
- Atto a Rogito Notaio [REDACTED]	
- Atto a Rogito Notaio [REDACTED] con il quale veniva costituita una Trust denominata " [REDACTED] " con sede in Londra ( Gran Bretagna ) e Irlanda del Nord	
- Atto a Rogito Notaio [REDACTED] - Integrazione Trust.	
<b>DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO ( elenco sintetico di tutti i trasferimenti ) ( 1C ) :</b> Come da Relazione Notarile e successiva integrazione – Allegato "D"	

**Quesito 1.E)**

<b>-e1 – Certificato di Stato Civile:</b> <i>Trattasi di soggetto Giuridico Trust</i>
<b>-e2 – Certificato di matrimonio:</b> <i>Trattasi di soggetto Giuridico Trust</i>

**2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

**Quesito 2.A)**

**Oppure per i terreni** (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

**LOTTO A – FOG** Tipo : Terreno  
**COMUNE** Bracciano (Rm)  
**VIA / CIVICO** [REDACTED]  
**TIPO COLTURA** Bosco Ceduo  
**TOTALE SUPERFICIE** Ha. : 13.03.80

**SERVITU'**

**RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** Foto Aerea - Allegato "E" Pag. 1/2

**CONFINI:**

Fog. 8 part. 59-3-14-13-11-

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.T. - SEZIONE ....

Foglio	p.lla	Sub.	Qualità Classe	Superficie	R. Domenicale	R. Agrario
■	18		BOSCO CEDUO	HA. 13.03.80	€370,35	€40,40

Indirizzo: Via Olmata Tre Cancelli

**CARATTERISTICHE**

BOSCO CEDUO con accesso da Via Olmata Tre Cancelli e sentieri interni

**LOTTO B - FOG. ■**

**Tipo :** Terreno

**COMUNE**

Bracciano (Rm)

**VIA / CIVICO**

**TIPO COLTURA**

Bosco Ceduo, Bosco, pascolo, uliveto, seminativo e seminativo arborato

**TOTALE SUPERFICIE**

Ha. : 42.15.70

**SERVITU'**

**Da iscrivere Servitù di passaggio per accesso alla particella n. 324 Fog. ■, di lunghezza m.80,00 e larghezza calcolata in m.5,00 con indennità come da Allegato "H"**

**RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Allegato "F" Pag. 1/4

**CONFINI:**

Fog. 10 part.31-218-30-29 confina con part.431, part.26 confina con part.31, particella 93 confina con part.66-427-35, particella n.6-5-7-341 confina con part.443-450-449-278-474-454-375-299-300, la particella 31 confina con strada e la particella n.28 confina con particella n.31 tutte identificate sullo stesso foglio catastale n.10

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.T. - SEZIONE ....

Foglio	p.lla	Sub.	Qualità Classe	Superficie	R. Domenicale	R. Agrario
■	5		Fabbricato deruto	Ha.00.00.90	€0,00	€0,00
■	6		Seminativo classe 2	Ha.00.98.36	€96,52	€43,18
■	7		Seminativo classe 1	Ha.00.28.06	€36,23	€13,77
■	28		Pascolo di classe 1	Ha.00.14.90	€1,39	€0,77
■	31	A	Seminativo classe 1	Ha.01.00.00	€129,11	€49,06
■	31	B	Uliveto classe 1	Ha.00.29.10	€27,05	€8,27
■	66		Seminativo arborato classe 4	Ha.00.29.70	€11,50	€5,37
■	341		Seminativo classe 1	Ha.00.03.94	€5,09	€1,93
■	29		Uliveto classe 3	Ha.00.23.40	€8,46	€3,02
■	30		Uliveto classe 3	Ha.00.08.60	€3,11	€1,11
■	218		Uliveto classe 3	Ha.00.11.80	€4,27	€1,52

Indirizzo: Via Olmata Tre Cancelli

**CARATTERISTICHE**

Terreno agricolo con accesso da Via Olmata Tre Cancelli e sentieri interni, all'interno dell'area agricola di cui al lotto B sono presenti diverse tipologie di culture, si passa da aree destinate a bosco, ad aree con uliveti e parte di aree di

natura seminativo anche se sul posto non sono presenti colture in atto.

Sulla particella n.5 risulta essere iscritto un Fabbricato Diruto il quale risulta solo al Catasto Terreni e non al Catasto Urbano, necessita di variazione catastale ( fatto salvo di accertarne la consistenza e lo stato ) di inserirlo al N.C.E.U. come fabbricato collabente, ciò implica una spesa catastale comprensiva di oneri del professionista quantificabili in Euro 2.000,00 ( importo che sarà portato in detrazione dal valore di mercato.

La part. n.31 presenta due qualità di e precisamente Porz. AA seminativo di Ha. 01.00.00, Porz. AB Uliveto di superficie Ha. 00.29.10, in questo caso va effettuata una variazione di coltura presso l'Agenzia del Territorio per omogenizzare la stessa ad una particella con unica coltura o nel caso fossero presenti le due Colture è necessario presentare un frazionamento. Essendo prevalente la porzione AA si può optare per la variazione di coltura il costo stimato è pari ad Euro 500,00. All'interno del compendio pignorato è presente un fabbricato residenziale identificato con la part. n. 324 di proprietà dell'esecutato ( non oggetto di pignoramento ) sulla quale dovrà essere iscritta servitù di passaggio per consentire l'accesso all'immobile di lunghezza per la quale ho calcolato l'indennità pari ad Euro 9.900,00 oltre oneri tecnici per il frazionamento calcolato in euro 2.500,00.

Sulla scorta di quanto sopra l'importo da portare in detrazione risulta essere pari ad **EURO 12.400,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

#### LOTTO C FOG. ■

Tipo : Terreno

COMUNE

Bracciano (Rm)

VIA / CIVICO

TIPO COLTURA

Bosco Ceduo, Bosco, pascolo, uliveto, seminativo e seminativo arborato, vigneto

TOTALE SUPERFICIE

Ha. : 114.12.84

SERVITU'

Da iscrivere Servitù di passaggio per accesso al Centro della **TORRE ■**  
**■ ( vedere particolare C Allegato "G" ) di superficie Ha. 00.40.73 da iscrivere sulle part. 334-335-298-342-351-295-348**

Allegato "G" Pag.1/8

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

CONFINI:

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



Fog. ■ **part.128** confina con part.127-7-70, **part.127** confina con part.7-6-5, **part. 7** confina con part.127-130, , **part. 52** confina con part.330-97-49, **part.330** confina con part.52-331-105, **part.49** confina con part.97-105-170-171, **part.170** confina con part.97-49-171, **part.171** confina con part.170-49-97, **part.48** confina con part.97-50-332, **part.97** confina con part.128-170-171, **part.269** confina con part.97-48-271, **part.332** confina con part.48-333-105, **part.334** confina con part.48-269-333-335, **part. 333** confina con part.332-334-270-274, **part.274** confina con part.333-105-275, **part.331** confina con part.330-70-286-285, **part.275** confina con part.274-270-276, **part.270** confina con part.333-335-273, **part.335** confina con part.334-271-270, **part.271** confina con part.97-98-335, **part.98** confina con part.128-297-271, **part.297** confina con part.98-278-271, **part.273** confina con part.270-335-338, **part.276** confina con part.275-273-336, **part.286** confina con part.331-287-285, **part.287** Confina con part. 105-286-285 , **part. 285** Confina con part. 287-331-293 , **part. 293** Confina con part.331-285-106, **part.106** Confina con part.-293-285-287 , **part. 67** Confina con part.105-69-68 , **part. 69** Confina con part.67-68-283 , **part. 283** Confina con part.29-343-280 , **part.343** confina con part.283-68-341, **part.341** confina con part.343-340-264, **part.267** confina con part.264-343-67, **part.264** confina con part.105-341-336, **part.266** confina con part.264-336-265, **part.265** confina con part.266-264-336, **part.336** confina con part.276-273-338, **part.338** confina con part.273-336-298, **part.298** confina con part.297-338-339, **part.339** confina con part.298-338-337, **part.337** confina con part.339-336-264, **part.340** confina con part.337-338-278, **part.278** confina con part.297-340-342, **part.342** confina con part.280-277-278, **part.280** confina con part.343-342-28, **part.277** confina con part.78-128-62, **part.62** confina con part.277-349-294, **part.349** confina con part.277-342-62, **part.350** confina con part.351-62-294, **part.351** confina con part.350-344-345, **part.345** confina con part.344-351-31, **part.294** confina con part.61-295-62, **part.295** confina con part.294-296-351, **part.296** confina con part.295-347-strada, **part.347** confina con part.351-strada-352, **part.352** confina con part.347-348-strada, **part.348** confina con part.352-351-strada, **part.346** confina con part.348-345-strada, **part.59** confina con part.79-58-strada, **part.58** confina con part.128-78-59, tutte identificate sullo stesso foglio catastale n.9

#### DATI CATASTALI ATTUALI – N.C.T.

Foglio	p.lla	Sub.	Qualità Classe	Superficie	R. Domenicale	R. Agrario
	7		Bosco ceduo	Ha.37.94.80	€.685,95	€.117,59
	48		Seminativo classe 3	Ha.01.83.40	€.123,13	€.61,57
	49		Semintivo classe 3	Ha.00.50.73	€.34,06	€.17,03
	52		Uliveto classe 3	Ha.01.84.74	€.66,79	€.23,85
	58		Seminativo arborato classe 3	Ha.00.80.80	€.54,25	€.20,86
	59	AA	Pascolo classe 1	ha.00.10.48	€.0,97	€.0,54
		AB	Seminativo arb.classe 2	ha.00.10.52	€.10,32	€.5,43
	62		Uliveto classe 1	Ha.00.28.50	€.26,49	€.8,10
	67		Bosco ceduo classe 3	Ha.00.40.50	€.5,23	€.1,25
	69		Uliveto classe 3	Ha.00.17.30	€.6,25	€.2,23
	97		Bosco ceduo classe 3	Ha.02.70.90	€.34,98	€.8,39
	98		Bosco ceduo classe 3	Ha.00.51.20	€.6,61	€.1,59
	106		Bosco ceduo classe 2	Ha.01.04.60	€.18,91	€.3,24
	127		Bosco ceduo classe 2	Ha.06.77.22	€.122,41	€.20,99

128		Bosco ceduo classe 3	Ha.43.77.42	€.565,19	€.135,64
170		Seminativo classe 3	Ha.00.66.38	€.44,57	€.22,28
171		Seminativo classe 3	Ha.00.71.24	€.47,83	€.23,92
264		Seminativo classe 5	Ha.00.38.00	€.10,79	€.7,85
265		Seminativo classe 3	Ha.00.01.66	€.1,11	€.0,56
266		Seminativo classe 3	Ha.00.00.46	€.0,31	€.0,15
267		Seminativo classe 3	Ha.00.01.85	€.1,24	€0,62
269		Seminativo classe 47	Ha.00.27.37	€.10,60	€.6,36
270	AA	Seminativo classe 4	Ha.00.05.73	€.2,22	€.1,33
	AB	uliveto classe 3	Ha.00.68.86	€.24,89	€.8,89
271		Seminativo classe 4	Ha.00.79.94	€.30,96	€.18,58
273		Seminativo classe 4	Ha.00.09.66	€.3,74	€.2,25
274		Seminativo classe 3	Ha.00.09.14	€.6,14	€.3,07
275		Seminativo classe 3	Ha.00.52.06	€.34,95	€.17,48
276		Seminativo classe 3	Ha.00.01.80	€.1,21	€.0,60
277		Seminativo classe 3	Ha.00.32.62	€.21,90	€.10,95
278	AA	Seminativo classe 3	Ha.00.24.70	€.16,58	€.8,29
	AB	Uliveto classe 3	Ha.00.30.00	€.10,85	€.3,87
280		Seminativo classe 3	Ha.00.58.67	€.39,39	€.19,70
283		Seminativo classe 3	Ha.00.10.11	€.6,79	€.3,39
285		Seminativo classe 3	Ha.00.32.25	€.21,65	€.10,83
286		Uliveto classe 3	Ha.00.17.50	€.6,33	€.2,26
287		Uliveto classe 3	Ha.00.43.40	€.15,69	€.5,60
293		Bosco ceduo classe 2	Ha.00.10.78	€.1,95	€.0,33
294		Vigneto classe 1	Ha.00.13.06	€.23,27	€.10,12
295		Vigneto classe 1	Ha.00.01.86	€.3,31	€.1,44
296		Vigneto classe 1	Ha.00.02.28	€.4,06	€.1,77
297	AA	Seminativo classe 4	Ha.00.55.00	€.21,30	€.12,78
	AB	Uliveto classe 3	Ha.00.07.71	€.2,79	€.1,00

298	Uliveto classe 3	Ha.00.09.00	€3,25	€1,16
330	Seminativo classe 3	Ha.02.07.31	€139,19	€69,59
331	Seminativo classe 3	Ha.02.08.18	€139,77	€69,89
332	Seminativo classe 4	Ha.00.42.23	€16,36	€9,81
333	Seminativo classe 4	Ha.00.25.89	€10,03	€6,02
334	Uliveto classe 3	Ha.00.08.72	€3,15	€1,13
335	Uliveto classe 3	Ha.00.02.18	€0,79	€0,28
336	Seminativo classe 3	Ha.00.39.53	€26,54	€13,27
337	Seminativo classe 3	Ha.00.22.81	€15,31	€7,66
338	Seminativo classe 4	Ha.00.11.39	€4,41	€2,65
339	Seminativo classe 4	Ha.00.16.70	€6,47	€3,88
340	Seminativo classe 3	Ha.00.47.93	€32,18	€16,09
341	Seminativo classe 3	Ha.00.36.77	€24,69	€12,34
342	Seminativo classe 3	Ha.00.14.40	€9,67	€4,83
343	Seminativo classe 3	Ha.00.08.50	€5,71	€2,85
345	Seminativo classe 5	Ha.00.26.74	€7,60	€5,52
346	Seminativo classe 5	Ha.00.00.46	€0,13	€0,10
347	Seminativo classe 5	Ha.00.11.31	€3,21	€2,34
348	Seminativo classe 5	Ha.00.01.04	€0,30	€0,21
349	Seminativo classe 5	Ha.00.04.54	€1,29	€0,94
350	Seminativo classe 5	Ha.00.05.71	€1,62	€1,18
351	Seminativo classe 5	Ha.00.03.53	€1,00	€0,73
352	Seminativo classe 5	Ha.00.00.77	€0,22	€0,16

#### CARATTERISTICHE

Terreno agricolo con accesso da [redacted] e sentieri interni, all'interno dell'area agricola di cui al lotto C sono presente diverse tipologie di culture, si passa da aree destinate a bosco, ad aree con uliveti e vigneti, una parte di aree di natura seminativo anche se sul posto non sono presenti culture in atto.

Sulla porzione identificata come Zona "C" nella cartografia allegata "G" va iscritta servitù di passaggio sulle part. 334-

335-298-342-351-295-348 su strada esistente di superficie complessiva di Ha. 00.40.73 , per consentire l'accesso a immobili di proprietà dell'esecutato ( non pignorati ) , dove sono presenti fabbricati adibiti a Luxury Location con Chiesa per matrimoni e ricevimenti.

Segnalo che la porzione circostante i fabbricati sui cui viene esercitata l'attività di cui sopra è presente un orto botanico ( pignorato ) di circa ha.07.00.00 realizzato nel 1964, il quale racchiude specie provenienti da tutto il mondo quali aceri canadesi, ciliegi giapponesi, liquidambar e parratie persiche, canfore, liriodendri, tulpifera, nysse oltre a piante acidofile, camelie, rododendri, bambù neri ecc. . Per una visione più dettagliata si può consultare il sito [www.sanliberato.it](http://www.sanliberato.it).

**Considerazioni :**

con riferimento alla superficie dell'orto botanico, non posso esimermi dal non dare un valore aggiunto al compendio del fog. n.9 che ho calcolato in percentuale rispetto al valore dell'intero compendio pari al 20 %, tenuto conto anche del valore in diminuzione che subiscono i fabbricati esistenti su cui viene svolta l'attività sopra descritta.

**LOTTO D – FOG. ■** Tipo : Terreno  
COMUNE Bracciano (Rm)  
VIA / CIVICO [REDACTED]  
TIPO COLTURA Bosco Ceduo, Bosco, pascolo

**TOTALE SUPERFICIE** Ha. : 59.74.80

**SERVITU'**

**RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** Allegato "G Pag.1/8"

**CONFINI:**

Fog. 9 Part.613, Part.331/330/128/7/130- Fog. 12 part.167/36/38/41/86/43

**DATI CATASTALI ATTUALI – N.C.T. – SEZIONE ....**

Foglio	p.lla	Sub.	Qualità Classe	Superficie	R. Domenicale	R. Agrario
■	612		Bosco Ceduo	Ha.59.74.80	€ 1080,00	€ 185,14

Indirizzo: Via Olmata Tre Cancelli

**CARATTERISTICHE**

Terreno agricolo prevalentemente bosco

**LOTTO E – FOG. ■** Tipo : Terreno  
COMUNE Bracciano (Rm)  
VIA / CIVICO [REDACTED]  
TIPO COLTURA Bosco Ceduo

**TOTALE SUPERFICIE** Ha. : 39.19.10

**SERVITU'**

**RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** Allegato "G" Pag.1/8

**CONFINI:**

Fog. ■ part. 612/631/293/106- Fog. ■ part. 499/66/93/206/126/128/211/155/154/197/198/199- Fog.

■ part. 13/14/31- Fog. ■ Part.382/99

**DATI CATASTALI ATTUALI – N.C.T. – SEZIONE ....**

Foglio	p.lla	Sub.	Qualità Classe	Superficie	R. Domenicale	R. Agrario
■	613		Bosco Ceduo	Ha.39.19.10	€ 708.42	€ 121.44

Indirizzo: Via Olmata Tre Cancelli

**CARATTERISTICHE**

Terreno agricolo con porzione di bosco

**LOTTO F - FOG. ■**

COMUNE

VIA / CIVICO

TIPO COLTURA

Tipo : Terreno

Bracciano (Rm)

Bosco Ceduo

TOTALE SUPERFICIE

Ha. : 00.80.90

**SERVITU'**

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Allegato "F" Pag. 1/1

CONFINI:

Fog. ■ Part. 613

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.T. - SEZIONE ....

Foglio	p.lla	Sub.	Qualità Classe	Superficie	R. Domenicale	R. Agrario
■	93		Bosco Ceduo	Ha.00.80.90	€ 14.62	€2.51

Indirizzo: Via Olmata Tre Cancelli

**CARATTERISTICHE**

Terreno agricolo con porzione di bosco

**Quesito 2.B)****Art. 10 D.P.R. 633/1972 - Vendita soggetta alle imposte**

Non soggetto ad IVA , soggetto a tassazione del 9 % in caso di acquisto del Trust da soggetto con part. Iva; 15% in caso di non coltivatore diretto e/o imprenditore agricolo professionale; 1% in caso di coltivatore diretto e/o imprenditore agricolo professionale

**3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE****Quesito 3.A)**

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

SI

Diffomità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

-a1:

NO

-a2:

NO

-a3:

NO

**Quesito 3.B)**

Aggiornamento del catasto

Necessaria per istituzione servitù di passaggio descritte nei lotti, così come la variazione catastale.

**Quesito 3.C)**

**Acquisizione delle mappe censuarie**

Acquisite dal CTU

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**4. SITUAZIONE URBANISTICA**

**Quesito 4.A) - PRG**

**Strumento urbanistico comunale:**

Data la complessità e il numero delle porzioni di terreno si rimanda alla lettura dei Certificati di Destinazione Urbanistica, suddivisi per foglio catastale – Allegato “C” -

**Quesito 4.B) - CDU**

**Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):**

Vedere Allegato “C”

**Quesito 4.C) - Titoli edilizi**

**Regolarità edilizia:**

Trattasi di Terreno privo di fabbricati

**Quesito 4.D) - Agibilità**

**Dichiarazione di agibilità:**

*non necessario per terreni agricoli*

**Quesito 4.E) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia**

**Diffomità edilizie, sanabilità e costi :**

nessuna

**5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI**

**Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati**

	Esistente	Non esistente
<b>Vincolo artistico:</b>		NO
<b>Vincolo storico:</b>		NO
<b>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</b>		NO
<b>Vincolo di indivisibilità:</b>		NO

**Quesito 5.B) – Oneri condominiali**

**Spese fisse di gestione o manutenzione:**

N.N.

**Spese straordinarie già deliberate:**

N.N.

**Spese condominiali:**

N.N.

**Altro:**

**Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici ( allegare certificato attestante presenza/assenza degli stessi)**

Dal CDU non risulta

## 6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

### Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Terreno		Dall'Esecutato

### Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Terreno	ANDREA	Come descritto in precedenza	

### Quesito 6.C) – Atti privati o contratti di locazione sull'immobile

Descrizione:

N.N.

Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	N.N.	N.N.		NO
Contratti di locazione	N.N.	N.N.		NO

### Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione:

NO

Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale

NO

### Quesito 6.E) – Stima del canone di locazione di mercato

## 7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

### Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:				
Immobile	Intestatario/Destinatario	Beni (F., p.,lla, sub)	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
Lotto A	ANDREA	Fog. n. ■ part. 18	1/1	Come da Relazione Notarile e Visure allegate
Lotto B	ANDREA	Fog. n. ■ part. lle nn. 5-6-7-28-31-66-341-29-30-218-	1/1	Come da Relazione Notarile e Visure allegate
Lotto C	ANDREA	Fog.n. ■ part. lle nn. 264-265-266-267-269-270-271-273-274-275-276-277-278-280-283-285-286-287-293-297-	1/1	Come da Relazione Notarile e Visure allegate

		268-171-48-52-49-67-97-106-170-330-331-349-350-351-352-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-46-347-348-345-127-128-58-59-62-69-294-295-296		
<b>Lotto D</b>	██████████ ANDREA	Fog. n. █ part.612 ( ex 70 )	1/1	Come da Relazione Notarile e Visure allegate
<b>Lotto E</b>	██████████ ANDREA	Fog. n. █ part.613 ( ex 70 )	1/1	Come da Relazione Notarile e Visure allegate
<b>Lotto F</b>	██████████ ANDREA	Fog. n. █ part.93	1/1	Come da Relazione Notarile e Visure allegate

**Quesito 7.B) –Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato**

- Separazione in natura e progetto di divisione:

**Lotto A: Superficie Ha. 13.03.80**

**Lotto B: Superficie Ha. 42.15.70**

**Lotto C: Superficie Ha.114.12.84**

**Lotto D : Superficie Ha. 59.74.80**

**Lotto E : Superficie Ha. 39.19.10**

**Lotto F : Superficie Ha. 00.80.90**

- Giudizio di indivisibilità ( indicare le ragioni specifiche):

**Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati**

Più lotti – LOTTO A / LOTTO B / LOTTO C / D – ( E / F )

**LOTTI DEFINITIVI CON ACCORPAMENTI**

- 1- LOTTO A = HA. 13.03.80
- 2- LOTTO B = HA. 42.15.70
- 3- LOTTO C = HA. 114.12.84
- 4- LOTTO D = HA. 59.74.80
- 5- LOTTO E = HA. 40.00.00 ( LOTTO E + LOTTO F )

**8. STIMA**

**Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati**

- **Superficie commerciale** (la presente scheda dovrà essere ripetuta per ogni immobile pignorato)

- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -
Descrizione metodo Calcolo del valore secondo i prezzi medi dell'OMI dell'Agenzia del Territorio di Roma comune di Bracciano Regione

Agraria n. 3, suddiviso secondo la cultura presente in azienda

Tipologia immobile		Valori di mercato €/ha.	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
LOTTO A	OMI	Bosco ceduo €.10.000,00	€/mq.1,00	€/mq.1,00
Tipologia immobile		Valori di mercato €/ha	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
LOTTO B	OMI	Fabbricato deruto €.500,00	€/mq.5,55	€/mq.5,55
		Seminativo €35.000,00	€/mq.3,50	€/mq.3,50
		Pascolo €9.000,00	€/mq.0,90	€/mq.0,90
		Uliveto €34.000,00	€/mq.3,40	€/mq.3,40
		Bosco ceduo €8.090,90	€/mq.0,809	€/mq.0,81
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
LOTTO C	OMI	Bosco €10.000,00	€/mq.1,00	€/mq.1,00
		Seminativo €35.000,00	€/mq.3,50	€/mq.3,50
		Uliveto €34.000,00	€/mq.3,40	€/mq.3,40
		Pascolo €9.000,00	€/mq.0,90	€/mq.0,90
		Sem.arborato €35.000,00	€/mq.3,50	€/mq.3,50
		Vigneto €42.000,00	€/mq.4,20	€/mq.4,20
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
LOTTO D	OMI	Bosco €10.000,00	€/mq.1,00	€/mq.1,00
Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
LOTTO E	OMI	Bosco €10.000,00	€/mq.1,00	€/mq.1,00
				
<b>- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -</b>				
Descrizione metodo: valore OMI				
				



<b>-Valore di mercato compendio pignorato -</b>			
<b>Bene</b>	<b>Mq</b>	<b>€/mq</b>	<b>Valore di mercato</b>
<b>1- LOTTO A</b> Bosco €.10.000,00/ha	130380,00	1,00	€.130.380,00
<b>2- LOTTO B</b>			
Fabbricato deruto €.500,00	90,00	5,55	€. 499,50
Seminativo €.35.000,00/ha	26.060,00	3,50	€.91.210,00
Pascolo €.9.000,00/ha	1490,00	0,90	€. 1.341,00
Uliveto €.34.000,00/ha	7290,00	3,40	€. 24.786,00
			<b>Totale €. 117.836,50</b>
<b>3- LOTTO C</b>			€. 932.742,00
Bosco €.10.000,00/ha	932.742,00	1,00	€. 541.978,50
Seminativo €.35.000,00/ha	154.851,00	3,50	€. 943,20
Pascolo €.9.000,00/ha	1.048,00	0,90	€. 142.089,40
Uliveto €.34.000,00/ha	41.791,00	3,40	€. 31.962,00
Sem.arborato €.35.000,00/ha	9.132,00	3,50	€. 7.224,00
Vigneto €.42.000,00/ha	1.720,00	4,20	<b>Totale €. 1.656.939,10</b>
<b>4- LOTTO D</b>			
Bosco €.10.000,00/ha	597.480,00	1,00	€. 597.480,00
<b>5- LOTTO E</b>			
Bosco €.10.000,00/ha	400.000,00	1,00	€. 400.000,00
Valore di Mercato in cifra tonda LOTTO A- Cartografia Allegato "E" pag. 1			€. 130.380,00
Valore di Mercato in cifra tonda LOTTO B- Cartografia Allegato "F" pag. 1			€. 117.840,00
Valore di Mercato in cifra tonda LOTTO C – Cartografia Allegato "G" pag. 1 Incremento 20% = €.331.388 = €. 1.988.328,00			€. 1.990.000,00
Valore di Mercato in cifra tonda LOTTO D- Cartografia Allegato "G" Pag. 1			€. 597.480,00

Valore di Mercato in cifra tonda LOTTO E- Cartografia Allegato "G" pag. 1		€. 400.000,00
<b>- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -</b>		
NO		
Costo Regularizzazione abuso NO		€
<b>- Altri tipi di detrazione -</b>		
<i>Descrizione:</i>		
- Servitù di passaggio – Lotto C =		€. 18.256,00
- Servitù di passaggio – Lotto B =		€. 9.900,00
- Variazione culturale e catastali Lotto B – Lotto B =		€. 2.500,00
<b>- Stima del valore di mercato</b>		
<b>Lotto A</b>	€. 130.380,00	Eurocentotrentamilatrecentoottanta/00
<b>Lotto B</b>	€. 105.440,00	Eurocentocinquemilaquattrocentoquarantaquattro/00
<b>Lotto C</b>	€. 1.971.744,00	Eurounmilionenovecentosettantunomilasettecentoquarantaquattro/00
<b>Lotto D</b>	€. 597.480,00	Eurocinquecentonovantasettemilaquattrocentoottanta/00
<b>Lotto E</b>	€. 400.000,00	Euroquattrocentomila/00
<b>DETRAZIONE 10 %</b>		
<b>Lotto A</b>	€. 117.342,00	Eurocentodiciasettemilatrecentoquarantadue/00
<b>Lotto B</b>	€. 94.896,00	Euronovantaquattromilaottocentonovantasei/00
<b>Lotto C</b>	€. 1.774.569,60	Eurounmiliosettecentosettantaquattromilacinquecentosessantanove/60
<b>Lotto D</b>	€. 537.732,00	Eurocinquecentotrentasettemilasettecentotrentadue/00
<b>Lotto E</b>	€. 360.000,00	Eurotrecentosessantamila/00

- **Calcolo della nuda proprietà** (In caso di assegnazione della casa coniugale)

<i>Descrizione metodo:</i>	
Non Presente	
<b>Valore della nuda proprietà</b>	_____

Civitavecchia, li 23.12.2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dot. LAURENZO BINACCIONI

GIUSEPPE  
BINACCIONI  
N° 20992

SEZ. "A"

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## CAPITOLO 5 – ALLEGATI

- A Visure Catastali;
- B Visure Ipotecarie;
- C Certificato di Destinazione Urbanistica;
- D Relazione Notarile;
- E Planimetrie + foto area sovrapposte;
- F Planimetrie + foto area sovrapposte;
- G Planimetrie + foto area sovrapposte;
- H Calcolo Servitù di Passaggio su Fog. 10
- I Calcolo Servitù di Passaggio su Fog. 9
- L Osservazioni Avvocato parte convenuta



La presente CTU è stata inviata con PEC in data 27/12/2022 alle parti al fine di produrre osservazioni e/o note entro il 09/01/2023 a :

- Custode Delegato;
- Avvocato di parte convenuta;
- Avvocato di parte attrice;
- Al Creditore procedente.

Alla data del 09/01/2023 è pervenuta osservazione da parte dell'Avvocato di Parte Convenuta - Allegato "L" Nel merito il C.T.U. fa presente che la CTU è stata rimodulata secondo quanto disposto nell'Udienza 15/11/2022 provvedendo alla redazione del frazionamento della part. 70 del Fog. 9 finalizzata alla vendita di due lotti. In relazione a quanto ascritto nelle osservazioni si fa presente che la relazione di cui all'Allegato M pag. 6/6 è a firma del creditore Geom. [REDACTED] e non del sottoscritto, per quanto riguarda i valori attribuiti dal C.T.U. come risulta dal verbale dell'Udienza del 15/11/2022 sono stati riconosciuti congrui dal Giudice.

