



TRIBUNALE DI VITERBO



ESECUZIONE IMMOBILIARE 224/2024
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. c/

RELAZIONE PERITALE



IL CTU : Arch. Burratti Sandro



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





TRIBUNALE DI VITERBO

Relazione tecnica del C.T.U. Dott. Arch. Sandro Burratti iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Viterbo al n° 330 per la Procedura Esecutiva Immobiliare **N. 224/24** promossa da:

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede legale in Napoli alla Via
Santa Brigida n. 39 C.F. 05828330638 iscritta all'Albo degli intermediari finanziari e per
essa quale mandataria SPECIAL GARDANT SpA con sede in Roma, via Curtatone n. 3
C.F. 15759561002 e numero di iscrizione al registro Imprese di Roma REA RM1612099
rappresentata, assistita e difesa, giusta procura in calce all'atto di precezzo ritualmente
notificato dall'Avv. Carlotta Casamorata (C.F. CSMCLT78M52A944X) posta elettronica
certificata : carlotta.casamorata@ordineavvocatiravenna.eu elettivamente domiciliata
presso lo studio dell'Avv. Claudia Caporossi, sito in Viterbo, via G. Saragat n. 8 posta
elettronica certificata : claudiacaporossi@pec.ordineavvocativiterbo.it

CONTRO

— proprietari per ½ ciascuno ;

ASTE GIUDIZIARIE®



OPERAZIONI PRELIMINARI

In data 28/03/2025 alle ore 10:00 si è svolto il sopralluogo presso gli immobili siti nel Comune di Sutri (VT), in via Martiri di Via Fani, 68 a cui è intervenuto, oltre al sottoscritto, l'avv. Luisa Capoccioni in rappresentanza del custode Dott. Umberto Caldari, alla presenza [REDACTED] e attuali occupanti dell'immobile pignorato e i propri legali Andrea Cruciani e Flaminia Lasco.

(Cfr. ALL. 1 Verbale di sopralluogo redatto dall'avv. Luisa Capoccioni)

In questa occasione è stato possibile effettuare le relative misurazioni e i rilievi fotografici che si sono svolte nella massima regolarità, correttezza e impedimento



alcuno. Dopo attenta ricognizione del luogo ed eseguite le opportune indagini presso l'agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Viterbo, presso l'Ufficio del Registro delle Imprese e l'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo, sulla scorta dei documenti in atti e di quanto constatato De Visu, il sottoscritto C.T.U. ha potuto rispondere ai quesiti postigli dal Signor Giudice della Esecuzione ed adempiere agli obblighi derivatigli dall'incarico.



Con provvedimento del 04/02/2025 il Giudice dell'Esecuzione, ha nominato il sottoscritto arch. Sandro Burratti, Consulente Tecnico d’Ufficio, nell'Esecuzione Immobiliare N. 224/2024, ponendo i seguenti quesiti:

RISPOSTE AI QUESITI

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;

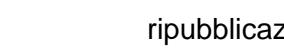
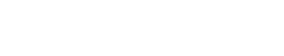
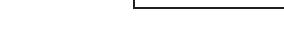
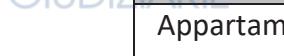
Risposta al quesito n°1

La documentazione depositata agli atti, relativa alle Procedura Esecutiva e la certificazione notarile redatta in data 19.12.24 dal Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE), risulta ricoprire il ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento dei beni. (Cfr. ALL. 2 Certificazione Notarile not. Vincenzo Calderini).

Gli immobili oggetto del pignoramento sono due e corrispondono :

1. Appartamento ubicato al terra e seminterrato in Sutri (VT) in via Martiri di via Fani, 68 con i seguenti identificativi:

| Riferimento | Fg | Part/sub | Cat | Cl | Piano | Consistenza | Rendita |
|--------------|----|------------|-----|----|-------|-------------|-----------|
| Appartamento | 10 | 1057 sub 5 | A/3 | 2 | T/sem | 7 vani | €. 542,28 |





2. Magazzino ubicato al terra in Sutri (VT) in Piazza del Duomo snc con i seguenti identificativi:

| Riferimento | Fg | Part/sub | Cat | Cl | Piano | Consistenza | Rendita |
|-------------|----|----------|-----|----|-------|-------------|----------|
| Magazzino | 12 | 67 sub 4 | C2 | 2 | T | 15 mq | €. 45,71 |



Da precisare che per il suddetto immobile – un locale magazzino distinto al CF foglio 12 particella 67 sub 4 - alla data del sopralluogo, risulta essere stato alienato con atto di compravendita stipulato dal notaio Massimiliano Pensato in data 28/02/2024, repertorio n. 15541 Racc. 11903 e trascritto in data 29/02/2024 Rg 3090 e Rp 2593 (**cfr. All. 3 – Atto notarile a cura del Notaio Massimiliano Pensato e visura catastale aggiornata**), mediante il quale il bene è stato trasferito da [REDACTED]

Tale trasferimento è avvenuto anteriormente alla notifica del pignoramento, effettuata in data 14/11/2024.

In considerazione di quanto sopra, si ritiene il bene escluso dal pignoramento e dalla presente relazione di perizia.



Dalle ricerche eseguite dallo scrivente presso gli archivi notarili, si è potuto acquisire la documentazione utile per identificare lo storico dell’immobile pignorato riguardante l’abitazione ubicata in Sutri in Via Martiri di via Fani 68:

- Atto di compravendita del 27/02/2004 Pubblico ufficiale ANNIBALDI LUIGI Sede VITERBO (VT) Repertorio n. 56391 – Compravendita – nota presentata con Modello Unico n. 2713.1/2004 Reparto PI di Viterbo in atti dal 16/03/2004 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] proprietari per ½ ciascuno (**cfr.**

ALL. 4 Atto di Notarile not. Annibaldi Luigi 2004)



2) Effettui visure aggiornate presso l’Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell’immobile oggetto del pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell’atto di pignoramento trascritto e l’idoneità degli stessi ai fini dell’esatta identificazione;





Risposta al quesito n°2



Attraverso le visure effettuate presso l’Ufficio Provinciale di Viterbo - Territorio

Servizi Catastali (**Cfr. ALL. 5 Visure e mappe catastali**), è stato possibile verificare la correttezza dei dati riportati in atti e come gli stessi identificano univocamente gli immobili pignorati.

Trattasi di locali identificabili nel :



Catasto Fabbricati - Comune di SUTRI (VT)

- 1) Appartamento ubicato al terra e piano seminterrato -1/-2 sito in Sutri (VT) in via Martiri di via Fani, 68 con il seguenti identificativo catastale:

| Riferimento | Fg | Part/sub | Cat | Cl | Piano | Consistenza | Rendita |
|--------------|----|------------|-----|----|-------|-------------|-----------|
| Appartamento | 10 | 1057 sub 5 | A/3 | 2 | T/sem | 7 vani | €. 542,28 |

L’unità immobiliare risulta intestata catastalmente a:

[REDACTED] con residenza in

Sutri (VT) cap 01030 – Via Martiri di Via Fani, 68 – proprietari per ½ ciascuno ;

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;

Risposta al quesito n°3



Consultati i registri immobiliari dell’Agenzia dell’Entrate settore Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare, verificati gli atti iscritti e trascritti in data anteriore al ventennio precedente la data del 14/11/2024 (data della trascrizione pignoramento), si elencano, di seguito, tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio:

Situazione degli intestati ad oggi





Provenienza ultraventennale - L’ immobile oggetto del pignoramento - di cui al FG. 10 Particella 1057 sub 5 - sono pervenuti agli attuali proprietari [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari ad ½ di piena proprietà e [REDACTED]

per i diritti pari ad ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, per Atto Pubblico **notarile di compravendita del notaio Annibaldi Luigi del 27/02/2004 rep. 56391/29821** da [REDACTED] 04 per i diritti pari

ad 1/1 di piena proprietà dell’immobile di cui alla presente procedura. (cfr. ALL.4)



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

Risposta al quesito n°4

Dai Certificati Notarili depositati in Atti, si evincono le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudiziali. (Cfr. ALL. 6 Trascrizioni e Iscrizioni Pregiudiziali)

Trascrizioni ed Iscrizioni Pregiudiziali

A carico degli esecutati [REDACTED]

[REDACTED] entrambi [REDACTED]

gravano all’attualità:

- Verbale di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo del 14/11/2024 rep. N. 3845 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità immobiliare di Viterbo in data 19/12/2024 al numero generale 20111 e al numero particolare 16309 a favore di Amco-Asset Management Company Spa con sede in Napoli C.F. 05828330638, a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di ½ di piena proprietà

sull’immobile riportato in NCEU al Foglio 10 Particella 1057 sub 5 sito nel Comune di Sutri (VT) oggetto della procedura.





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’articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell’Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Risposta al quesito n°5

La documentazione di cui al presente quesito è conservata nella sezione riservata agli allegati (Cfr. ALL. 5 Visure e mappe catastali), più in particolare sono stati acquisiti i seguenti documenti:

- Visure catastali;
- Planimetrie catastali;
- Estratto di mappa.



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);

Risposta al quesito n°6

Presso gli Uffici Anagrafici del Comune di Sutri è stata acquisita la seguente documentazione relativa agli esecutati:

1. Certificato cumulativo di residenza, stato di famiglia e stato civile;
2. Estratto dell’atto di matrimonio con annotazioni marginali.

Dalla suddetta documentazione risulta che i coniugi [REDACTED]
[REDACTED] sono entrambi residenti nel Comune di [REDACTED]
[REDACTED].

Gli stessi risultano coniugati a far data dal [REDACTED], con matrimonio celebrato nel Comune di Sutri (VT), come da atto registrato – [REDACTED], in regime patrimoniale [REDACTED].

Annotazioni marginali presenti : nessuna. (Cfr. ALL. 7 Certificati Anagrafici)





7) Descrivere, 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;



Risposta al quesito n°7

L’accesso agli immobili oggetto della presente relazione peritale è stato effettuato in data 19 marzo 2024 alle ore 10:00.



I beni oggetto del pignoramento sono ubicati nel Comune di Sutri, in Via Martiri di Via Fani n. 8, in prossimità della Via Cassia e a breve distanza dal centro urbano.

Si tratta di un appartamento facente parte di un complesso edilizio in linea composto da 15 alloggi distribuiti su due piani fuori terra (cfr. All. 8 – Documentazione fotografica).

L’unità abitativa è accessibile dalla strada carrabile tramite un viottolo in gres ceramico, collocato all’interno di un giardino di pertinenza di circa 30 mq, ben curato e manutenuto. Il piano terra è composto da soggiorno con angolo cottura, un bagno e una camera da letto. Attraverso una scala interna in peperino si accede al piano seminterrato, dove si sviluppa la zona notte, composta da due camere da letto, un ulteriore bagno e una cantina, dalla quale si accede direttamente al garage di pertinenza ubicato al piano -2. Le finiture interne risalgono all’epoca di costruzione (anni ’90). I pavimenti sono in gres ceramico nel formato 35x35 cm. L’impianto di riscaldamento è autonomo ed alimentato da caldaia Baxi a gas metano, ubicata nel giardino di pertinenza, con corpi scaldanti in alluminio. Le finestre sono in alluminio con doppio vetro e tapparelle con cassonetti in legno. Durante il sopralluogo non è stato possibile acquisire documentazione relativa alla conformità e/o manutenzione degli impianti.



Per quanto riguarda le condizioni esterne, le facciate (quinte prospettiche) non presentano criticità evidenti; risultano intonacate al civile e tinteggiate.





L’unità immobiliare, identificata al Catasto Fabbricati con la particella n. 1057 del foglio 10, confina con : le particelle n. 149-1207-861-808-969 dello stesso foglio, oltre che con la strada di Via Martiri di Via Fani.

Superficie unità immobiliare

La superficie linda commerciale sulla quale andremo a calcolare la stima dell’unità abitativa ammonta a **mq 130,00** (dati dalla somma dei mq dell’appartamento al piano primo e seminterrato oltre alle superfici ragguagliate come da tabella riportata al quesito 24) . **(Cfr. ALL. 9 Elaborato di Rilievo: Planimetrie e Tabelle Superfici)**



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;

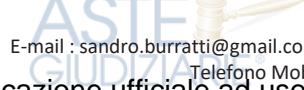
Risposta al quesito n°8

È stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali, confini, ecc.) e quanto riportato nell’atto di pignoramento. Tutti i dati indicati nel fascicolo risultano coerenti e consentono l’univoca individuazione dei beni oggetto del pignoramento.



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 possono 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;

Risposta al quesito n°9



E-mail : sandro.burratti@gmail.com – Pec : sandro.burratti@archiworldpec.it

Telefono Mobile : +39 328 6735424

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



La descrizione del cespite oggetto di pignoramento contenuto nel titolo di provenienza risulta conforme a quanto desumibile dalla certificazione catastale (visura) e dai rilievi effettuati in loco, ovvero al reale stato attuale dei luoghi.

Da rilevare la presenza di alcune difformità nella distribuzione interna dell’appartamento meglio descritte nel quesito 14 e riportate all’allegato di rilievo (cfr. **allegato 9**)



Si sottolinea infine – come già evidenziato nel quesito 3 – che il magazzino identificato nell’atto di pignoramento al foglio 12, particella 67, subalterno 4, alla data del sopralluogo risulta essere stato alienato con atto di compravendita rogato dal notaio Massimiliano Pensato in data 28/02/2024, repertorio n. 15541, raccolta n. 11903, e trascritto in data 29/02/2024 ai nn. R.G. 3090 e R.P. 2593. In forza di tale atto, l’immobile è stato trasferito [REDACTED].

Il trasferimento, essendo avvenuto anteriormente alla notifica del pignoramento – effettuata in data 14/11/2024 – ha comportato l’esclusione del suddetto bene dalla presente relazione.

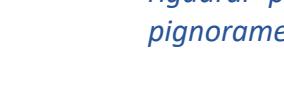


10) *Segnali se l’identificativo catastale eventualmente includa (“infra”) anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità;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

Risposta al quesito n°10



Gli identificativi rinvenuti sono riconducibili alle visure catastali e alle planimetrie riportate agli atti. Dai riscontri effettuati comparando la documentazione prodotta e lo stato dei luoghi, possiamo confermare che non si includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.



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





Risposta al quesito n°11



L’identificativo catastale non individua porzioni aliene o non pignorate e non sono presenti immobili contigui fusi sul piano fisico con quello pignorato.

12) Proceda, ove necessario, ad eseguire le 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;



Risposta al quesito n°12



Dalle verifiche effettuate in fase di sopralluogo non si sono riscontrate irregolarità nei volumi e nelle partiture interna dell’appartamento rispetto alle attuali planimetrie catastali. L’immobile pertanto non necessita di nessun aggiornamento catastale in quanto lo stato attuale è conforme con la documentazione tecnica rinvenuta presso gli uffici preposti .

13) Indichi l’utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;



Risposta al quesito n°13



In base allo strumento urbanistico comunale di Sutri (VT) l’immobile staggito ricade in - Zona B di completamento urbano - del PRG vigente. Per il fabbricato oggetto del pignoramento l’utilizzazione prevista è quella abitativa. (cfr. ALL. 10 PRG e Norme tecniche

Comune di Sutri)

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 alla normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l’illecito sia stato sanato.



Risposta al quesito n°14



A seguito della verifica condotta presso gli Uffici Tecnici del Comune di Sutri (VT), mediante accesso agli atti e ispezione della documentazione tecnica e amministrativa conservata negli archivi comunali, finalizzata all’acquisizione di copia conforme della



ASTE GIUDIZIARIE® documentazione attestante la regolarità e la conformità urbanistica degli immobili pignorati, si è riscontrato quanto segue:

Le planimetriche catastali estratte dall’Agenzia del Territorio, coincidono esattamente con la distribuzione interna riscontrata nell’immobile, tuttavia lo stato attuale dell’appartamento non corrisponde al progetto urbanistico approvato, in quanto la distribuzione interna risulta difforme rispetto a quanto era previsto nel progetto urbanistico originario (**cfr. ALL. 11 Comune di Sutri Pratiche edilizie**).

Tali opere sono state eseguite in assenza di autorizzazione comunale e risultano prive del relativo titolo abilitativo. In ogni caso, le difformità potranno essere sanate mediante presentazione di una CILA in sanatoria. La regolarizzazione tecnico-amministrativa, comporta una previsione di spesa forfettaria stimabile in circa € 4.000,00. Tale importo include le sanzioni amministrative e le spese tecniche per gli onorari dei professionisti. Il valore stimato sarà detratto dal valore finale di stima dell’immobile.

Si segnala, inoltre, che sull’immobile non è stato possibile reperire il certificato di abitabilità e, allo stato attuale, non risultano pratiche edilizie in corso.

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

Risposta al quesito n°15

Per l’immobile oggetto di perizia non sono presenti istanze di condono.

L’immobile come riportato ai quesiti precedenti risulta regolare e conforme a quanto accertato catastalmente presso l’Agenzia delle Entrate.

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 pignorata sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;



Risposta al quesito n°16



Presso i competenti uffici è stato verificato che il bene oggetto della procedura **risulta gravato da uso civico**, come da certificato rilasciato dal Comune di Sutri (VT) in data 20/06/2025 (cfr. All. 12 – Attestato Usi Civici Comune di Sutri).

Il sottoscritto in qualità di CTU ha quindi richiesto al Comune di Sutri i seguenti chiarimenti :

1. Indicazione del tipo di livello/uso civico gravante sul terreno in oggetto (es. enfiteusi, pascolo, legnatico, usufrutto, ecc.) e specifica se trattasi di uso civico insistente su terra privata oppure su terra appartenente al demanio civico (proprietà collettiva);
2. Chiarimenti circa la possibilità che tale livello/uso civico possa essere affrancato da parte dell’eventuale acquirente dell’immobile oggetto della procedura esecutiva;
3. Qualora l’affrancazione risulti possibile, indicazione – anche sommaria – dei relativi costi.

Con prot. n. 12177/2025 del 22/08/2025 (cfr. ALL. 12), il Comune di Sutri ha rilasciato una seconda CERTIFICAZIONE, dalla quale risulta:

- che il terreno sul quale è ubicato il fabbricato (Fg. 10, particella 1057 del Comune di Sutri) è un **terreno privato gravato da uso civico di legnatico**, come da perizia e delibera approvata dal Consiglio Comunale n. 48 del 29/11/2022 (cfr. All. 12);
- che il gravame da uso civico **potrà essere liquidato** dall’attuale proprietario o dall’eventuale acquirente, previa redazione di apposita perizia da parte di un perito demaniale incaricato dal Comune, il quale dovrà quantificare l’importo dovuto per la liquidazione. La procedura di affrancazione potrà essere attivata soltanto su richiesta del proprietario dell’immobile, con conseguente assunzione a carico del Comune di Sutri dei costi relativi alla perizia;





Il sottoscritto CTU ha quindi elaborato una **stima sommaria** (cfr. All. 12), desunta da casi simili e dal confronto con l’ufficio tecnico del comune, stimando un importo per l’affrancazione del gravame intorno ad una cifra indicativa di circa **€ 4.000,00**, comprensiva sia delle spese per l’alienazione del diritto, dei costi amministrativi dovuti al Comune e dei costi notarili necessari per l’atto di affrancazione. **Tale stima sarà detratta dal valore di vendita dell’immobile ai fini della presente valutazione peritale.**

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 degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato ;

Risposta al quesito n°17

In relazione all’immobile oggetto di perizia e quanto accertato in loco il compendio pignorato non è interessato da oneri e vincoli di natura condominiale, consorziale o affini ad altra forma di partecipazione.

18) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest’ultimo caso, alla 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;

Risposta al quesito n°18

Il bene oggetto del pignoramento immobiliare potrà essere venduto esclusivamente in un singolo lotto.

Unità Immobiliare – Abitazione Piano Terra e Piano seminterrato con i seguenti identificativi catastali:

| Riferimento | Fg | Part/sub | Cat | Cl | Piano | Consistenza | Rendita |
|-------------|----|------------|-----|----|-------|-------------|-----------|
| Abitazione | 10 | 1057 sub 5 | A/3 | 2 | P1-P2 | 7 vani | €. 542,28 |





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 danaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell’intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente alla luce di quanto disposto dall’art. 577 c.p.c. dall’art. 846 c.c della L.3 giugno 1940, n. 1078;



Risposta al quesito n°19

L’immobile non è divisibile in natura e non permette la suddivisione in lotti. Il bene è pignorato per la piena proprietà sull’unità immobiliare oggetto della presente relazione appartenente a:

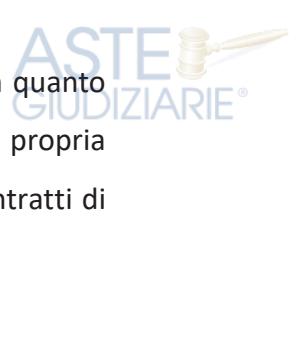
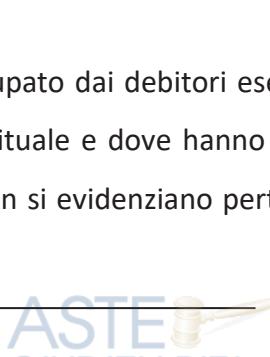
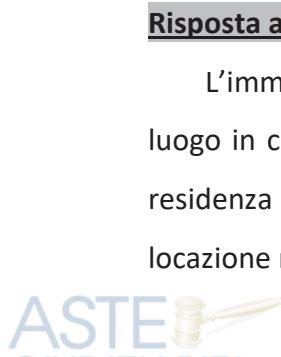
[REDAZIONE] [REDAZIONE] entrambi con
[REDAZIONE] – proprietari per ½ ciascuno;



20) Accerti se l’immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data 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 alle 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;

Risposta al quesito n°20

L’immobile oggetto della perizia risulta occupato dai debitori esecutati in quanto luogo in cui gli stessi risultano avere dimora abituale e dove hanno eletto la propria residenza (vedi certificati anagrafici ALL. 7) . Non si evidenziano pertanto contratti di locazione registrati c/o Agenzia delle Entrate.



21) Ove il bene sia occupato dal debitore per esigenze abitative 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;





Risposta al quesito n°21

Alla data del sopralluogo, il compendio pignorato risulta occupato ed in uso dai un debitori esecutati .

Il valore locativo del bene pignorato può essere stimato intorno ai 4,1 – 5,4 €/mq di superficie netta. Considerando quindi i mq di superficie netta ragguagliata di circa 107 mq ed i prezzi di locazione (opportunamente deprezzati) in virtù dello stato attuale in cui versa l’immobile, il prezzo di locazione potrà essere stimato intorno ad un range variabile tra 300,00 € – max 400,00 € mensili. (cfr All. 13 Tabelle parametriche Agenzia delle

Entrate



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);*

Risposta al quesito n° 22

Alla data del sopralluogo, i beni staggiti risultano occupati dai debitori esecutati. Tale circostanza, quindi, non ricorre per l’appartamento oggetto del pignoramento

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;*

Risposta al quesito n°23

Non sono stati riscontrati vincoli di alcun tipo: artistici, storici, di inalienabilità o di indivisibilità. Non si rilevano, inoltre, vincoli o oneri di natura condominiale.

Per l’immobile pignorato risulta tuttavia l’esistenza di un **uso civico**, come già





evidenziato nella risposta al quesito n. 9 e come risulta dalla documentazione rilasciata dal Comune di Sutri. (cfr. ALL. 12).



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

Risposta al quesito n°24

Per il calcolo della superficie del compendio pignorato si è così proceduto:

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA / OMOGENIZZATA

Di seguito si riporta la tabella della superficie commerciale ragguagliata calcolata in funzione della sua destinazione d’uso e dei coefficienti correttivi adottate dall’Agenzia delle Entrate (cfr All.14 Calcolo superfici ragguagliate /omogeneizzate).

LOTTO UNICO – Appartamento Piano 1° e 2° – FG 29 part.IIA 480 sub 1

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

| Piano | Identificazione vano | Superficie | Coeff.corrett. | Sup. commerciale |
|--------------------------------------------|----------------------|------------|---------------------------------------------|------------------------------|
| P.Terra | Abitativo lordo | Mq 62,76 | 100% | Mq 62,76 |
| P.-1 | Abitativo lordo | Mq 43,30 | 100% | Mq 43,30 |
| P.-1 | Cantina/magazz. | Mq 15,32 | 60% | Mq 9,19 |
| seminterrato | garage | Mq 18,88 | 60% | Mq 11,32 |
| P.Terra | Balcone | Mq 3,00 | 35% fino a 25 mq e il 10% per la quota ecc. | Mq 1,05 |
| P.Terra | Giardino | Mq 27,00 | 35% fino a 25 mq e il 10% per la quota ecc. | Mq 2,54 |
| Totale Superficie Lorda Commerciale | | | | Mq 130,16 > 130,00 |

SUPERFICIE NETTA INTERNA



| Piano | Identificazione vano | Superficie | Coeff.corrett. | Sup. commerciale |
|--------------------------------------------|----------------------|------------|---------------------------------------------|------------------------------|
| P.Terra | Abitativo lordo | Mq 53,31 | 100% | Mq 53,30 |
| P.-1 | Abitativo lordo | Mq 33,84 | 100% | Mq 33,84 |
| P.-1 | Cantina/magazz. | Mq 12,98 | 60% | Mq 7,78 |
| seminterrato | garage | Mq 14,06 | 60% | Mq 8,43 |
| P.Terra | Balcone | Mq 3,00 | 35% fino a 25 mq e il 10% per la quota ecc. | Mq 1,05 |
| P.Terra | Giardino | Mq 24,67 | 35% fino a 25 mq e il 10% per la quota ecc. | Mq 2,47 |
| Totale Superficie Lorda Commerciale | | | | Mq 106,87 > 107,00 |

FATTORI CORRETTIVI

Viene riportata la tabella dei fattori correttivi e di deprezzamento per caratteristiche intrinseche/estrinseche (stato conservativo, commerciabilità, impianti, viabilità e ubicazione immobile etc..)

| | | | Coeff.correttivo |
|--------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------|------------------------|
| Caratteristiche Intrinseche | Stato conservativo | Sufficiente | 0,70 |
| | Conformità impianti | non risultano certificazioni | 0,50 |
| | Altezza media soffitti | Conforme alla normativa | 1,00 |
| | Stato locativo | Occupato dal debitore | 1,00 |
| | Commercialità | Limitata / modesta | 0,70 |
| Caratteristiche Estrinseche | Localizzazione | semicentro zona popolare | 0,70 |
| | Viabilità | discreta | 0,70 |
| | | | |
| | Coefficiente globale di valutazione | | 0,757 > 0,76 |

Gli immobili non sono soggetti al pagamento di oneri per la regolarizzazione urbanistica, né per oneri giuridici né per spese condominiali insolute.



25) Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziali.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 di pignoramento;

Risposta al quesito n°25

Allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato del bene da porre a base d’asta, il sottoscritto ha operato mediante il criterio di stima sintetica per comparazione, utilizzando all’uopo i dati derivanti dalle indagini di mercato presso le Agenzie Immobiliari, nonché attraverso l’analisi dei parametri forniti dalla “*Banca Dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare*” (Agenzia del Territorio) e del portale www.astegiudiziali.it.

Il procedimento sintetico si basa sulla comparazione, mentre quello analitico giunge al valore ricercato ricostruendo il processo matematico finanziario attraverso il quale si genera il valore del bene.

Tanto premesso, nel corso delle indagini di mercato effettuate è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicati in zone comparabili del territorio del Comune di Sutri .

L’indagine di mercato ha consentito così di accertare varie contrattazioni i cui elementi possono costituire un riferimento attendibile.

Ulteriore ed autorevole informazione è rappresentata dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio (**cfr All. 13 Tabelle parametriche Agenzia delle Entrate**), che riporta, divisi per Comune e per Fasce (centrale, semicentrale e periferica) e Microzone Catastali, e per ciascuna delle tipologie edilizie (artigianale, commerciale, abitativa, ecc.) i valori rilevati dall’Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d’istituto.

Nella tabella di seguito riportata sono citati tutti i link (con i prezzi al mq) utilizzati come fonte di informazione:

| | |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Aste Giudiziali Trib. VT | Offerte immobili con caratteristiche omogenee on line <u>Prezzo medio al mq €. 800</u> |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|

| | |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | https://www.astalegal.net/Aste/Detail/B2357887-Abitazione-di-tipo-civile-Via-1-Maggio-23-01015-Sutri-VT-Italia-Sutri |
| Agenzie Immobiliari | Offerte immobili con caratteristiche omogenee on line <u>Prezzo medio al mq € 1.000</u> https://www.immobiliare.it/annunci/101077369/?entryPoint=map https://www.immobiliare.it/annunci/120210970/?entryPoint=map https://www.immobiliare.it/annunci/121885356/?entryPoint=map |
| Agenzia del Territorio | Osservatorio Valori Immobiliari – Viterbo (VT): Prezzo al mq min.800- max 1100 <u>Prezzo medio €. 950</u> https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm |

Il metodo diretto o comparativo individua il giudizio di stima come prodotto di tre fattori: valore unitario medio, superficie commerciale omogeneizzata e coefficiente globale. In dettaglio avremo:

1. Il valore unitario medio di **€/mq 900,00 > 900,00** è stato desunto ritenendo congruo il valore della media delle quotazioni riportate nella tabella suddetta utilizzata come fonti di informazione;
2. La **superficie commerciale ragguagliata** di **mq 130,00** è stata valutata applicando dei moltiplicatori percentuali che omogeneizzano l’intera superficie linda differenziandola in riferimento alla specifica destinazione d’uso degli ambienti (cfr. quesito 24);
3. Il coefficiente globale assegnato **0,76** è stato calcolato moltiplicando a sua volta i singoli coefficienti relativi ai fattori di caratterizzazione del bene e al suo attuale stato di manutenzione. (cfr. tabella quesito 24)

Si ritiene pertanto congruo, ai fini della determinazione del valore di mercato finale un valore così determinato:

STIMA DELL’IMMOBILE CON METODO DI RETTO

VM = (€. 900,00/mq x 130,00 mq) = €. 117.000,00 > €. 117.000,00

STIMA DELL’IMMOBILE PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI (cfr. ALL. 15 Altri Criteri di Stima Saggio di capitalizzazione)

Canone mensile medio stimato €. 400,00 mensili

Saggio di capitalizzazione per imm. 2025 varia in un range tra i 4,5-5,5% (media 5%)

Valore presunto dell’immobile in base alla redditività = €. 96.000,00



STIMA FINALE DELL’IMMOBILE PIGNORATO

€. 117.000,00 + €. 96.000,00 / 2 = **€. 106.500,00 > €. 106.500,00**

Resta da applicare il coefficiente globale assegnato **0,76** che è stato calcolato moltiplicando a sua volta i singoli coefficienti relativi ai fattori di caratterizzazione del bene e al suo ATTUALE STATO DI MANUTENZIONE. (cfr. tabella quesito 24)

VM = €. 106.500,00 x coeff.globale correttivo 0,76 = €. 80.940,00 > €. 81.000,00

Da considerare infine per lo stima finale le spese da decurtare al valore di mercato sopra indicato circa €. 8.000,00 occorrenti per le spese della Cila in Sanatoria riportata nei quesiti precedenti e stimata forfettariamente in €. 4.000,00 complessivi (cfr. risposta al quesito 9) e gli oneri per l'affrancazione del bene dal gravame di uso civico su terreno privato stimati forfettariamente in €. 4.000,00 euro .

Avremo pertanto:

VM = €. 81.000,00 - €. 8.000,00 = €. 73.000,00

Per quanto sopra, il Valore finale del compendio pignorato oggetto della presente relazione, risulta pari ad € 73.000,00 (diconsi euro settantatremila/00).

26) Indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell’ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell’immobile;

Risposta al quesito n°26

L’immobile, in considerazione dell’ubicazione, della consistenza e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche può essere collocato sul mercato esclusivamente come tipologia residenziale come “casa di civile abitazione”. La commerciabilità dei beni descritti al momento è sarsa, soprattutto in considerazione delle condizioni contratte del mercato immobiliare.

E’ quindi da ritenere che all’atto di vendita questi aspetti potrebbero rappresentare un fattore negativo sulla facilità di alienazione del bene pignorato.

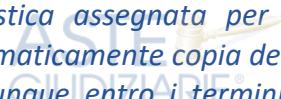




27) Segnali in caso di contratto di locazione, l’eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell’immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

Risposta al quesito n°27

L’immobile, oggetto della presente relazione, alla data del sopralluogo risultava occupato dai debitori esecutati e non soggetto a contratto di locazione.



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);

Risposta al quesito n°28

La relazione peritale è stata organizzata seguendo la struttura indicata dai quesiti e per ogni punto si è data compiuta e distinta risposta. Il sottoscritto CTU ha assolto l’incarico nel rispetto della tempistica assegnata dal GE.



29) Invii a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec , nel rispetto della normativa, anche regolarmente, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell’udienza fissata per l’emissione dell’udienza fissata per l’emissione dell’ordinanza di vendita ai sensi dell’art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore ai quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenuti osservazioni al suo elaborato;

Risposta al quesito n°29



La relazione peritale è stata trasmessa alle parti secondo le indicazioni di cui al presente quesito.

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, integralmente rilegato





(fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All’interno del 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 la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

Risposta al quesito n°30

L’elaborato completo di allegati sarà consegnato nei termini e nei modi indicati dal presente quesito. L’elaborato peritale sarà depositato sia in modalità telematica PCT sia in forma cartacea presso la cancelleria del Tribunale di Viterbo.



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;*

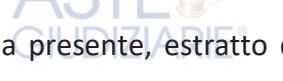
Risposta al quesito n°31

Il CTU garantisce la propria presenza il giorno dell’udienza, salvo che non intervengano cause di forza maggiore che all’occorrenza saranno prontamente giustificate.



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 rilevare l’identità di quest’ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali 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;*

Risposta al quesito n°32



E’ Stato predis/posto, congiuntamente alla presente, estratto dell’elaborato di stima nei formati richiesti (sia in formato cartaceo che in formato elettronico) dal presente quesito, ottemperando alle prescrizioni indicate.





33) *Alleghi 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 confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su Internet);*



Risposta al quesito n°33

E’ stata predisposta ed allegata alla presente relazione, la documentazione fotografica tesa a descrivere in modo esaustivo il compendio in parola.



34) *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;*



Risposta al quesito n°34

E’ stato predisposto su apposito foglio ed in triplice copia il “Quadro Sinottico” del bene oggetto di perizia completo di tutte le indicazioni dei dati catastali occorrenti per l’ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.



35) *Alleghi alla relazione:*

- a. la planimetria del bene,*
- b. la visura catastale attuale,*
- c. copia della concessione o licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,*
- d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di 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;*



Risposta al quesito n°35

Di supporto alla relazione peritale sono stati predisposti i seguenti allegati:

- ALL. 1 - Verbale di primo accesso Avv. Capoccioni
- ALL. 2 – Certificazione notarile Not. Vincenzo Calderini;





- ALL. 3 – Atto notarile Not. Massimiliano Pensato 2024;
- ALL. 4 – Atto notarile Not. Luigi Annibaldi 2004;
- ALL. 5 - Visure catastali e mappe catastali;
- ALL. 6 – Trascrizioni ed Iscrizioni Pregiudiziali;
- ALL. 7 – Certificati Anagrafici;
- ALL. 8 - Documentazione fotografica;
- ALL. 9 - Elaborato di Rilievo: Planimetrie stato di fatto, Tabelle Superfici e Difformità riscontrate in sede di sopralluogo;
- ALL. 10 – PRG e Norme tecniche Comune di Sutri;
- ALL. 11 – Pratiche edilizie/Concessioni - Comune di Sutri;
- ALL. 12 – Attestato usi civici Comune di Sutri;
- ALL. 13 – Agenzia delle Entrate – Tabella parametriche;
- ALL. 14 – Tabella per il calcolo delle superfici omogeneizzate/ragguagliate;
- ALL. 15 – Criteri di Stima per capitalizzazione dei redditi;
- ALL. 16 – Atto di pignoramento notificato.

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.



ASTE
GIUDIZIARIE®
In fede

II C.T.U.

Arch. Sandro Burratti

