

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI VITERBO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE®Esecuzione Immobiliare n. 153/2023 R.G.E.Giudice Dott. Bonato FedericoASTE
GIUDIZIARIE®

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

Premesso:

ASTE
GIUDIZIARIE®

- che presso il Tribunale di Viterbo è in corso l'esecuzione immobiliare suddetta;

- che la società [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED] ha nominato a rappresentarlo e a difenderlo nella procedura RGE 153/2023, l'Avv. Alberto CAPRIOLI e l'Avv. Raffaele CAPRIOLI con studio in Napoli (NA), Via A. Depretis n. 102;

- che il Giudice dell'Esecuzione, Dott. BONATO Federico, ha nominato il sottoscritto Arch. Giampaolo CIMA, con sede in Civita Castellana (VT), Via della Chiusa n. 7, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta;
- che nell'udienza del 14 marzo 2025, ricevutone il giuramento di rito, gli ha affidato i seguenti quesiti:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Architetto Giampaolo CIMA
Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)
Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it

Pag. 3 a 34

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- 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**;
- 2) **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3) **consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex—particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- 4) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6) **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o 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);
- 7) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.) corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;
- 8) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;
- 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;

- 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;
- 12) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
- 13) **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 14) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico — edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
- 15) **verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi — ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare — che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero all'art. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento della sanatoria;**
- 16) **verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**
- 17) **indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
- 18) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 19) **dica**, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed 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; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 20) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; 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 (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 21) **ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato;** si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

Architetto Giampaolo CIMA

Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)

Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it

- 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 verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
- 23) **indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;**
- 24) **determini il valore dell'immobile ; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di 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 di 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;**
- 25) **indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti utilizzate ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito aste giudiziarie.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;**
- 26) **indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;**
- 27) **segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell' immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;**
- 28) **fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia);**
- 29) **invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed 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 contenenti osservazioni al suo elaborato;**
- 30) **depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in**

Architetto Giampaolo CIMA
Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)
Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it

modalità telematica. All'interno della c.d. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

- 31) **intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;**
- 32) **predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 33) **alleggi alla relazione documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);
- 34) per opportunità pratica si invita a redigere la perizia utilizzando l'applicativo Genius Perizia Immobiliare www.geniuslegal.it, fornito da Astalegale.net S.p.a.;
- 35) **provvedere a redigere**, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
- 36) **alleggi alla relazione:**
 - a. la planimetria del bene,
 - b. la visura catastale attuale,
 - c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
 - d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d' accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,
 - e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni),
 - f. copia atto di provenienza,
 - g. quadro sinottico triplice copia,
 - h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

- che, in data 22.04.2025, ho effettuato l'accesso presso il compendio di che trattasi ed ho rinvenuto, precisamente in Sutri (VT) in Via Monte Topino n. 1, la presenza del Sig. [REDACTED] in qualità di proprietario; si è proceduto pertanto alle misurazioni ed al rilievo fotografico del bene oggetto di trattazione riscontrando, già in sede di sopralluogo, delle difformità nella distribuzione dei vani interni tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali; si è proceduto ad effettuare una valutazione delle condizioni intrinseche degli immobili e a raccogliere tutti i dati necessari ed utili per redigere la relazione di stima;
- (Allegato n. 1: verbale di 1° accesso e sopralluogo del 22.04.2025);**

tutto ciò premesso, il sottoscritto C.T.U. e' in grado di riferire quanto segue:

Quesito 1):

Il pignoramento immobiliare rep. 1811 del 26.07.2023, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale del Territorio di Viterbo in data 10.08.2023, R.G. n. 13351 e R.P. n. 10801, a favore della società " [REDACTED] (società di capitali) [REDACTED] e contro il Sig.:

- [REDACTED] con sede in Sutri (VT), C.F. [REDACTED],
relativo alle procedure in oggetto, grava sui seguenti immobili situati nel Comune di Canino (VT):
- ✓ unità immobiliare, ad uso residenziale, sito in Sutri (VT) in Via di Monte Supino snc – Comparto 4/5, località San Martino, censita al NCEU al Foglio 36 particella 352 – piano S1-T, categoria A/2 - rendita catastale Euro 581,01;
- ✓ unità immobiliare, ad uso residenziale, sito in Sutri (VT) in Via di Monte Supino snc – Comparto 4/5, località San Martino, censita al NCEU al Foglio 36 particella 353 – piano S1-T, categoria A/2 - rendita catastale Euro 581,01;

Dall'esame della documentazione ipocatastale fornita dal Creditore procedente, si rileva che, la stessa, copre il ventennio antecedente la data del pignoramento e pertanto risulta regolare e completa.

Quesito 2):

Effettuate le visure aggiornate si riscontra che gli attuali dati catastali degli immobili sono:

UNITA' NEGOZIALE "A":

- ✓ unità immobiliare, ad uso residenziale, sito in Sutri (VT) in Via di Monte Supino snc – Comparto 4/5, località San Martino, censita al NCEU al Foglio 36 particella 352 – piano S1-T, categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza 4,5 vani – Superficie catastale mq. 113 - rendita catastale Euro 581,01;

UNITA' NEGOZIALE "B":

- ✓ unità immobiliare, ad uso residenziale, sito in Sutri (VT) in Via di Monte Supino snc – Comparto 4/5, località San Martino, censita al NCEU al Foglio 36 particella 353 – piano S1-T, categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza 4,5 vani – Superficie catastale mq. 116 - rendita catastale Euro 581,01;

Immobili sopra descritti intestati alla ditta:

- [REDACTED] con sede in [REDACTED] – Comparto 4/5, località [REDACTED] - C.F. [REDACTED] – proprietà catastale ½ - proprietà 1/1 a

Architetto Giampaolo CIMA

Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)

Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it

seguito della sentenza di simulazione assoluta emessa dal Tribunale di Napoli con sentenza n. 9267/2021);

- [REDACTED] con sede [REDACTED] - Comparto 4/5, [REDACTED] - C.F. [REDACTED] - proprietà catastale ½ - proprietà 0/0 a seguito della sentenza di simulazione assoluta emessa dal Tribunale di Napoli con sentenza n. 9267/2021;

Da quanto sopra esposto si conferma la corrispondenza tra i dati indicati nel pignoramento e quelli risultanti dagli atti catastali e si attesta che essi sono idonei ai fini della esatta indicazione dell'immobile.

(Allegato n. 2: Visure Storiche – Sutri: foglio 36 particella 352 e particella 353)

Quesito 3):

Consultati i registri immobiliari dell'Agenzia del territorio - Ufficio pubblicità immobiliari e verificati gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento, si elencano di seguito tutti i passaggi di proprietà intervenuti e le variazioni catastali effettuate sull'immobile:

Foglio 36 particella 352 categoria A/2 – classe 3 – vani 4,5 – superficie catastale mq. 113,00 - rendita catastale Euro 581,01;

- VARIAZIONE del **09.11.2015** inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del **10.09.2009** Pratica n. VT0132717 in atti dal 10.09.2009 (n. 13827.1/2009);
- COSTITUZIONE del **21.10.2008** Pratica n. VT0155431 in atti dal 21.10.2008 (n. 5094.1/2008);
- ATTO DI COMPRAVENDITA del **05.05.2015** Repertorio n. 231032 Pubblico Ufficiale Notaio ANTONUCCI MARIATERESA Sede: Roma (VT) – Modello unico n. 5133.1/2015 Reparto PI di Viterbo - in atti dal 28.05.2015: con il quale il Sig.:

- [REDACTED] con sede in [REDACTED] - C.F. [REDACTED],

vendeva la metà (1/2) della proprietà dell'immobile esecutato, abitazioni delle superfici catastali di mq. 113,00 e mq. 116,00, censite al NCEU al Foglio 36 particelle 352 e 353, come sopra descritte, site in Sutri (VT) in Via di Monte Supino snc – Comparto 4/5, località San Martino alla Sig.ra:

- [REDACTED] nata in [REDACTED] C.F. [REDACTED], diritto di proprietà 1/2;

Architetto Giampaolo CIMA

Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)

Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it

- ATTO DI COMPRAVENDITA del **31.03.2010** Repertorio n. 227511 Pubblico Ufficiale Notaio ANTONUCCI MARIATERESA Sede: Roma (RM) – Modello unico n. 4899.1/2010 Reparto PI di Viterbo - in atti dal 27.04.2010 con il quale la Sig.ra:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED],

vendeva la proprietà dell'immobile esecutato, abitazioni delle superfici catastali di mq. 113,00 e mq 116,00, censite al NCEU al Foglio 36 particelle 352 e 353, come sopra descritte, site in Sutri (VT) in Via di Monte Supino snc – Comparto 4/5, località San Martino al Sig.:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED],

- [REDACTED], diritto di proprietà 1/1;
- COSTITUZIONE del **21.10.2008** Pratica n. VT0155431 in atti dal 21.10.2008 (n. 5094.1/2008);
- ATTO DI DIVISIONE INTEGRATIVO del **15.11.2004** Repertorio n. 68471 Pubblico Ufficiale Notaio LUIGI FASANI Sede: Roma (RM) – Registrato a Roma 3 in data 02.12.2004 al n. 101065 serie IV e trascritto a Viterbo in data 03.01.2005 R.G. n. 61 al n. 57 di formalità;
- ATTO DI RIDISTRIBUZIONE FONDIARIA del **15.11.2004** Repertorio n. 68472/13848 Pubblico Ufficiale Notaio LUIGI FASANI Sede: Roma (RM) – Registrato a Roma 3 in data 12.12.2004 e trascritto a Viterbo in data 12.12.2004 al n. 11542 di formalità;

FINE VENTENNIO

(primi atti antecedenti al ventennio di cui si produce copia)

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del **10.06.2002** Repertorio n. 61330 Pubblico Ufficiale Notaio FASANI LUIGI Sede: Roma (RM) – UR Sede Roma 3 - Registrazione: n. 7956 serie IV registrato in data 03.06.2002 e in data 21.06.2001, registrato a Viterbo il 27.06.2002 R.G. n. 9276 al numero di formalità 7347, con il quale le Sig.re:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED],

- [REDACTED] nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED],

dividevano parte di quanto loro pervenuto per successione ex lege dal padre [REDACTED], apertasi in data 21.03.1984 (denuncia n. 2 volume n. 10560) e dalla madre [REDACTED] apertasi in data 24.05.1988 (denuncia n. 48 volume 778) assegnando, tra l'altro, alla Sig.ra [REDACTED], le seguenti proprietà esclusive:

Architetto Giampaolo CIMA
Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)
Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it

- lotto di terreno della superficie catastale complessiva di mq. 16.729,00, sopra descritto sito in Sutri (VT) in località San Martino snc e censiti in catasto al Foglio 36 particella 274 (ex 206/a) di mq. 1.642,00 – particella 275 (ex 206/b) di mq. 1.908,00 – particella 276 (ex 206/c) di mq. 3.848,00 – particella 278 (ex 206/e) di mq. 1.004,00 – particella 281 (ex 218/a) di mq. 4.227,00 (derivanti dal frazionamento del 21.11.2001) – particella 140 di mq. 4.100,00 già fabbricato rurale, accatastato all'urbano al foglio 36 particella 140 sub. 1 (area scoperta), sub. 2 (magazzino) categoria C/6 classe 3 mq. 283,00 rendita € 789,25, sub. 3 (abitazione) categoria A/3 classe 2 vani 8 rendita € 619,75, sub. 4 (abitazione) categoria A/3 classe 2 vani 7,5 rendita € 581,01;

ciascuno per i propri diritti e tutti congiuntamente per intero.

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del **13.12.1995** Repertorio n. 40129 Pubblico Ufficiale Notaio FASANI LUIGI Sede: Roma (RM) – UR Sede Roma 3 - Registrazione: n. 113 serie IV registrato in Roma in data 02.01.1996, con il quale le Sig.re:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED];
- [REDACTED] nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED];

allegando il frazionamento catastale dei terreni approvato dall'UTE di Viterbo in data 09.10.1995 n. 2940/95 di protocollo, precisano ed identificano le porzioni di terreno frazionate, assegnando, tra l'altro, alla Sig.ra [REDACTED], oltre alle particelle intere citate nell'atto di divisione, le seguenti proprietà esclusive:

- lotto di terreno della superficie catastale complessiva di mq. 71.332,00 sopra descritto sito in Sutri (VT) in località San Martino snc e censiti in catasto al Foglio 36 particella 202 (ex 26/B) di mq. 3.301,00 – particella 203 (ex 26/C) di mq. 2.850,00 – particella 204 (ex 26/D) di mq. 1.530,00 – particella 205 (ex 26/E) di mq. 100,00 – particella 207 (ex 26/G) di mq. 2.400,00 – particella 208 (ex 26/H) di mq. 835,00 – particella 209 (ex 26/I) di mq. 640,00 – particella 210 (ex 26/L) di mq. 2.260,00 – particella 211 (ex 26/M) di mq. 23.470,00 – particella 212 (ex 26/N) di mq. 9.400,00 – particella 213 (ex 27/A) di mq. 7.204,00 – particella 214 (ex 27/B) di mq. 1.811,00 – particella 215 (ex 27/C) di mq. 500,00 – particella 216 (ex 27/D) di mq. 325,00 – particella 217 (ex 27/E) di mq. 4.039,00 – particella 219 (ex 27/G) di mq. 7.407,00 – particella 220 (ex 27/H) di mq. 620,00 – particella 185 (ex 15/A) di mq. 2.640,00;
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del **18.11.1994** Repertorio n. 36644 Pubblico Ufficiale Notaio FASANI LUIGI Sede: Roma (RM) – UR Sede Roma 3 - Registrazione: n. 46222 serie IV registrato in Roma in data 06.12.1994, trascritto a Viterbo in data 07.12.1994 al n. 12145 di formalità, con il quale le Sig.re:

Architetto Giampaolo CIMA
Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)
Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it

- [REDACTED] nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

- [REDACTED] nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED],

hanno sottoscritto un atto di divisione parziale del patrimonio comune e precisamente a titolo di stralcio divisionale, assegnando, tra l'altro, alla Sig.ra [REDACTED], le seguenti proprietà esclusive:

- lotto di terreno della superficie catastale complessiva di mq. 100.354,50 sopra descritto sito in Sutri (VT) in località San Martino snc e censiti in catasto al Foglio 36 particella 52 di mq. 5.044,00 – particella 6 di mq. 5.846,00 – particella 10 di mq. 3.520,00 – particella 14 di mq. 3.170,00 – particella 16 di mq. 4.520,00 – particella 17 di mq. 2.010,00, al Foglio, nonché porzione di mq. 70.745,50 da frazionarsi dalle particelle catastali 26 (per mq. 47.132,50), 27 (per mq. 21.151,00) e 15 (per mq. 2.462,00) del Foglio 36, per le quali, per ragioni di urgenza, al momento del citato atto di divisione, non era stato redatto il frazionamento catastale;

ciascuno per i propri diritti e tutti congiuntamente per intero.

Foglio 36 particella 353 categoria A/2 – classe 3 – vani 4,5 – superficie catastale mq. 116,00 – rendita catastale Euro 581,01:

- VARIAZIONE del **09.11.2015** inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del **10.09.2009** Pratica n. VT0132717 in atti dal 10.09.2009 (n. 13827.1/2009);
- COSTITUZIONE del **21.10.2008** Pratica n. VT0155431 in atti dal 21.10.2008 (n. 5094.1/2008);
- ATTO DI COMPRAVENDITA del **05.05.2015** Repertorio n. 231032 Pubblico Ufficiale Notaio ANTONUCCI MARIATERESA Sede: Roma (VT) – Modello unico n. 5133.1/2015 Reparto PI di Viterbo - in atti dal 28.05.2015: con il quale il Sig.:
 - [REDACTED] con sede in Sutri (VT) - C.F. [REDACTED], vendeva la metà (1/2) della proprietà dell'immobile esecutato, abitazioni delle superfici catastali di mq. 113,00 e mq. 116,00, censite al NCEU al Foglio 36 particelle 352 e 353, come sopra descritte, site in Sutri (VT) in Via di Monte Supino snc – Comparto 4/5, località San Martino alla Sig.ra:
 - [REDACTED] nata in [REDACTED] - C.F. [REDACTED], diritto di proprietà 1/2;

Architetto Giampaolo CIMA

Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)

Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it

- ATTO DI COMPRAVENDITA del **31.03.2010** Repertorio n. 227511 Pubblico Ufficiale Notaio ANTONUCCI MARIATERESA Sede: Roma (RM) – Modello unico n. 4899.1/2010 Reparto PI di Viterbo - in atti dal 27.04.2010 con il quale la Sig.ra:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED],

vendeva la proprietà dell'immobile esecutato, abitazioni delle superfici catastali di mq. 113,00 e mq 116,00, censite al NCEU al Foglio 36 particelle 352 e 353, come sopra descritte, site in Sutri (VT) in Via di Monte Supino snc – Comparto 4/5, località San Martino al Sig.:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED],

- [REDACTED], diritto di proprietà 1/1;
- COSTITUZIONE del **21.10.2008** Pratica n. VT0155431 in atti dal 21.10.2008 (n. 5094.1/2008);
- ATTO DI DIVISIONE INTEGRATIVO del **15.11.2004** Repertorio n. 68471 Pubblico Ufficiale Notaio LUIGI FASANI Sede: Roma (RM) – Registrato a Roma 3 in data 02.12.2004 al n. 101065 serie IV e trascritto a Viterbo in data 03.01.2005 R.G. n. 61 al n. 57 di formalità;
- ATTO DI RIDISTRIBUZIONE FONDIARIA del **15.11.2004** Repertorio n. 68472/13848 Pubblico Ufficiale Notaio LUIGI FASANI Sede: Roma (RM) – Registrato a Roma 3 in data 12.12.2004 e trascritto a Viterbo in data 12.12.2004 al n. 11542 di formalità;

FINE VENTENNIO

(primi atti antecedenti al ventennio di cui si produce copia)

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del **10.06.2002** Repertorio n. 61330 Pubblico Ufficiale Notaio FASANI LUIGI Sede: Roma (RM) – UR Sede Roma 3 - Registrazione: n. 7956 serie IV registrato in data 03.06.2002 e in data 21.06.2001, registrato a Viterbo il 27.06.2002 R.G. n. 9276 al numero di formalità 7347, con il quale le Sig.re:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED],

- [REDACTED] nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED],

dividevano parte di quanto loro pervenuto per successione ex lege dal padre [REDACTED], apertasi in data 21.03.1984 (denuncia n. 2 volume n. 10560) e dalla madre [REDACTED] apertasi in data 24.05.1988 (denuncia n. 48 volume 778) assegnando, tra l'altro, alla Sig.ra [REDACTED], le seguenti proprietà esclusive:

Architetto Giampaolo CIMA
Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)
Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it

- lotto di terreno della superficie catastale complessiva di mq. 16.729,00, sopra descritto sito in Sutri (VT) in località San Martino snc e censiti in catasto al Foglio 36 particella 274 (ex 206/a) di mq. 1.642,00 – particella 275 (ex 206/b) di mq. 1.908,00 – particella 276 (ex 206/c) di mq. 3.848,00 – particella 278 (ex 206/e) di mq. 1.004,00 – particella 281 (ex 218/a) di mq. 4.227,00 (derivanti dal frazionamento del 21.11.2001) – particella 140 di mq. 4.100,00 già fabbricato rurale, accatastato all'urbano al foglio 36 particella 140 sub. 1 (area scoperta), sub. 2 (magazzino) categoria C/6 classe 3 mq. 283,00 rendita € 789,25, sub. 3 (abitazione) categoria A/3 classe 2 vani 8 rendita € 619,75, sub. 4 (abitazione) categoria A/3 classe 2 vani 7,5 rendita € 581,01;

ciascuno per i propri diritti e tutti congiuntamente per intero.

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del **13.12.1995** Repertorio n. 40129 Pubblico Ufficiale Notaio FASANI LUIGI Sede: Roma (RM) – UR Sede Roma 3 - Registrazione: n. 113 serie IV registrato in Roma in data 02.01.1996, con il quale le Sig.re:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED];
- [REDACTED] nata a Roma (RM) il 15.10.1951 codice fiscale [REDACTED];

allegando il frazionamento catastale dei terreni approvato dall'UTE di Viterbo in data 09.10.1995 n. 2940/95 di protocollo, precisano ed identificano le porzioni di terreno frazionate, assegnando, tra l'altro, alla Sig.ra [REDACTED], oltre alle particelle intere citate nell'atto di divisione, le seguenti proprietà esclusive:

- lotto di terreno della superficie catastale complessiva di mq. 71.332,00 sopra descritto sito in Sutri (VT) in località San Martino snc e censiti in catasto al Foglio 36 particella 202 (ex 26/B) di mq. 3.301,00 – particella 203 (ex 26/C) di mq. 2.850,00 – particella 204 (ex 26/D) di mq. 1.530,00 – particella 205 (ex 26/E) di mq. 100,00 – particella 207 (ex 26/G) di mq. 2.400,00 – particella 208 (ex 26/H) di mq. 835,00 – particella 209 (ex 26/I) di mq. 640,00 – particella 210 (ex 26/L) di mq. 2.260,00 – particella 211 (ex 26/M) di mq. 23.470,00 – particella 212 (ex 26/N) di mq. 9.400,00 – particella 213 (ex 27/A) di mq. 7.204,00 – particella 214 (ex 27/B) di mq. 1.811,00 – particella 215 (ex 27/C) di mq. 500,00 – particella 216 (ex 27/D) di mq. 325,00 – particella 217 (ex 27/E) di mq. 4.039,00 – particella 219 (ex 27/G) di mq. 7.407,00 – particella 220 (ex 27/H) di mq. 620,00 – particella 185 (ex 15/A) di mq. 2.640,00;
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del **18.11.1994** Repertorio n. 36644 Pubblico Ufficiale Notaio FASANI LUIGI Sede: Roma (RM) – UR Sede Roma 3 - Registrazione: n. 46222 serie IV registrato in Roma in data 06.12.1994, trascritto a Viterbo in data 07.12.1994 al n. 12145 di formalità, con il quale le Sig.re:

Architetto Giampaolo CIMA
Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)
Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it

- [REDACTED] nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

- [REDACTED] nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED],

hanno sottoscritto un atto di divisione parziale del patrimonio comune e precisamente a titolo di stralcio divisionale, assegnando, tra l'altro, alla Sig.ra [REDACTED], le seguenti proprietà esclusive:

- lotto di terreno della superficie catastale complessiva di mq. 100.354,50 sopra descritto sito in Sutri (VT) in località San Martino snc e censiti in catasto al Foglio 36 particella 52 di mq. 5.044,00 – particella 6 di mq. 5.846,00 – particella 10 di mq. 3.520,00 – particella 14 di mq. 3.170,00 – particella 16 di mq. 4.520,00 – particella 17 di mq. 2.010,00, al Foglio, nonché porzione di mq. 70.745,50 da frazionarsi dalle particelle catastali 26 (per mq. 47.132,50), 27 (per mq. 21.151,00) e 15 (per mq. 2.462,00) del Foglio 36, per le quali, per ragioni di urgenza, al momento del citato atto di divisione, non era stato redatto il frazionamento catastale;

ciascuno per i propri diritti e tutti congiuntamente per intero.

(Allegato n. 3: Atti notarili di compravendita ante e post ventennio)

QUESITO 4):

Elenco delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile:

Foglio 36 particella 352 (catasto fabbricati):

- A. ANNOTAZIONE del **29.06.2009** - registro particolare 1109 registro generale 11502 Pubblico Ufficiale FASANI LUIGI Repertorio 80191/19459 del 18.12.2008 – ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA – formalità di riferimento: iscrizione n. 1075 del 2005
- B. TRASCRIZIONE del **26.04.2010** - registro particolare 4899 registro generale 6804 Pubblico Ufficiale ANTONUCCI MARIATERESA Repertorio 227511/6967 del 31.03.2010 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- C. ISCRIZIONE del **22.06.2010** - registro particolare 1903 registro generale 10474 Pubblico Ufficiale EQUITANIA GERIT SPA Repertorio 116722/125 del 14.06.2010 – IPOTECA LEGALE ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/01
- D. ISCRIZIONE del **12.11.2013** - registro particolare 1420 registro generale 13984 Pubblico Ufficiale EQUITANIA SUD SPA Repertorio 125/12513 del 04.11.2013 - IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (art. 77 del DPR 602/73)
- E. TRASCRIZIONE del **28.05.2015** - registro particolare 5133 registro generale 6642 Pubblico Ufficiale ANTONUCCI MARIATERESA Repertorio 231032/9172 del 05.05.2015 - ATTO TRA

Architetto Giampaolo CIMA

Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)

Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it

VIVI – COMPRAVENDITA – Documenti correlati: Annotazione n. 1205 del 03.07.2023 (INEFFICACIA TOTALE)

- F. ISCRIZIONE del **07.11.2016** Registro Particolare 2233 Registro Generale 15195 Pubblico Ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 1221/12516 del 04.11.2016 – IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
- G. TRASCRIZIONE del **25.06.2020** Registro Particolare 5474 Registro Generale 7097 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 16329/2020 del 18.05.2020 – DOMANDA GIUDIZIALE – ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI
- H. TRASCRIZIONE del **19.12.2022** Registro Particolare 16572 Registro Generale 20648 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 9267/2021 del 15.11.2021 – ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DI ACCERTAMENTO DELLA SIMULAZIONE ASSOLUTA
- I. ANNOTAZIONE del **03.07.2023** - registro particolare 1205 registro generale 10759 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 9267/2021 del 15.11.2021 – ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – INEFFICACIA TOTALE – formalità di riferimento: trascrizione n. 5133 del 2015
- J. TRASCRIZIONE del **10.08.2023** Registro Particolare 10801 Registro Generale 13351 Pubblico Ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1811 del 26.07.2023 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Foglio 36 particella 353 (catasto fabbricati):

- A. ANNOTAZIONE del **29.06.2009** - registro particolare 1109 registro generale 11502 Pubblico Ufficiale FASANI LUIGI Repertorio 80191/19459 del 18.12.2008 – ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA – formalità di riferimento: iscrizione n. 1075 del 2005
- B. TRASCRIZIONE del **26.04.2010** - registro particolare 4899 registro generale 6804 Pubblico Ufficiale ANTONUCCI MARIATERESA Repertorio 227511/6967 del 31.03.2010 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- C. TRASCRIZIONE del **28.05.2015** - registro particolare 5133 registro generale 6642 Pubblico Ufficiale ANTONUCCI MARIATERESA Repertorio 231032/9172 del 05.05.2015 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA – Documenti correlati: Annotazione n. 1205 del 03.07.2023 (INEFFICACIA TOTALE)
- D. ISCRIZIONE del **07.11.2016** Registro Particolare 2233 Registro Generale 15195 Pubblico Ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 1221/12516 del 04.11.2016

Architetto Giampaolo CIMA
Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)
Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it

– IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

- E. TRASCRIZIONE del **25.06.2020** Registro Particolare 5474 Registro Generale 7097 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 16329/2020 del 18.05.2020 – DOMANDA GIUDIZIALE – ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI
- F. TRASCRIZIONE del **19.12.2022** Registro Particolare 16572 Registro Generale 20648 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 9267/2021 del 15.11.2021 – ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DI ACCERTAMENTO DELLA SIMULAZIONE ASSOLUTA
- G. ANNOTAZIONE del **03.07.2023** - registro particolare 1205 registro generale 10759 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 9267/2021 del 15.11.2021 – ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – INEFFICACIA TOTALE – formalità di riferimento: trascrizione n. 5133 del 2015
- H. TRASCRIZIONE del **10.08.2023** Registro Particolare 10801 Registro Generale 13351 Pubblico Ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1811 del 26.07.2023 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

(Allegato n. 4: Elenco sintetico delle formalità - Ispezione n. T26116 e n. T26158, del 06.09.2025)

QUESITO 5):

Sono state regolarmente acquisite le seguenti mappe e planimetrie catastali:

Foglio 36 particella 352:

- Planimetria NCEU prot. T82347 del 18.03.2025;
- Estratto di mappa catasto urbano prot. T75460 del 18.03.2025.

Foglio 36 particella 353:

- Planimetria NCEU prot. T82349 del 18.03.2025;
- Estratto di mappa catasto urbano prot. T75460 del 18.03.2025.

(Allegato n. 5: Planimetrie catastali – Estratti di mappa)

QUESITO 6):

L'esecuzione immobiliare di che trattasi è posta a carico:

- del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] - codice fiscale: [REDACTED];

Dalla consultazione dei registri dello Stato Civile del Comune di Sutri (VT) è risultato che i soggetti eseguiti, si trovano, come si evince dal Certificato rilasciato in data 07.05.2025 nella condizione di

Architetto Giampaolo CIMA
Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)
Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it

coniugati. Si rappresenta che dall'estratto di nascita, rilasciato dal Comune di Roma (RM) non risultano precedenti matrimoni.

Dai certificati di residenza, rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Sutri (VT) in data 07.05.2025, il soggetto esecutato risulta residente nel Comune di Sutri (VT) in Via Monte Topino n. 201/C interno 6.

Dai certificati di matrimonio, rilasciati dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Sutri (VT) in data 07.05.2025, e dal Comune di Roma (VT) in data 19.05.2025, risulta che i signori [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] hanno contratto matrimonio in [REDACTED]

[REDACTED] e dal certificato rilasciato dal comune di Roma in data 19.05.2025 risulta la seguente annotazione: con atto in data 14.01.1978 Rep. 350797 a rogito del Notaio MASCELLI Nicola gli sposi [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a Cairo Egitto (EE) il 09.08.1940 hanno scelto il regime patrimoniale ai sensi del primo comma dell'art. 228 della Legge n. 151 del 29.05.1975.

(Allegato n. 6: Certificati di Nascita - Certificati di Residenza – Certificati di Matrimonio)

QUESITO 7):

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono nel Comune di Sutri, fanno parte di più unità immobiliari distinte, site in Via di Monte Supino snc – Comparto 4/5, località San Martino e precisamente:

le unità immobiliari, oggetto di pignoramento (Foglio 36 particella 352 e particella 353) ricadono totalmente all'interno della Zona omogenea "C" – Sottozona "C2/3" Insedimenti turistici, del PRG vigente del Comune di Sutri (VT) approvato con DGR n. 2596 del 03.05.1983 ed è soggetta alle prescrizioni previste dall'art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

Alle unità immobiliari eseguite, si accede direttamente dalla Strada Statale 2 Cassia, immettendosi sulla strada comunale Via Monte Topino in località San Martino della Quercia. Allo stato attuale le due unità immobiliari a destinazione residenziale risultano essere state fuse in un unico immobile residenziale. Al complesso residenziale si accede dall'interno del comparto 4/5 e da via Monte Topino. L'unità residenziale si sviluppa su un unico piano fuori terra con altezza media di ml. 2,70, realizzato con una struttura in muratura e copertura a falde in legno di castagno, oltre ad un piano seminterrato.

Gli immobili oggetto di pignoramento e precisamente quelli censiti al Foglio 36 particelle 352 e 353, confinano:

particella 352: ad Est con la strada di lottizzazione Via Monte Topino, a Sud con la particella 351 (proprietà [REDACTED]), ad Ovest con la particella 175 (proprietà [REDACTED])

Architetto Giampaolo CIMA

Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)

Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it

██████████), a Nord con la particella 353 (proprietà ██████████
██████████, oggetto di pignoramento).

particella 353: ad Est con la strada di lottizzazione Via Monte Topino, a Sud con la particella 352 (proprietà ██████████, oggetto di pignoramento), ad Ovest con la particella 175 (proprietà ██████████) e con la particella 357 (proprietà ██████████), a Nord con la particella 354 (proprietà ██████████).

(Allegato n. 7: Documentazione fotografica)

QUESITO 8):

L'identificazione catastale dei beni pignorati contenuta nel pignoramento immobiliare (Comune di Sutri (VT): Foglio 36 particella 352 e particella 353, individua esattamente il bene pignorato, come già evidenziato nella risposta al Quesito 2) della presente CTU.

QUESITO 9):

E' stata verificata la corrispondenza tra la descrizione del cespite nell'atto di provenienza con le planimetrie urbanistiche e catastali in atti; si ravvisano difformità tra le planimetrie catastali in atti e lo stato dei luoghi in quanto sono stati realizzati i seguenti interventi edilizi:

Foglio 36 particella 352:

- piano terra:

- 1) è stato demolito il muro di tamponamento che separava la particella 352 con la particella 353 (stessa proprietà);
- 2) è stata completamente modificata la distribuzione interna con la demolizione e ricostruzione di tramezzature;
- 3) è stata realizzata, in corrispondenza della camera, una scala per l'accesso al piano seminterrato;
- 4) è stata realizzata una tettoia in legno, sul lato sinistro del terrazzo, della superficie di circa mq. 16,00;

- piano seminterrato:

- 5) è stato demolito il muro di tamponamento che separava la particella 352 con la particella 353 (stessa proprietà);
- 6) è stato ampliato il piano interrato per l'intera sagoma di ingombro del piano terra, per una superficie complessiva utile di mq. 70,50;

Architetto Giampaolo CIMA

Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)

Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it

- 7) è stato realizzato un patio della superficie complessiva utile di mq. 25,00 oltre un collegamento al giardino sul lato opposto di circa mq. 24,00;
- 8) è stato realizzato un pergolato, in prossimità della scala esterna di collegamento tra piano terra e piano seminterrato, della superficie di circa mq. 15,75 (ml. 4,50 x ml. 3,50);
- 9) è stata completamente modificata la distribuzione interna con la demolizione e ricostruzione di tramezzature;

Foglio 36 particella 353:

• piano terra:

- 10) È stato demolito il muro di tamponamento che separava la particella 353 con la particella 352 (stessa proprietà);
- 11) È stata completamente modificata la distribuzione interna con la demolizione e ricostruzione di tramezzature;
- 12) nell'area esterna, in prossimità dell'accesso carrabile, è stata realizzata una tettoia in legno di forma irregolare, della superficie di circa mq. 25,00;
- 13) in prossimità del fabbricato, lato ex ingresso ora camera, è stata realizzata una struttura in muratura utilizzata in parte a legnaia e in parte a locale caldaia, della superficie complessiva di mq. 6,90 (ml. 4,60 x ml. 1,50);
- 14) è stata realizzata una tettoia in legno, sul lato destro del terrazzo, della superficie di circa mq. 16,00;

• piano interrato:

- 15) È stato demolito il muro di tamponamento che separava la particella 353 con la particella 352 (stessa proprietà);
- 16) è stato ampliato il piano interrato per l'intera sagoma di ingombro del piano terra, per una superficie complessiva utile di mq. 70,50;
- 17) è stato realizzato un pergolato, in prossimità della scala esterna di collegamento tra piano terra e piano seminterrato, della superficie di circa mq. 15,75 (ml. 4,50 x ml. 3,50);
- 18) è stata completamente modificata la distribuzione interna con la demolizione e ricostruzione di tramezzature.

(Allegato n. 8 Planimetrie dell'immobile – confronto tra progetto autorizzato, catastale e stato attuale)

QUESITO 10):

Architetto Giampaolo CIMA
Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)
Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it

La perimetrazione e la consistenza catastale dell'immobile pignorato corrispondono allo stato di fatto e pertanto nulla si segnala in merito ad eventuali incongruenze, se non le difformità e gli abusi edilizi sopra descritti.

QUESITO 11):

L'immobile oggetto di pignoramento deriva da una maggiore e diversa consistenza originaria e precisamente i seguenti:

- l'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 36 particella 352 deriva dal:
 - la particella 352 deriva dal frazionamento della particella 344 effettuato con tipo mappale del 02.10.2008 Pratica VT01445084 in atti dal 02.10.2008 (n. 144508.1/2008),
 - la particella 344 deriva dal frazionamento della particella 327 effettuato con tipo mappale del 24.05.2007 Pratica VT0123650 in atti dal 24.05.2007 (n. 123650.1/2007),
 - la particella 327 deriva dal frazionamento della particella 211 effettuato con tipo mappale del 26.05.2006 Pratica VT0062529 in atti dal 26.05.2006 (n. 62529.1/2006),
 - la particella 211 deriva dal frazionamento della particella 26 effettuato con tipo mappale del 09.10.1995 in atti dal 16.10.1995 tipo 446/92 (n. 2940.12/1995);
- l'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 36 particella 353 deriva dal:
 - la particella 352 deriva dal frazionamento della particella 344 effettuato con tipo mappale del 02.10.2008 Pratica VT01445084 in atti dal 02.10.2008 (n. 144508.1/2008),
 - la particella 344 deriva dal frazionamento della particella 327 effettuato con tipo mappale del 24.05.2007 Pratica VT0123650 in atti dal 24.05.2007 (n. 123650.1/2007),
 - la particella 327 deriva dal frazionamento della particella 211 effettuato con tipo mappale del 26.05.2006 Pratica VT0062529 in atti dal 26.05.2006 (n. 62529.1/2006),
 - la particella 211 deriva dal frazionamento della particella 26 effettuato con tipo mappale del 09.10.1995 in atti dal 16.10.1995 tipo 446/92 (n. 2940.12/1995);

(Allegato n. 9: Visure Storiche Terreni – Sutri: foglio 36 particella 352 e particella 353)

QUESITO 12):

Le planimetrie catastali delle seguenti unità immobiliare,

Comune di Sutri:

- Foglio 36 particella 352 - piano terra e S1, censita all'Agenzia del Territorio, **risulta non conforme allo stato dei luoghi**;
- Foglio 36 particella 353 - piano terra e S1, censita all'Agenzia del Territorio, **risulta non conforme allo stato dei luoghi**.

Architetto Giampaolo CIMA

Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)

Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it

Stante l'obbligo di acquisire un titolo abilitativo in sanatoria preventivo al fine di eseguire dette variazioni, non si può attualmente procedere alle variazioni catastali, si rimanda al quesito relativo alla regolarità urbanistica.

QUESITO 13):

Gli immobili pignorati, in riferimento alla destinazione urbanistica dell'area, ricadono all'interno delle seguenti zonizzazioni, così come individuate dal P.R.G. approvato con D.G.R. n. 2596 in data 03.05.1983:

- Unità residenziali (Foglio 36 particella 352 e particella 353) ricadono in "**Zona C: sottozona C2/3 – Insediamenti Turistici**", con le seguenti prescrizioni urbanistiche: "Art. 10: Comprende le parti di territorio destinate a nuovi complessi insediamenti, che risultino ancora inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti stabiliti per la zona B.....". "....If=0,625 mc/mq – hmax=6,50 ml". E' valida la normativa del P.T.P.R. approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n. 5 del 21.04.2021.

Pertanto la destinazione degli immobili pignorati è conforme alle previsioni di PRG.

(Allegato n. 10 Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 11329 del 31.07.2025)

QUESITO 14):

Secondo quanto emerso dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sutri (VT), invio PEC per richiesta accesso agli atti in data 16.05.2025 prot. 7316 e sollecito in data 03.06.2025 prot. 7982, accesso agli atti in data 24.06.2025 e in data 26.06.2025 dove si è provveduto ad estrarre copia stralcio del Permesso di Costruire n. 2988 del 05.07.2004, riscontro del Comune di Sutri in data 01.07.2025 prot. 9591 che in riferimento alla domanda di accesso agli atti trasmetteva via PEC la Convenzione a rogito del Segretario Comunale Rep. 1288 del 06.05.2002".

Dal sopralluogo effettuato, dalla verifica e dal confronto tra lo stato attuale, le planimetrie in atti e le planimetrie catastali si evidenzia che sono state realizzate delle opere edilizie abusive non sanabili, riguardanti i seguenti interventi edilizi:

Foglio 36 particella 352:

- piano terra:
 - 1) è stato demolito il muro di tamponamento che separava la particella 352 con la particella 353 (stessa proprietà);
 - 2) è stata completamente modificata la distribuzione interna con la demolizione e ricostruzione di tramezzature;

Architetto Giampaolo CIMA

Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)

Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it

- 3) è stata realizzata, in corrispondenza della camera, una scala per l'accesso al piano seminterrato;
- 4) è stata realizzata una tettoia in legno, sul lato sinistro del terrazzo, della superficie di circa mq. 16,00;
- piano seminterrato:
- 5) è stato demolito il muro di tamponamento che separava la particella 352 con la particella 353 (stessa proprietà);
- 6) è stato ampliato il piano interrato per l'intera sagoma di ingombro del piano terra, per una superficie complessiva utile di mq. 70,50;
- 7) è stato realizzato un patio della superficie complessiva utile di mq. 25,00 oltre un collegamento al giardino sul lato opposto di circa mq. 24,00;
- 8) è stato realizzato un pergolato, in prossimità della scala esterna di collegamento tra piano terra e piano seminterrato, della superficie di circa mq. 15,75 (ml. 4,50 x ml. 3,50);
- 9) è stata completamente modificata la distribuzione interna con la demolizione e ricostruzione di tramezzature;

Foglio 36 particella 353:

- piano terra:
- 10) È stato demolito il muro di tamponamento che separava la particella 353 con la particella 352 (stessa proprietà);
- 11) è stata completamente modificata la distribuzione interna con la demolizione e ricostruzione di tramezzature;
- 12) nell'area esterna, in prossimità dell'accesso carrabile, è stata realizzata una tettoia in legno di forma irregolare, della superficie di circa mq. 25,00;
- 13) in prossimità del fabbricato, lato ex ingresso ora camera, è stata realizzata una struttura in muratura utilizzata in parte a legnaia e in parte a locale caldaia, della superficie complessiva di mq. 6,90 (ml. 4,60 x ml. 1,50);
- 14) è stata realizzata una tettoia in legno, sul lato destro del terrazzo, della superficie di circa mq. 16,00;
- piano interrato:
- 15) È stato demolito il muro di tamponamento che separava la particella 353 con la particella 352 (stessa proprietà);
- 16) è stato ampliato il piano interrato per l'intera sagoma di ingombro del piano terra, per una superficie complessiva utile di mq. 70,50;

Architetto Giampaolo CIMA

Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)

Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it

17) è stato realizzato un pergolato, in prossimità della scala esterna di collegamento tra piano terra e piano seminterrato, della superficie di circa mq. 15,75 (ml. 4,50 x ml. 3,50);

18) è stata completamente modificata la distribuzione interna con la demolizione e ricostruzione di tramezzature;

quindi la distribuzione interna degli immobili non risulta conforme tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato urbanisticamente.

A seguito degli incontri tenuti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sutri in data 26.06.2025, 31.07.2025, 11.09.2025, 15.09.2025, è stato comunicato dal Responsabile dell'Area 5° Urbanistica che gli abusi realizzati al piano interrato non sono sanabili.

Considerato che le opere abusive non possono essere demolite in quanto comprometterebbero la stabilità della struttura legittima, il Responsabile dell'Area 5° Urbanistica, ritiene, al fine di ripristinare ai fini urbanistici lo stato legittimo dei luoghi, che l'ampliamento realizzato al piano interrato deve essere totalmente tombato e che gli altri locali interrati devono essere riportati alla loro originaria destinazione (cantine), pertanto occorre realizzare i seguenti interventi edilizi:

Foglio 36 particella 352:

- piano seminterrato:

- devono essere tamponate le aperture verso l'esterno;
- deve essere realizzato un solaio in corrispondenza delle scale interne esistenti che collegano il piano semi interrato al piano terra;
- devono essere tamponate le aperture interne di collegamento ai vani interrati autorizzati;
- devono essere tamponate e ridotte in parte tutte le aperture rivolte dai locali interrati (cantine) al giardino;

Foglio 36 particella 353:

- piano interrato:

- deve essere realizzata sulla tramezzatura esistente una apertura per accedere ai tutti i locali;
- deve essere realizzata una apertura sulla muratura esterna per poter accedere ai locali interrati (cantine);
- devono essere tamponate le aperture verso l'esterno.

Pertanto, per la regolarizzazione urbanistica degli abusi realizzati, al fine del ripristino dello stato dei luoghi, relativamente:

- ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 8), 9), 10), 11), 12), 13), 14), 15), 17) e 18) occorre presentare un Permesso di Costruire/Segnalazione Certificata Inizio Attività in sanatoria, che prevede il

Architetto Giampaolo CIMA
Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)
Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it

pagamento di una sanzione pecuniaria pari ad € 6.000,00, e onorari tecnici comprensivi della variazione catastale computati pari ad € 7.612,80 (oneri di legge compresi) complessivamente pari ad € 13.612,80;

- ai punti 6), 7) e 16) occorre effettuare degli interventi di demolizione, ricostruzione e ripristino dello stato dei luoghi che prevedono un costo complessivo di € 12.106,84 oltre IVA 22% pari ad € 2.663,50 e così per complessivi € 14.770,34.

(Allegato n. 11: Riscontro accesso agli atti)

QUESITO 15):

Non sono mai state presentate istanze di condono edilizio.

Non risulta presente il certificato di agibilità. In atti risulta esclusivamente la pratica relativa al rilascio del Permesso di Costruire n. 2988 del 05.07.2004.

Ai fini della istanza di condono, che eventualmente l'aggiudicatario potrà presentare, l'immobile pignorato non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero all'art. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380.

Il costo per la regolarizzazione urbanistica degli abusi realizzati, al fine del ripristino dello stato dei luoghi attraverso una serie di interventi di demolizione/ricostruzione delle opere difformi, risulta complessivamente pari ad € 14.770,34 (euro quattordicimilasettecentosettantasette/34).

(Allegato n. 12: Computo metrico estimativo dei lavori di demolizione e rimozione necessari per il ripristino dello stato dei luoghi)

QUESITO 16):

L'immobile non risulta gravato da censo, livello od uso civico di qualsiasi natura come risulta dall'Attestazione rilasciata dal Responsabile dei Servizi Urbanistica ed Edilizia del Comune di Sutri in data 01.08.2025 prot. 11363.

(Allegato n. 13: Attestazione Usi Civici prot. 11363 del 01.08.2025)

QUESITO 17):

Si rappresenta che gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte del Consorzio San Martino della Quercia costituito con atto Notaio Fasani Luigi Rep. 46546 del 12.06.1998 con il quale è stato approvato lo Statuto (allegato A).

Si riscontra, in base a quanto previsto dall'art. 5 dello Statuto, quota fissa condominiale annua in base alle quote millesimali individuate dalla tabella 2.

Architetto Giampaolo CIMA
Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)
Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it

Allo stato attuale, alla data del 08.05.2025, con nota e-mail della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] esistono, a nome dell'esecutato, delle pendenze condominiali per un importo complessivo di € 2.145,33 (euro duemilacentoquarantacinquevirgolatrentatre).

(Allegato n. 14: Atto Notaio Fasani Rep. 46546/1998 – Statuto – Riepilogo pendenze condominiali alla data del 08.05.2025)

QUESITO 18):

Anche se l'immobile pignorato potrebbe esser suddiviso in più lotti, si ritiene che l'immobile sia più appetibile commercialmente nella conformazione attuale quindi essere venduto come **unico lotto** composto da:

- unità immobiliare, ad uso residenziale, sito in Sutri (VT) in Via di Monte Supino snc – Comparto 4/5, località San Martino, censita al NCEU al Foglio 36 particella 352 – piano S1-T, categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza 4,5 vani – Superficie catastale mq. 113 - rendita catastale Euro 581,01;
- unità immobiliare, ad uso residenziale, sito in Sutri (VT) in Via di Monte Supino snc – Comparto 4/5, località San Martino, censita al NCEU come segue al Foglio 36 particella 353 – piano S1-T, categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza 4,5 vani – Superficie catastale mq. 116 - rendita catastale Euro 581,01;

QUESITO 19):

Il complesso immobiliare è pignorato come segue:

Foglio 36 particella 352:

- per la quota 1/1 a nome del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], **proprietà 1/1 a seguito della sentenza di simulazione assoluta emessa dal Tribunale di Napoli con sentenza n. 9267/2021);**

Foglio 36 particella 353:

- per la quota 1/1 a nome del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], **proprietà 1/1 a seguito della sentenza di simulazione assoluta emessa dal Tribunale di Napoli con sentenza n. 9267/2021);**

QUESITO 20):

Il compendio immobiliare pignorato, ubicato nel Comune di Sutri (VT), censito al catasto urbano al:

Architetto Giampaolo CIMA
Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)
Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it

- Foglio 36 particella 352 e particella 353, essendo state tra loro fuse, risultano occupate dal debitore come residenza principale.

QUESITO 21):

L'unità immobiliare pignorata, sita nel Comune di Sutri, in Via di Monte Supino snc – Comparto 4/5, località San Martino, censita al catasto urbano al Foglio 36 particella 352 e particella 353, al momento dell'accesso, risulta occupata dal debitore ([REDACTED] e [REDACTED]).

In base alle attuali valutazioni di mercato, per le unità immobiliari pignorate, site nel Comune di Comune di Sutri (VT), si può stimare come valore locativo il seguente canone annuo:

Abitazione (Foglio 36 particella 352),

- la superficie utile residenziale risulta essere di circa mq. 70,50
- la superficie utile pertinenze e aree accessorie risulta essere di circa mq. $46,55/3 = 15,50$

Calcolo canone di locazione:

- Superficie: mq. 86,00 (70,50+15,50)
- Canone: €/mq/mese 4,50

$\text{mq. } 86,00 \times \text{€/mq/mese } 4,50 = \text{€/mese } 387,00$

Pertanto si può stimare come valore locativo per la residenza, un canone annuo, complessivo, pari a circa € 4.644,00 (pari a € 387,00 mensili).

Abitazione (Foglio 36 particella 353),

- la superficie utile residenziale risulta essere di circa mq. 70,50
- la superficie utile pertinenze e aree accessorie risulta essere di circa mq. $46,55/3 = 15,50$

Calcolo canone di locazione:

- Superficie: mq. 86,00 (70,50+15,50)
- Canone: €/mq/mese 4,50

$\text{mq. } 86,00 \times \text{€/mq/mese } 4,50 = \text{€/mese } 387,00$

Pertanto si può stimare come valore locativo per la residenza, un canone annuo, complessivo, pari a circa € 4.644,00 (pari a € 387,00 mensili).

In base alle attuali valutazioni di mercato, per l'unità immobiliare pignorata, sita nel Comune di Sutri in Via di Monte Supino snc – Comparto 4/5, località San Martino, si può stimare come valore locativo un canone mensile pari a circa € 387,00 cadauna.

Architetto Giampaolo CIMA

Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)

Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it

Considerato che le due unità immobiliari sono attualmente fuse in unica abitazione, si può stimare come valore locativo per le unità residenziali, un canone annuo, complessivo, pari a circa € 9.288,00 (pari a € 774,00 mensili).

QUESITO 22):

Dalla consultazione dei registri dello Stato Civile del Comune di Sutri è risultato che i soggetti eseguiti, [REDACTED] e [REDACTED] in qualità di proprietari, si trovano nella condizione di coniugato. Gli immobili pignorati risultano come segue:

- Foglio 36 particella 352 e particella 353, risultano occupate dal debitore come residenza principale.

Secondo quanto riportato nelle annotazioni dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Roma in data 19.05.2025, con atto in data 14.01.1978 a rogito del Notaio MASCELLI Nicola gli sposi [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] hanno scelto il regime patrimoniale ai sensi del primo comma dell'art. 228 della Legge n. 151 del 29.05.1975 (si veda allegato 6).

QUESITO 23):

L'immobile pignorato dispone di condominio regolarmente costituito e pertanto anche di amministratore nominato; si rilevano altresì vincoli ed oneri condominiali pendenti; l'immobile non è sottoposto ad alcun vincolo artistico, storico, alberghiero, demaniale od uso civico che possano ostacolare la procedura di vendita.

Secondo il Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2, nello specifico sulla tavola B14 Foglio 355 – Beni paesaggistici, l'area censita al Foglio 36 particella 352 e particella 353:

- risulta sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 134 comma 1 lett. b) e dell'art. 142 comma 1 lett. c) del D.Lgs. 42/2004 (corsi delle acque pubbliche) in cui si applicano le disposizioni dell'art. 36 delle N.T.A. del P.T.P.R. vigente;
- risulta sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 134 comma 1 lett. b) e dell'art. 142 comma 1 lett. m) del D.Lgs. 42/2004 (aree di interesse archeologico già individuate) in cui si applicano le disposizioni dell'art. 13 comma 3 lett. a) della Legge Regionale n. 24/98 e le disposizioni dell'art. 42 delle N.T.A.;

Architetto Giampaolo CIMA

Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)

Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it

- risulta sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 134 comma 1 lett. c) del D.Lgs. 42/2004 (beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri) in cui si applicano le disposizioni dell'art. 46 delle N.T.A. del P.T.P.R. vigente.

Inoltre, in base alla Tavola A14 Foglio 355 dei PTPR, l'area ricade nel "Sistema del Paesaggio Agrario – Paesaggio Agrario di rilevante valore" in cui si applicano le disposizioni dell'art. 25 delle norme tecniche.

QUESITO 24):

CONSIDERAZIONI SUI CRITERI DI VALUTAZIONE

PREMESSA:

- si ritiene opportuno procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato attraverso il metodo sintetico-comparativo assumendo come parametro il prezzo unitario medio di superficie commerciale che risulta quello più utilizzato in compravendite di beni simili;
- per l'adozione del metodo suddetto è necessario che l'immobile, oggetto di stima, presenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili ad altri già compravenduti in zona (ordinarietà del bene) e che esista un mercato discretamente attivo nella zona;
- per la ricerca di mercato si è ritenuto opportuno consultare le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate "Banca dati delle quotazioni immobiliari" (valori OMI) secondo semestre 2024, nonché la banca dati dell'"Osservatorio dei valori immobiliari" della Camera di Commercio di Viterbo con riferimento al secondo semestre 2024 assumendo la media dei valori rilevata;
- verificati i presupposti di cui sopra e svolte le opportune indagini sul mercato si è potuto rilevare che:

Comune di Sutri:

a) i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (riferiti alla superficie lorda) prevedono:

- 1) per i locali destinati ad abitazioni un prezzo unitario che oscilla da un minimo di €/mq 750,00 ad un massimo di €/mq 1.100,00;

b) i valori Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio (riferiti alla superficie interna comprendente divisorii ed al netto murature perimetrali) prevedono:

- 2) per i locali destinati ad abitazioni un prezzo unitario che oscilla da un minimo di €/mq 1.000,00 ad un massimo di €/mq 1.300,00;

Architetto Giampaolo CIMA

Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)

Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it

Considerato che i prezzi rilevati adottano parametri di superficie diversi si procederà separatamente al calcolo dei valori giungendo alla stima finale attraverso l'utilizzo dei valori massimi considerando l'ubicazione dei beni pignorati:

a1) da valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (locali residenziali): €/mq 1.100,00

b2) da valori dell'Osservatorio CCIAA di Viterbo (locali residenziali): €/mq 1.300,00

Per il calcolo delle consistenze si procederà alla omogeneizzazione delle superfici con applicazione di opportuni coefficienti per tenere conto delle diverse destinazioni d'uso (abitazione – pertinenze – locali industriali – uffici, ecc.).

TUTTO CIO' PREMESSO, si procede alla stima nel modo seguente:

Valori OMI dell'Agenzia delle Entrate

VALUTAZIONE: a1.1) Calcolo delle Superfici (riferito alla superficie lorda):

Unità residenziale Foglio 36 particella 352 e 353:

Superficie Lorda (SL):

- | | |
|---|------------------|
| - Piano terra (mq 80,10 + mq 80,10) | SL1 = mq. 160,20 |
| - Piano terra (balconi 30%) (mq 52,00 + mq 50,00) | SL2 = mq. 102,00 |
| - Piano Terra (giardino 10%) (mq 330,00 + mq 204,00) | SL3 = mq. 534,00 |
| - Piano Interrato (cantina 20%) (mq 55,90 + mq 55,90) | SL4 = mq. 111,80 |

Si adottano i seguenti coefficienti di omogeneizzazione:

K = 1,00 locale residenziale

K = 0,30 – 0,20 - 0,10 pertinenze

Calcolo superficie lorda omogeneizzata o normalizzata:

Superficie Lorda Totale (SLT):

$(SLT) = (SL1 \times 1,00) + (SL2 \times 0,30) + (SL3 \times 0,10) + (SL4 \times 0,20) = (mq\ 160,20 \times 1,00) + (mq\ 102,00 \times 0,30) + (mq\ 534,00 \times 0,10) + (mq\ 111,80 \times 0,20) = \underline{mq. 266,56}$

Calcolo Valutazione a1.1) (Va1.1)):

- **(Va1.1))** = $(SLT) \times 1.100,00 \text{ €/mq} = mq\ 266,56 \times \text{€/mq}\ 1.100,00 =$
€ 293.216,00 (diconsi euro duecentonovantatremiladuecentosedici/00)

Valori dell'Osservatorio CCIAA di Viterbo

VALUTAZIONE: b2.1) Calcolo delle Superfici (riferito alla superficie interna comprendente i divisori ed al netto murature perimetrali):

Architetto Giampaolo CIMA

Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)

Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it

Unità residenziale Foglio 36 particella 352 e 353:**Superficie Lorda (SN):**

- Piano terra (mq 70,50 + mq 70,50)
- Piano terra (balconi 30%) (mq 52,00 + mq 50,00)
- Piano Terra (giardino 10%) (mq 330,00 + mq 204,00)
- Piano Interrato (cantina 20%) (mq 46,55 + mq 46,55)

SN1 = mq. 141,00

SL2 = mq. 102,00

SN3 = mq. 534,00

SN4 = mq. 93,10

Si adottano i seguenti coefficienti di omogeneizzazione:

K = 1,00 locale residenziale

K = 0,30 - 0,20 - 0,10 pertinenze

Calcolo superficie lorda omogeneizzata o normalizzata:

Superficie Lorda Totale (SNT):

(SNT) = (SN1 x 1,00) + (SN2 x 0,30) (SN3 x 0,10) + (SN4 x 0,20) = (mq 141,00 x 1,00) + (mq 102,00 x 0,30) + (mq 534,00 x 0,10) + (mq 93,10 x 0,20) = **mq. 243,62**

Calcolo Valutazione b2.1) (Vb2.1)):

- **(Vb2.1))** = (SNT) x 1.300,00 €/mq = mq. 243,62 x €/mq 1.300,00 =
€ 316.706,00 (diconsi euro trecentosedicimilasettecentosei/00)

VALORE COMPLESSIVO DI STIMA (proprietà Canovi Dario Ettore):

- (€ 293.216,00 + € 313.706,00) / 2 =

€ 304.961,00 (diconsi euro trecentoquattromilanovecentosessantuno/00)

Considerato che non si è ritenuto suddividere gli immobili oggetto di pignoramento in più lotti così come evidenziato nel QUESITO 18), ritenendo che tale operazione sia più appetibile commercialmente. è possibile avere il valore di stima del singolo lotto individuato, da porre a base d'asta, come di seguito esplicitato:

LOTTO UNICO:

VALORE DI STIMA € 304.961,00 (diconsi euro trecentoquattromilanovecentosessantuno/00).

Al valore medio di stima sopra calcolato devono essere detratti i seguenti importi:

- l'importo per le spese tecniche (**€ 6.344,00**) e la sanzione pecuniaria (**€ 6.000,00**) prevista per il rilascio della sanatoria edilizia da presentare presso il Comune di Sutri e l'importo per la presentazione della variazione catastale presso l'Agenzia del Territorio (**€ 1.268,80**), relativo

Architetto Giampaolo CIMA

Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)

Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it

- alle opere edilizie realizzate in assenza di titolo edilizio (fusione unità immobiliari e diversa distribuzione interna degli ambienti in riferimento al piano terra) risultano pari ad **€ 13.612,80**,
- l'importo dei costi derivanti dal ripristino dello stato dei luoghi in merito al piano interrato, dove i locali realizzati in ampliamento a quelli autorizzati dovranno essere tombati, che risultano pari ad **€ 14.770,34**
 - l'importo delle pendenze condominiali, alla data del 08.05.2025, come comunicati con nota e-mail dall'Agenzia "Il Duomo Immobiliare s.a.s. di Cacchiarelli, Immobiliare Sutri", che risultano pari ad **€ 2.145,33**.

La stima dell'immobile pignorato distinto in catasto al **Foglio 36 particella 352 e 353**, al netto delle spese da sostenere, come sopra descritte, **da porre a base d'asta**, risulta essere pari a: (Valore finale del bene) = € 304.961,00 - € 13.612,80 - € 14.770,34 - € 2.145,33 = € 274.432,53 in cifra tonda arrotondata risulta pari ad:

€ 274.400,00 (diconsi euro duecentosettantaquattromilaquattrocento/00)

QUESITO 25):

L'indicazione del criterio di stima e delle fonti utilizzate sono già contenute nella risposta al precedente QUESITO 24).

QUESITO 26):

In considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile si ritiene che le prospettive per un utile collocamento del bene sul mercato siano buone.

QUESITO 27):

L'unità immobiliare pignorata, ubicata nel Comune di Sutri (VT), censita al catasto urbano e terreni come segue:

- al **Foglio 36 particella 352 e 353**, attualmente risulta occupata dal debitore, quindi, in relazione al quesito il sottoscritto ritiene che non ricorra la fattispecie di inadeguatezza del canone.

Si rappresenta che il sottoscritto ha stimato, in risposta al quesito n. 21), come valore locativo un canone annuo, complessivo, pari a circa **€ 9.288,00 (pari a € 774,00 mensili)**.

QUESITO 28):

Architetto Giampaolo CIMA
Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)
Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it

I risultati delle indagini sono esposti nella presente relazione peritale, rispettando l'ordine dei quesiti forniti dal G.E. deposita nel termine previsto dal quesito.

QUESITO 29):

Una copia del presente elaborato viene inoltrato alle parti secondo il termine previsto, assegnando alle parti il termine di quindici giorni, dall'udienza fissata per il giorno 09.10.2025, per far pervenire allo scrivente CTU eventuali osservazioni in merito.

QUESITO 30):

L'elaborato peritale sarà depositato dallo scrivente CTU secondo le disposizioni impartite dal quesito stesso.

QUESITO 31):

Lo scrivente interverrà all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c., prevista per il giorno 09.10.2025, al fine di fornire eventuali chiarimenti in seno all'incarico svolto.

QUESITO 32):

Il presente elaborato sarà prodotto sia in forma cartacea sia in forma elettronica in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008).

QUESITO 33):

La presente relazione contiene in allegato la documentazione fotografica del compendio immobiliare oggetto di stima (*Allegato n. 7*).

QUESITO 34):

Il sottoscritto provvede a redigere in separato e in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente i dati previsti dal presente quesito.

QUESITO 35):

Allegati alla relazione:

- 1) Copia del verbale di accesso e sopralluogo del 22.04.2025;
- 2) Visure catastali storiche;
- 3) Copia Atti notarili di compravendita ante e post ventennio;

Architetto Giampaolo CIMA
Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)
Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it

- 4) Elenco sintetico delle formalità, ispezione ipotecaria;
- 5) Copia dell'estratto di mappa Catasto Terreni e delle schede catastali planimetriche Catasto Fabbricati;
- 6) Certificati di Nascita, Residenza, Certificati di Stato Civile;
- 7) Documentazione fotografica;
- 8) Planimetrie dell'immobile – confronto tra catastale e stato attuale;
- 9) Visure Storiche Terreni foglio 36 particella 352 e particella 353;
- 10) Certificato di Destinazione Urbanistica
- 11) Accesso agli atti presso il Comune di Sutri;
- 12) Computo metrico estimativo dei lavori edili di ripristino stato dei luoghi;
- 13) Attestazione Usi Civici
- 14) Atto Notaio Fasani Rep. 46546/1998 – Statuto – Pendenze condominiali al 08.05.2025;
- 15) Estratto perizia in forma privacy;
- 16) Copia notifica alle parti;
- 17) Prima nota per onorario e spese professionale;
- 18) Quadro sinottico in triplice copia.

Certo di aver esaurientemente risposto ai quesiti posti, consegno la presente perizia composta da n. 32 pagine e dagli allegati sopra riportati.

Tanto dovevo in espletamento dell'incarico ricevuto.

Civita Castellana, 26 settembre 2025

Il C.T.U
(Arch. Giampaolo CIMA)

Architetto Giampaolo CIMA
Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)
Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it