

Creditore procedente: XXXXXXXXXXXX

(Avv. XXXXXXXXXXXX)

Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(Avv. XXXXXXXXXXXX)

Data udienza: 26/02/2025 -

Giudice: Dott. Federico Bonato

Premesso che è in corso presso il Tribunale di Viterbo l'esecuzione immobiliare di cui sopra promossa dalla XXXXXXXXXXXX rappresentata dall'Avv. XXXXXXXXXXXX ;

Il sottoscritto **Geom. XXXXXXXXXXXX** iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Viterbo al n°XXXXX, con recapito in XXXXXXX, Via XXXXXXXXXXXX n° XXX è stato nominato come C.T.U. dal Giudice per le esecuzioni immobiliari. In data 28/02/2024 il sottoscritto ha accettato l'incarico e prestato giuramento.

Di seguito si risponde ai quesiti posti per l'espletamento della C.T.U.

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;**

Documentazione in atti:

- Nota di deposito.
- Atto di pignoramento.

Tutto risulta essere idoneo per procedere con le opportune ricerche integrative affini alle attività

peritali.

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;

I dati riportati sulla documentazione in atti sono stati raffrontati dopo aver effettuato visure catastali aggiornate e accessi agli uffici per la verifica e il ritiro in copia di ulteriore documentazione e si è riscontrato quanto segue:

i dati del relativo compendio risultano corretti come anche i dati identificativi della Parte Debitrice. Quest'ultima, risulta proprietaria per intero degli immobili pignorati ed è possibile definire l'esatta identificazione degli stessi, come meglio di seguito illustrato:

1. **Ubicazione:** Comune di Sutri - Via Dei Boschi snc – Loc. Monte Guerrano

Tipo bene pignorato: Abitazione in Villa .

Identificativo catastale: Foglio **39** –P.lla **500** - Categoria **A/8** di classe **U** - consistenza di **17 vani** - piano **S1 - T – 1** rendita **€ 3.863,10**.

(All.ti **1 – 1/A**).

2. **Ubicazione:** Comune di Sutri – Loc. Monte Guerrano

Tipo bene pignorato: Corte di pertinenza all'abitazione - Ente Urbano .

Identificativi catastale: Foglio **39** – P.lla **500** - consistenza di **are 31 ca 75 mq**

(All.ti **2. -2/A**).

3. **Ubicazione:** Comune di Sutri - Loc. Monte Guerrano

Tipo bene pignorato: Terreno – Pascolo Cespugliato .

Identificativo catastale: Foglio **39** – P.lla **5** -classe **2-** consistenza di **are 76** - Reddito Domenicale **5,10 € - Reddito Agrario 2,75 €**

(All.ti **.3 - 3/A**).

4. **Ubicazione:** Comune di Sutri - Loc. Monte Guerrano

Tipo bene pignorato: Terreno – Seminativo.

Identificativo catastale: Foglio 39 – P.lla 229 - classe 4- consistenza di are 24 ca 80 - Reddito

Domenicale 7,04 € - **Reddito Agrario 4,48 €**

(All.ti 4 – 4/A).

5. **Ubicazione:** Comune di Sutri - Loc. Monte Guerrano

Tipo bene pignorato: Terreno – Uliveto (are2 ca59) e Seminativo (are1 ca 1)

Identificativo catastale: Foglio 39 – P.lla 230 - classe 5 - consistenza are 3 ca 60 - Reddito

Domenicale 0,83 € - **Reddito Agrario 0,58 €**

(All.ti 5 – 5/A).

6. **Ubicazione:** Comune di Sutri - Loc. Monte Guerrano

Tipo bene pignorato: Terreno – Pascolo Cespugliato .

Identificativo catastale: Foglio 39 – P.lla 233 - classe 2 - consistenza are 83 ca 20 - Reddito

Domenicale 5,59 € - **Reddito Agrario 3,01 €**

(All.ti 6 – 6/A).

7. **Ubicazione:** Comune di Sutri - Loc. Monte Guerrano

Tipo bene pignorato: Terreno – Pascolo Cespugliato.

Identificativo catastale: Foglio 39 – P.lla 234 - classe 2 - consistenza are 04 ca 80 - Reddito

Domenicale 0,32 € - **Reddito Agrario 0,17 €**

(All.ti 7 – 7/A).

8. **Ubicazione:** Comune di Sutri - Loc. Monte Guerrano

Tipo bene pignorato: Terreno – Seminativo .

Identificativo catastale: Foglio 39 – P.lla 245 - classe 5 - consistenza are 43 ca 70 - Reddito

Domenicale 9,03 € - **Reddito Agrario 6,77 €**

(All.ti 8 – 8/A).



9. **Ubicazione:** Comune di Sutri - Loc. Monte Guerrano

Tipo bene pignorato: Terreno – Pascolo .

Identificativo catastale: Foglio **39** – P.lla **246** - classe **2** - consistenza **are 13 ca 50** - Reddito
Domenicale **1,39 €** - Reddito Agrario **0,63 €**
(**All.ti 11 – 11/A**).

10. **Ubicazione:** Comune di Sutri - Loc. Monte Guerrano

Tipo bene pignorato: Terreno – Bosco ceduo .

Identificativo catastale: Foglio **39** – P.lla **265** - classe **5** - consistenza **are 53 ca 20** - Reddito
Domenicale **1,92 €** - Reddito Agrario **0,55 €**
(**All.ti 9 – 9/A**).

11. **Ubicazione:** Comune di Sutri - Loc. Monte Guerrano

Tipo bene pignorato: Terreno – Pascolo .

Identificativo catastale: Foglio **39** – P.lla **499** - classe **2** - consistenza **are 67 ca 85** - Reddito
Domenicale **7,01 €** - Reddito Agrario **3,15 €**
(**All.ti 10 – 10 /A**).

**Intestazione catastale per tutte le unità immobiliari che costituiscono il compendio pignorato
sopra elencate:**

XXXXXXXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXX) di cui Legale rappresentante Sig. XXXXXXXX con
sede in XXXX (VT), Via XXXXXX snc - diritti e oneri reali: proprietà per 1/1. (**All.ti 15**).

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
eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti
subastati;

Sulla base della documentazione presente nel fascicolo e quella acquisita durante lo svolgimento dell'incarico, si riporta quanto segue:

➤ **Ubicazione:** Comune di Sutri - Via Dei Boschi snc – Loc. Monte Guerrano

Tipo bene pignorato: Abitazione in Villa .

Identificativo catastale: Foglio **39** – P.lla **500** - Categoria **A/8** di classe **U** - consistenza di **17 vani** - piano **S1 - T – 1** rendita **€ 3.863,10**.

➤ **Ubicazione:** Comune di Sutri – Loc. Monte Guerrano

Tipo bene pignorato: Terreno Ente Urbano .

Identificativi catastale: Foglio **39** – P.lla **500** - consistenza di **are 31 ca 75 mq** (All.ti **1 – 1/A - 2 - 2/A**).

Gli immobili di cui sopra, oggetto di pignoramento, insiste sulla **Particella n° 500** del **Foglio n° 39** del Comune di Sutri, il presente ente urbano è definito nel tempo con i seguenti passaggi catastali:

Storica Catasto Terreni - Particella originaria n° 6 (All. ti 1/A – 2/A)

- **Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico fino al 20/12/1972 : il terreno è identificato con la p.lla 6 relativamente all'area scoperta. I dati di classamento risultavano diversi rispetto all'attualità poiché l'immobile aveva una destinazione a terreno con Categoria Pascolo classe 2 consistenza di 131.440 mq con un R.D. pari ad € 135,77 e R.A pari ad € 61.09.**
- **Situazione dell'immobile dal 20/12/1972 al 24/01/1975: il terreno a seguito di Frazionamento del 20/12/1972 in atti dal 12/05/1975 (n° 22374) è identificato con la p.lla 6 . I dati di classamento risultavano variati relativamente alla superficie pari a 115,93 mq con un R.D. pari ad € 115,93 e R.A pari ad € 52.17 - Categoria Pascolo, classe 2 .**
- **Situazione dell'immobile dal 24/01/1975 al 01/01/1992: il terreno a seguito di Frazionamento del 24/01/1975 in atti dal 14/02/1977 (n° 34576) è identificato con la p.lla 247 . I dati di classamento risultavano sempre con Categoria Pascolo classe 2 ma consistenza pari a 10.000 mq con un R.D. pari ad € 10,33 e R.A pari ad € 4,65.**
- **Situazione dell'immobile dal 01/01/1992 al 28/11/2001: il terreno a seguito di Frazionamento del 01/10/1992 in atti dal 22/10/1992 TF/XXXXX (n° XXXXXX/1992) è identificato con la p.lla 358 . I dati di classamento risultavano sempre con Categoria Pascolo classe 2 ma consistenza pari a 9.960 mq con un R.D. pari ad € 10,29 e R.A pari ad € 4,63.**

- **Situazione immobile dal 28/11/2001 all'attualità : il terreno risulta essere stato edificato e a seguito di Tipo Mappale del 28/11/2001 in atti dal 28/11/2001 (n° XXXX/2001) la particella che identifica l'area di sedime del fabbricato graffata con la corte circostante è identificata con la p.lla 500. I dati di classamento della p.lla quindi risultano attualmente Ente Urbano con consistenza pari a 3.175 mq relativamente alla corte circostante il fabbricato mentre quest'ultimo con superficie pari a mq 549 risulta censito al NCEU con categoria A/8 classe U, consistenza 17 vani con una Rendita pari ad € 3.863,10.**

➤ **Ubicazione:** Comune di Sutri - Loc. Monte Guerrano

Tipo bene pignorato: Terreno – Pascolo Cespugliato .

Identificativo catastale: Foglio 39 – P.lla 5 -classe 2- consistenza di are 76- Reddito Domenicale 5,10 € - Reddito Agrario 2,75 € (All.ti .3 - 3/A).

Il terreno di cui sopra, oggetto di pignoramento, insiste sulla **Particella n° 5 del Foglio n° 39** del Comune di Sutri, il presente ente urbano è definito nel tempo con i seguenti passaggi catastali:

Storica Catasto Terreni - Particella originaria n° 5 (All. 3/A)

- **Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico fino al 24/01/1975: il terreno è identificato con la p.lla 5. I dati di classamento risultavano sempre Pascolo Cesp. classe 2 consistenza di 131.440 mq ma con un R.D. pari ad € 11,01 mentre il R.A pari ad € 5,93.**
- **Situazione dell'immobile dal 24/01/1975 fino all'attualità : il terreno è identificato sempre con la p.lla 5. A seguito di Frazionamento del 24/01/1975 in atti dal 14/02/1977 (n. 34576), i dati di classamento risultavano sempre Pascolo Cesp. classe 2 ma di consistenza diversa pari a 7.600 mq ma con un R.D. pari ad € 5,10 mentre il R.A pari ad € 2,75**

➤ **Ubicazione:** Comune di Sutri - Loc. Monte Guerrano

Tipo bene pignorato: Terreno – Seminativo.

Identificativo catastale: Foglio 39 – P.lla 229 -classe 4- consistenza di are 24 ca 80 - Reddito Domenicale 7,04 € - Reddito Agrario 4,48 € (All.ti 4 – 4/A).

Il terreno di cui sopra, oggetto di pignoramento, insiste sulla **Particella n° 229** del **Foglio n° 39** del Comune di Sutri, il presente ente urbano è definito nel tempo con i seguenti passaggi catastali:

Storica Catasto Terreni - Particella originaria n° 2 (All. 4/A)

- **Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico fino al 24/01/1975: il terreno è identificato con la p.lla 2. I dati di classamento risultavano sempre Seminativo classe 4 consistenza di 49.300 mq e un R.D. pari ad € 140,04 mentre il R.A pari ad € 89,11**
- **Situazione dell'immobile dal 24/01/1975 fino all'attualità: a seguito di Frazionamento del 24/01/1975 in atti dal 14/02/1977 (n. 34576) il terreno è identificato con la p.lla 239 e risulta sempre Seminativo classe 4 ma con una consistenza variata paria a 2.480 mq e un R.D. pari ad € 7,04 mentre il R.A pari ad € 4,48**

➤ **Ubicazione:** Comune di Sutri - Loc. Monte Guerrano

Tipo bene pignorato: Terreno – Uliveto (are 2 ca 59) e Seminativo (are1 ca 1)

Identificativo catastale: Foglio 39 – P.lla 230 - classe 5 - consistenza are 3 ca 60 - Reddito Domenicale 0,83 € - **Reddito Agrario 0,58 €**
(All.ti 5 – 5/A).

Il terreno di cui sopra, oggetto di pignoramento, insiste sulla **Particella n° 230** del **Foglio n° 39** del Comune di Sutri, il presente ente urbano è definito nel tempo con i seguenti passaggi catastali:

Storica Catasto Terreni - Particella originaria n° 2 (All. 5/A)

- **Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico fino al 24/01/1975: il terreno è identificato con la p.lla 2. I dati di classamento risultavano sempre Seminativo classe 4 consistenza di 49.300 mq e un R.D. pari ad € 140,04 mentre il R.A pari ad € 89,11**
- **Situazione dell'immobile dal 24/01/1975 fino all'attualità: a seguito di Frazionamento del 24/01/1975 in atti dal 14/02/1977 (n. 34576) il terreno è identificato con la p.lla 230 e risulta sempre Seminativo classe 4 ma con una consistenza variata pari a 360 mq e un R.D. pari ad € 1,02 mentre il R.A pari ad € 0,65**

➤ **Ubicazione:** Comune di Sutri - Loc. Monte Guerrano

Tipo bene pignorato: Terreno – Pascolo Cespugliato.

Identificativo catastale Foglio 39 – P.lla 233 - classe 2 - consistenza are 83 ca 20 - Reddito Domenicale 5,59 € - **Reddito Agrario 3,01 €** (All.ti 6 – 6 /A).

Il terreno di cui sopra, oggetto di pignoramento, insiste sulla **Particella n° 233** del **Foglio n° 39** del Comune di Sutri, il presente ente urbano è definito nel tempo con i seguenti passaggi catastali:

Storica Catasto Terreni - Particella originaria n° 5 (All. 6/A)

1- Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico fino al 24/01/1975: il terreno è identificato con la p.lla 5. I dati di classamento risultavano sempre Pascolo Cesp. classe 2 consistenza di 16.400 mq ma con un R.D. pari ad € 11,01 mentre il R.A pari ad € 5,93.

Situazione dell'immobile dal 24/01/1975 fino all'attualità : il terreno è identificato sempre con la p.lla 233. A seguito di Frazionamento del 24/01/1975 in atti dal 14/02/1977 (n. 34576), i dati di classamento risultavano sempre Pascolo Cesp. classe 2 ma di consistenza diversa pari a 8.320 mq ma con un R.D. pari ad € 5,59 mentre il R.A pari ad € 3,01.

➤ **Ubicazione:** Comune di Sutri - Loc. Monte Guerrano

Tipo bene pignorato: Terreno – Pascolo Cespugliato.

Identificativo catastale: Foglio **39** – P.lla **234** - classe **2** - consistenza **are 04 ca 80** - Reddito Domenicale **0,32 €** - Reddito Agrario **0,17 €**
(All.ti 7 – 7/A).

Il terreno di cui sopra, oggetto di pignoramento, insiste sulla **Particella n° 234** del **Foglio n° 39** del Comune di Sutri, il presente ente urbano è definito nel tempo con i seguenti passaggi catastali:

Storica Catasto Terreni - Particella originaria n° 5 (All. 7/A)

1- Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico fino al 24/01/1975: il terreno è identificato con la p.lla 6. I dati di classamento risultavano Pascolo classe 2 consistenza di 131.440 mq con un R.D. pari ad € 135,77 mentre il R.A pari ad € 61,09.

2- Situazione dell'immobile dal 24/01/1975 fino all'attualità : il terreno è identificato sempre con la p.lla 234 a seguito di Frazionamento del 24/01/1975 in atti dal 14/02/1977 (n. XXXXXX), i dati di classamento risultavano sempre Pascolo Cesp. classe 2 ma di consistenza diversa pari a 480 mq con un R.D. pari ad € 0,32 mentre il R.A pari ad € 0,17.

➤ **Ubicazione:** Comune di Sutri - Loc. Monte Guerrano

Tipo bene pignorato: Terreno – Seminativo .

Identificativo catastale: Foglio 39 – P.lla 245 - classe 5 - consistenza are 43 ca 70 - Reddito

Domenicale 9,03 € - Reddito Agrario 6,77 €

(All.ti 8 = 8/A).

Il terreno di cui sopra, oggetto di pignoramento, insiste sulla **Particella n° 245** del **Foglio n° 39** del Comune di Sutri, il presente ente urbano è definito nel tempo con i seguenti passaggi catastali:

Storica Catasto Terreni - Particella originaria n° 6 (All. 8/A)

- 1- **Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico fino al 24/01/1972: il terreno è identificato con la p.lla 6. I dati di classamento risultavano Pascolo classe 2 consistenza di 131.440 mq con un R.D. pari ad € 135,77 mentre il R.A pari ad € 61,09.**
- 2- **Situazione dell'immobile dal 20/12/1972 al 24/01/1975: a seguito di Frazionamento del 20/12/1972 in atti dal 12/05/1975 (n. XXXXX) il terreno è identificato con la p.lla 6 e risulta sempre pascolo classe 2 ma con una consistenza variata pari a 112.240 mq e un R.D. pari ad € 115,93 mentre il R.A pari ad € 52,17**
- 3- **Situazione dell'immobile dal 24/01/1975 all'attualità : a seguito di Frazionamento del 24/01/1975 in atti dal 14/02/1977 (n. XXXX) il terreno è identificato con la p.lla 246 e risulta sempre pascolo classe 2 ma con una consistenza variata pari a 1350 mq e un R.D. pari ad € 1,39 mentre il R.A pari ad € 0,63**

➤ **Ubicazione:** Comune di Sutri - Loc. Monte Guerrano

Tipo bene pignorato: Terreno – Pascolo .

Identificativo catastale: Foglio 39 – P.lla 246 - classe 2 - consistenza are 13 ca 50 - Reddito

Domenicale 1,39 € - Reddito Agrario 0,63 €

(All.ti 11 – 11/A).

Il terreno di cui sopra, oggetto di pignoramento, insiste sulla **Particella n° 246** del **Foglio n° 39** del Comune di Sutri, il presente ente urbano è definito nel tempo con i seguenti passaggi catastali:

Storica Catasto Terreni - Particella originaria n° 6 (All. 11/A)

- 1- **Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico fino al 24/01/1972: il terreno è identificato con la p.lla 6. I dati di classamento risultavano Pascolo classe 2 consistenza di 131.440 mq con un R.D. pari ad € 135,77 mentre il R.A pari ad € 61,09.**
- 2- **Situazione dell'immobile dal 20/12/1972 al 24/01/1975: a seguito di Frazionamento del 20/12/1972 in atti dal 12/05/1975 (n. XXXXX) il terreno è identificato con la p.lla 6 e risulta sempre pascolo classe 2 ma con una consistenza variata pari a 112.240 mq e un R.D. pari ad € 115,93 mentre il R.A pari ad € 52,17**

- 3- Situazione dell'immobile dal 24/01/1975 al 07/12/2012: a seguito di Frazionamento del 24/01/1975 in atti dal 14/02/1977 (n. XXXXX) il terreno è identificato con la p.lla 245 e risulta sempre pascolo classe 2 ma con una consistenza variata pari a 4.370 mq e un R.D. pari ad € 4,51 mentre il R.A pari ad € 2,03
- 4- Situazione dell'immobile dal 07/12/2012 al 10/12/2013: a seguito di Variazione dati AGEA del 7/12/2012 (pratica n° VT0179113 in atti dal 7/12/2012) il terreno è identificato sempre con la p.lla 245 ma risulta suddiviso in due porzioni AA di mq 4.040 seminativo classe 5 con R.D. pari ad € 8,35 mentre il R.A pari ad € 6,26 - AB di mq 330 Pascolo classe 2 con un R.D. pari ad € 0,34 mentre il R.A pari ad € 0,15
- 5- Situazione dell'immobile dal 10/12/2013 fino all'attualità: a seguito di Variazione dati AGEA del 15/05/2013 (pratica n° XXXXXXX in atti dal 10/12/2013) il terreno è identificato sempre con la p.lla 245 ma risulta per intero seminativo classe 5 per l'intera superficie di 4.370 mq con R.D. pari ad € 9,03 mentre il R.A pari ad € 6,77

➤ **Ubicazione:** Comune di Sutri - Loc. Monte Guerrano

Tipo bene pignorato: Terreno – Bosco ceduo .

Identificativo catastale: Foglio 39 – P.lla 265 - classe 5 - consistenza are 53 ca 20 - Reddito Domenicale 1,92 € - Reddito Agrario 0,55 €

(All.ti 9 – 9/A).

Il terreno di cui sopra, oggetto di pignoramento, insiste sulla **Particella n° 265 del Foglio n° 39** del Comune di Sutri, il presente ente urbano è definito nel tempo con i seguenti passaggi catastali:

Storica Catasto Terreni - Particella originaria n° 7 (All. 9/A)

- 1- Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico fino al 24/01/1975: il terreno è identificato con la p.lla 7. I dati di classamento risultavano Bosco ceduo classe 5 consistenza di 59.250 mq con un R.D. pari ad € 21,42 mentre il R.A pari ad € 6,12.
- 2- Situazione dell'immobile dal 24/01/1975 fino all'attualità : il terreno è identificato sempre con la p.lla 265 a seguito di Frazionamento del 24/01/1975 in atti dal 14/02/1977 (n. XXXXX), i dati di classamento risultavano sempre Bosco ceduo classe 5 ma di consistenza diversa pari a 5.320 mq con un R.D. pari ad € 0,32 mentre il R.A pari ad € 0,55.

➤ **Ubicazione:** Comune di Sutri - Loc. Monte Guerrano

Tipo bene pignorato: Terreno – Pascolo .

Identificativo catastale: Foglio 39 – P.lla 499 - classe 2 - consistenza are 67 ca 85 - Reddito Domenicale 7,01 € - Reddito Agrario 3,15 €

(All.ti 10 – 10/A).

Il terreno di cui sopra, oggetto di pignoramento, insiste sulla **Particella n° 499** del **Foglio n° 39** del Comune di Sutri, il presente ente urbano è definito nel tempo con i seguenti passaggi catastali:

Storica Catasto Terreni - Particella originaria n° 6 (All. 10/A)

- **Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico fino al 24/01/1972: il terreno è identificato con la p.lla 6. I dati di classamento risultavano Pascolo classe 2 consistenza di 131.440 mq con un R.D. pari ad € 135,77 mentre il R.A pari ad € 61,09.**
- **Situazione dell'immobile dal 20/12/1972 al 24/01/1975: a seguito di Frazionamento del 20/12/1972 in atti dal 12/05/1975 (n. XXXXXX) il terreno è identificato con la p.lla 6 e risulta sempre pascolo classe 2 ma con una consistenza variata paria a 112.240 mq e un R.D. pari ad € 115,93 mentre il R.A pari ad € 52,17**
- **Situazione dell'immobile dal 24/01/1975 al 01/10/1992 : a seguito di Frazionamento del 24/01/1975 in atti dal 14/02/1977 (n. XXXX) il terreno è identificato con la p.lla 247 e risulta sempre pascolo classe 2 ma con una consistenza variata paria a 10.000 mq e un R.D. pari ad € 10,33 mentre il R.A pari ad € 4,65**
- **Situazione dell'immobile dal 01/10/1992 al 28/11/2001: a seguito di Frazionamento del 01/10/1992 in atti dal 22/10/1992 TF XXXXX (n. XXXXX/1992) il terreno è identificato con la p.lla 358 e risulta sempre pascolo classe 2 ma con una consistenza variata paria a 9.960 mq e un R.D. pari ad € 10,29 mentre il R.A pari ad € 4,63**
- **Situazione dell'immobile dal 28/11/2001 all'attualità : a seguito di Tipo Mappale del 28/11/2001 in atti dal 28/11/2001 (n. XXXX/2001) il terreno è identificato con la p.lla 499 e risulta sempre pascolo classe 2 ma con una consistenza variata paria a 6.785 mq e un R.D. pari ad € 7,01 mentre il R.A pari ad € 3,15**

Situazione storica degli Intestatari fino all'Atto di pignoramento per le unità di cui ai punti Punto 1.- 2.- 4.- 5.-8.-9.-10.-11. (Comune di Sutri Foglio 39 p.lle 500, 229,230, 245, 265, 499, 246)

- **Situazione degli intestatari del terreno dall'impianto meccanografico fino al 13/07/1962 il terreno risultava intestato al Sig. XXXXXXXXXXXX ; Fu XXXXXXXX.**
- **Situazione degli intestatari del terreno (p.lla originaria 6) dal 13/07/1962 al 20/12/1972 con Testamento Pubblico del 13/07/1962 Volume XXX n: XX registrato in data XXXXXXXX – Voltura n. XXXXXXXX in atti dal 02/01/1973 risultavano intestatari i Sig.ri XXXXXXXXXXXX , XXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX.**
- **Situazione degli intestatari del terreno dal 20/07/1972 al 20/12/1972; con Atto pubblico Compravendita Notaio DE FACCENDIS sede VITERBO (VT) Rep. n° XXXXXX-Voltura n° XXXX in atti dal 12/05/1975 il terreno risultava intestato al Sig. XXXXXXXXXXX XXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX.**
- **Situazione degli intestatari del terreno dal 20/12/1972 al 31/12/1979: con Atto pubblico Compravendita Notaio XXXXXXX. sede Albano Laziale (RM) Rep. n° XXXXXX-Voltura n° XXXXXXXX in atti dal 12/05/1975 risultava intestataria la XXXXXXXXXXX con sede in Roma per la quota di Proprietà pari a 1/1.**

- Situazione degli intestatari del terreno dal 29/10/1976 al 13/03/1997: con Atto pubblico Notaio XXXXXX sede Albano Laziale (RM) Rep. n° XXXX - Voltura n° XXXX in atti dal 21/03/1979 risultava intestataria la Sig.ra XXXXXXXX ; XXXXXXXX per la quota di Proprietà pari a 1/1 .
- Situazione degli intestatari del terreno dal 13/03/1997 al 03/03/2006: con Atto pubblico Compravendita Notaio XXXXXX sede ROMA (RM) Rep. n° XXXXX- Voltura n° XXXX/1998 in atti dal 20/05/1998 il terreno risultava intestato al Sig. XXXXXXXXX per la quota di Proprietà pari a 1/1 .
- Situazione degli intestatari del terreno dal 03/03/2006 al 23/03/2007: con Atto pubblico Compravendita Notaio XXXXXXXX sede VETRALLA (VT) Rep. n° XXXXXXXX- Voltura n° XXXXX/2006 in atti dal 09/03/2006 il terreno risultava intestato alla XXXXXXXXX con sede in Roma per la quota di Proprietà pari a 1/1 .
- Situazione degli intestatari del terreno dal 23/03/2007 all'attualità: con Atto pubblico per Mutamento di Denominazione o Ragione sociale - Notaio XXXXXXXX sede VETRALLA (VT) Rep. n° XXXXXX- Voltura n° XXXXX/2007 in atti dal 05/04/2007 risultava intestato alla XXXXXXXXXX con sede in Sutri (VT) per la quota di Proprietà pari a 1/1 attuale Parte Debitrice.

Situazione storica degli Intestatari fino all'Atto di pignoramento per le unità di cui ai Punti 3.- 6.- 7. (Comune di Sutri Foglio 39 p.lle 5, 233,234)

- Situazione degli intestatari del terreno dal 29/10/1976 al 13/03/1997: con Atto pubblico Notaio XXXXXX sede Albano Laziale (RM) Rep. n° XXXXXX - Voltura n° XXXXX in atti dal 21/03/1979 risultava intestataria la Sig.ra XXXXXXXXX ; XXXXXX per la quota di Proprietà pari a 1/1 .
- Situazione degli intestatari del terreno dal 13/03/1997 al 03/03/2006: con Atto pubblico Compravendita Notaio XXXXX sede ROMA (RM) Rep. n° XXXXX- Voltura n° 13.1/1998 in atti dal 20/05/1998 il terreno risultava intestato al Sig. XXXXXXXXX per la quota di Proprietà pari a 1/1 .
- Situazione degli intestatari del terreno dal 03/03/2006 al 23/03/2007: con Atto pubblico Compravendita Notaio XXXXXXXX sede VETRALLA (VT) - Rep. n° XXXXXXXX- Voltura n° XXXXXX/2006 in atti dal 09/03/2006 il terreno risultava intestato alla XXXXXXXXX con sede in Roma per la quota di Proprietà pari a 1/1 .
- Situazione degli intestatari del terreno dal 23/03/2007 all'attualità: con Atto pubblico per Mutamento di Denominazione o Ragione sociale - Notaio XXXXXXXX sede VETRALLA (VT) Rep. n° XXXXX- Voltura n° XXXXX/2007 in atti dal 05/04/2007 risultava intestato alla XXXXXXXXXX con sede in XXXXXX (VT) per la quota di Proprietà pari a 1/1 attuale Parte Debitrice.

Pertanto nella loro storia gli immobili di cui sopra descritti dal Punto 1.- 2.- 4.- 5.- 8.-9.-10.-11. (Comune di Sutri Foglio 39 p.lle 500, 229,230, 245, 265, 499, 246) e oggetto di consulenza hanno avuto i seguenti passaggi di proprietà:

- a) **TESTAMENTO PUBBLICO** del 13/07/1962, Volume XXXX n. XX registrato in data 27/12/1971 - Voltura n. XXXXXX in atti dal 02/01/1973.
- b) **ATTO PUBBLICO** del 20/07/1972 Pubblico ufficiale DE FACENDIS M. Sede VITERBO (VT) Repertorio n. XXXXXX - UR Sede VITERBO (VT) Registrazione n. XXXX registrato in data 28/07/1972 - Voltura n. XXXXX in atti dal 12/05/1975.
- c) **ATTO PUBBLICO** del 20/12/1972 Pubblico ufficiale ROSSETTI A. Sede ALBANO LAZIALE (RM) Repertorio n. XXXXXX – Voltura n. XXXXX in atti dal 12/05/1975.
- d) **ATTO PUBBLICO** del 29/10/1976 Pubblico ufficiale ROSSETTI A. Sede ALBANO LAZIALE (RM) Repertorio n. XXXXXX – Voltura n. XXXXX in atti dal 21/03/1979.
- e) **ATTO PUBBLICO** del 13/03/1997 Pubblico ufficiale FASANI L. Sede ROMA Repertorio n. XXXXXX – Voltura n. XXXX/1998 in atti dal 20/05/1998. (All. 17)
- f) **ATTO PUBBLICO COMPRAVENDITA** del 03/03/2006 Pubblico ufficiale IMPARATO G. Sede VETRALLA Repertorio n. XXXXXX – Voltura n. XXXXX/2006 in atti dal 9/03/2006. (All. 18)
- g) **ATTO PUBBLICO PER MUTAMENTO DENOMINAZIONE SOCIALE** del 23/03/2007 Pubblico ufficiale IMPARATO G. Sede VETRALLA Repertorio n. XXXXX – Voltura n. XXXXX/2007 in atti dal 05/04/2007. (All. 19)

Gli immobili invece sopra descritti di cui ai Punti 3.- 6.- 7. (Comune di Sutri Foglio 39 p.lle 5, 233, 234) e oggetto di consulenza sono stati interessati dagli stessi passaggi di proprietà e più precisamente con gli Atti Pubblici suddetti indicati ai punto d), e) f), g). La documentazione relativa al ventennio precedente rispetto all'Atto di Pignoramento sopra elencata e attestante i passaggi di proprietà del compendio pignorato è stata reperita durante l'iter delle attività peritali.

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);

Dai documenti acquisiti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare; si predispongono l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

IMMOBILI:

UNITA' IMMOBILIARI URBANE PIGNORATE

- Comune di Sutri (VT) – **Foglio 39 – P.Illa 500** - Categoria A/8 di classe U - consistenza di **17 vani**.

- Comune di Sutri (VT) – **Foglio 39 – P.Illa 500 – CORTE URBANA di pertinenza** consistenza **3175 mq**

(All. 13)

1. **TRASCRIZIONE del 08/03/2006** - Registro Particolare 2596 Registro Generale 4117
Pubblico ufficiale IMPARATO GIORGIO Repertorio XXXX/XXXXX del 03/03/2006
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

2. **ISCRIZIONE del 08/03/2006** - Registro Particolare XXX Registro Generale XXXX
Pubblico ufficiale IMPARATO GIORGIO Repertorio XXXXXX del 03/03/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. XXX del 30/12/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 24/06/2008.

Cancellazione totale eseguita in data 05/01/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

3. **TRASCRIZIONE del 04/04/2007** - Registro Particolare XXX Registro Generale XXXX
Pubblico ufficiale IMPARATO GIORGIO Repertorio XXXXXX/XXXX del 23/03/2007
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

4. **ISCRIZIONE del 19/06/2008** - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX
Pubblico ufficiale IMPARATO GIORGIO Repertorio XXXXXX/XXXX del 16/06/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

5. **TRASCRIZIONE del 23/01/2024** - Registro Particolare XXX Registro Generale XXX
Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio XXX del 06/12/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TERRENI PIGNORATI

- Comune di Sutri (VT) – Foglio 39– P.lle 5 – 229 – 230 – 233 – 234 – 245 – 246 – 265 – 499.

(All. 13/A).

1. **TRASCRIZIONE del 01/04/1997** - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXX
Pubblico ufficiale FASANI LUIGI Repertorio XXXXX del 13/03/1997
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. **ISCRIZIONE del 14/05/1999** - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX
Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio XXXXX/XXX del 29/04/1999
**IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
CONDIZIONATO**

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 75 del 16/01/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. **TRASCRIZIONE del 08/03/2006** - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX
Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio XXXXX/XXXX del 03/03/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4. **ISCRIZIONE del 08/03/2006** - Registro Particolare XXX Registro Generale XXX
Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio XXXXX/XXXX del 03/03/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. XXX del 30/12/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 24/06/2008.

Cancellazione totale eseguita in data 05/01/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

5. **TRASCRIZIONE del 04/04/2007** - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX
Pubblico ufficiale XXXXXXXXXX Repertorio XXXX/XXX del 23/03/2007
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

6. **ISCRIZIONE del 19/06/2008** - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXXX
Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio XXXX/XXX del 16/06/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

7. **TRASCRIZIONE del 23/01/2024** - Registro Particolare XXX Registro Generale XXX
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio XXXX del 06/12/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'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;

Sono stati acquisiti documenti catastali e redatti i seguenti elaborati:

- la visura catastale attuale per l'unità immobiliare e i terreni che costituiscono il compendio pignorato, ciò al fine di raffrontare i dati identificativi con quelli agli atti (**All.ti 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11**);
- l'attuale scheda catastale relativa all'unità destinata a Villa con piscina di pertinenza che costituisce parte del Compendio Pignorato (**All. 12**);
- Estratto di mappa catastale wegis con identificati i terreni circostanti l'abitazione pignorata e costituenti il compendio pignorato nella presente procedura esecutiva in corso.
- CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica) per ciascuna particella pignorata destinata a terreno (**All. 16**);

Per poter identificare correttamente i cespiti nelle relative mappe censuarie è stato redatto un inquadramento delle zone su cui insistono gli immobili pignorati, in vari livelli di scala e contesti cartografici (**All. 20**).

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);

In merito al presente quesito si allega visura camerale relativamente alla Società debitrice Esecutata da cui sono emersi i seguenti dati :

- **Società (XXXXXXXXXXXXX)** con sede legale in XXXXX (VT) Via XXXXXXXX snc , (REA – VT – XXXXXX – p.IVA /c.f. XXXXXXXXX) di cui il Sig. XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il 17/09/1956 e domiciliato in XXXXX (VT) Via Dei

Boschi snc - risulta Amministratore unico - Rappresentante Legale . La società è operante nel settore agricolo e di coltivazione alberi da frutto e frutta in guscio.

La costituzione della s.a.s è del 8/11/1996 con iscrizione il 05/04/2007, data ultimo protocollo 26/01/2024, attualmente la Società risulta essere attiva. (All. 15).

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;

A seguito del sopralluogo all'interno del compendio pignorato come riportato nel verbale di sopralluogo, è stato possibile accedere agli immobili oggetto di esecuzione.

Il compendio e quindi le proprietà presso la quale è stato eseguito l'accesso sono così distinte:

ABITAZIONE IN VILLA CON CORTE URBANA ANNESSA E PISCINA.

1. **UNITA' IMMOBILIARE** ubicata nel Comune di Sutri (VT) in Via Dei Boschi snc – Loc. Monte Guerrano. Il bene è censito al Catasto Fabbricati: Foglio **39** – P.lla **500**, con le seguenti caratteristiche catastali: Categoria **A/8** di classe **U** - consistenza di **17 vani** - piano **S1 - T – 1** rendita € **3.863,10**.
2. **UNITA' IMMOBILIARE** ubicata nel Comune di Sutri (VT) in Via Dei Boschi snc – Loc. Monte Guerrano . Il bene è censito al Catasto Fabbricati: Foglio **39** –P.lla **500**, con le seguenti caratteristiche catastali: **Ente urbano** - consistenza di **3175 mq.**

Descrizione dell'immobile (Foglio 39, Particella 500 - villa con corte urbana annessa graffata):

L'immobile risulta ubicato nella periferia del Comune di Sutri in loc. Monte Guerrano (vedi inquadramento cartografico **ALL. 20**) e piu' precisamente all'interno di un' azienda agricola appartenente alla Società Debitrice e per la quale, con la presente procedura esecutiva in corso, sono stati pignorati alcuni appezzamenti di terreni circostanti.

Tale immobile risulta una Villa cielo-terra completamente indipendente e destinata attualmente ad abitazione principale.

Esternamente la facciata è prevalentemente ad intonaco pitturato per la quale si ritiene necessaria una manutenzione ordinaria.

La Villa oggetto di stima è accessibile dall'area circostante destinata a corte urbana che a sua volta risulta avere accesso diretto dalla Strada Pubblica denominata Via Dei Boschi.

La corte urbana è identificata sempre con la p.lla 500 graffata all'edificio destinato a villa e circostante ad essa e risulta confinante con altri appezzamenti di terreni identificate con altre particelle pignorate destinate a parco a servizio della Villa e per la quale, insieme costituiscono il Compendio Pignorato.

I terreni risultano essere interni all'azienda agricola ma quelli pignorati e oggetto di Consulenza risultano circostanti alla Villa oggetto di stima e accorpati tra essi. Quest'ultimi per gran parte della relativa superficie risultano delimitati da recinzioni con rete metallica e da un cancello carrabile secondario che immette all'interno di una strada interpoderale privata situata all'interno del compendio pignorato attraverso la quale, percorrendola, riconduce alla Villa suddetta. Quest'ultima, in ogni caso, e come già sopra specificato, risulta avere nella corte di pertinenza destinata a giardino /parco, un ulteriore cancello principale carrabile con adiacente il cancello pedonale in prossimità del fronte strada principale, denominata appunto Via dei Boschi, su cui è presente una delimitazione della proprietà con muro di cinta e sovrastante ringhiera in ferro. Sempre nella stessa delimitazione e quindi nello stesso muro di cinta è stato realizzato un ulteriore cancello scorrevole carrabile che dalla strada principale di accesso immette in una rampa interna alla proprietà in adiacenza alla villa che conduce al piano seminterrato di quest'ultima su cui è situato un accesso carrabile con apposita serranda, all'interno del quale si estende un ampio locale destinato a garage.

La villa esternamente, come già specificato, si presenta in condizioni tali per la quale risulta necessaria una manutenzione ordinaria relativamente alla facciata con il rifacimento parziale di alcune parti di intonaco ammalorato e il successivo ripristino di tutta la tinteggiatura. Per quanto riguarda internamente invece, si presenta in ottime condizioni di manutenzione e discrete finiture sia per quanto riguardano gli impianti ma anche le pavimentazioni, i servizi igienici, le porte interne. Gli infissi risultano prettamente in legno con vetrocamera e seppur datati poiché installati nel periodo di realizzazione del fabbricato, si presentano in buone condizioni; contrariamente invece alle persiane in ferro, posizionate su ciascuna finestra e porta finestra, per la quale necessitano di un trattamento sostanziale o meglio ancora la completa sostituzione.

L'immobile è suddiviso in tre piani di cui un piano Seminterrato, piano Terra e un Piano Primo. Dal punto di vista strutturale la villa è stata realizzata con travi e pilastri con muri di tamponamento a camera e i solai in latero cemento anche se il piano terra risulta

controsoffittato con travi e travetti in legno e tavelle interposte , ciò esclusivamente per finalità estetica di arredo e di finitura di pregio nei vari ambienti che lo costituiscono.

L'immobile risulta avere svariati accessi sia dal Piano seminterrato per la quale è presente un accesso carrabile ma anche nel piano terra su cui è presente un ingresso principale che conduce poi ad un ampio salone ma anche tramite diverse porte finestre che collegano con l'area esterna circostante destinata a giardino/ parco a servizio della villa stessa.

- PIANO SEMINTERRATO

Il piano seminterrato è caratterizzato da un vano tecnico con accesso dall'esterno e all'interno del quale risulta posizionato un gruppo elettrogeno di riserva in eventuale sostituzione dell'impianto elettrico a servizio della villa con appositi quadri elettrici e quanto risulterebbe necessario in caso di guasti temporanei alla linea elettrica principale. In adiacenza al locale suddetto e come già accennato, il piano seminterrato si caratterizza da un accesso carrabile principale che dalla corte circostante, su cui è presente una rampa carrabile interna di collegamento con la strada principale esterna denominata Via Dei Boschi, immette in un ampio garage. Sempre nello stesso piano sono presenti diversi locali tecnici a servizio della Villa stessa , tra cui su un locale è installata al proprio interno una caldaia alimentata con gusci di nocciole con potenza di circa 120- 140 KW mentre nell'altro locale adiacente risulta installata una caldaia a gas da 60 KW. Percorrendo poi un disimpegno (1) , sul lato sinistro è presente un altro loc. tecnico su cui al proprio interno sono presenti i quadri elettrici e i dispositivi per la rete internet e di telefonia a servizio della Villa. Frontalmente alla porta di accesso a quest'ultimo vano tecnico è presente un servizio igienico completo di tutti i sanitari compresa la doccia.

Oltrepassando poi il disimpegno suddetto si estende un ulteriore ampio disimpegno (2) all'interno del quale da un lato sono presenti due cantine per la conservazione di vini e/o liquori, sulla parte centrale dello stesso disimpegno sono presenti due vani di cui uno destinato a stireria e l'altro a lavanderia/servizio igienico. Nella parte opposta invece si estende un ambiente con all'interno un Soggiorno e in adiacenza una camera. A servizio di quest'ultimi è presente un ulteriore servizio igienico con ripostiglio adiacente. Infine nel disimpegno è presente il vano scala interno che conduce al piano superiore quale Piano Terra. Tutto il piano seminterrato risulta pavimentato come anche il garage caratterizzato da una pavimentazione grezza, mentre tutti i restanti ambienti risultano pavimentati con piastrelle ; le finiture tra cui le porte, i servizi igienici risultano di qualità media ma in buono stato di



manutenzione e conservazione e i locali destinati a vani tecnici sono tutti dotati di porta d'accesso antincendio.

Quanto descritto risulta meglio specificato nell'elaborato grafico del Rilievo eseguito in fase di sopralluogo e nel rilievo Fotografico eseguito (ALL. ti 21 - 22).

Lo sviluppo totale della superficie complessiva utile interna relativa al solo PIANO SEMINTERRATO è di 270,38 mq con un'altezza pari a ml 4,00 .

- 1- Locale vano tecnico con accesso esterno (Gruppo elettrogeno di riserva) = 19,80mq
- 2- Vano caldaia 1 = 11,46 mq.
- 3- Vano caldaia 2 = 12,81 mq.
- 4- Garage - rimessa = 270,38 mq
- 5- Locale tecnico - quadri elettrici = 8,37 mq
- 6- Disimpegno 1 = 5,46 mq
- 7- Bagno 1 = 4,04 mq
- 8- Disimpegno 2 = 19,82 mq
- 9- Cantina 1 = 6,75 mq
- 10- Cantina 2 = 12,83 mq
- 11- Stireria = 14,12 mq
- 12- Lavanderia = 13,42 mq
- 13- Sogg. – pranzo di servizio = 21,57 mq
- 14- Camera 1 = 13,05 mq
- 15- Bagno 2 = 4,11 mq
- 16- Ripostiglio 1 = 1,67 mq

- PIANO TERRA

Al piano terra l'accesso è consentito sia da una scalinata esterna che immette sul terrazzo di copertura del vano tecnico sottostante situato al piano seminterrato su cui al proprio interno è posizionato un gruppo elettrogeno di riserva; tale terrazzo conduce a sua volta all'ingresso principale tramite un'ampia porta finestra. Altro accesso al piano terra è consentito tramite il vano scale interno che collega i vari piani della villa dal piano Seminterrato fino al piano primo.

La disposizione interna di questo piano si caratterizza da un ampio disimpegno (3) che da una parte si sviluppa la zona giorno e dall'altra la zona notte. La zona giorno è costituita da

un ampio salone su cui si estende la sala da pranzo e soggiorno con la presenza di un camino di una certa dimensione, rivestito in pietra e uno spazio destinato attualmente a biblioteca ma sul piano fisico risulta un unico ampio ambiente; sempre nello stesso salone è presente una veranda coperta illuminata da ampi finestroni a tre ante e , in adiacenza alla stessa veranda , un servizio igienico a servizio del salone stesso. All' interno di quest'ultimo sono presenti delle colonne rivestite in pietra a faccia vista a supporto della controsoffittatura che è stata posizionata su tutto il salone ma anche nella maggior parte degli ambienti che costituiscono il piano terra.

Sempre nella zona giorno è presente un vano destinato a studio con due porte una collegante direttamente con il salone mentre un'altra porta collegante con il disimpegno (3). Altro ambiente che collega in modo diretto con il salone è la cucina di ampie dimensioni servita da una finestra e da una porta finestra che immette su una veranda esterna pavimentata e rifinita, realizzata con pilastri in muratura rivestiti in pietra a faccia vista e copertura con travi in legno e tavelle, delimitata perimetralmente da ampie vetrate di cui alcune di esse apribili per consentire l'accesso diretto nel giardino circostante la villa. Tale veranda è costituita da un ampio forno a legna rivestito anch'esso in pietra e con apposita canna fumaria posizionata nella tettoia della veranda stessa, infine al proprio interno è presente un termo ventilconvettore. La zona giorno infine è caratterizzata da un'ulteriore veranda finestrata, il cui accesso è situato nel disimpegno (3) principale e risulta attualmente destinata a salottino con presa TV , con la possibilità di comunicare con il ballatoio esterno adiacente , grazie ad un'ampia porta finestra a tre ante . Nel disimpegno (3) principale, come già precedentemente accennato, è presente anche la zona notte caratterizzata da due ampie camere da letto servite da doppie finestre e, piu' precisamente, su una camera risultano due finestre mentre, l'altra camera da letto adiacente, è servita da una finestra e da una porta finestra che immette nel ballatoio circostante e quindi anche nel giardino di pertinenza della villa. Completa il piano terra un ampio servizio igienico con finiture di pregio e sanitari di buona qualità tra cui una doccia ad angolo idromassaggio.

Tutte le finiture risultano pertanto di buona qualità ; sulla maggior parte degli ambienti la pavimentazione risulta con listoni in gres porcellanato finto legno, mentre la cucina e i servizi igienici risultano caratterizzati da pavimenti e rivestimenti in piastrelle ordinarie ma sempre di prima scelta. Le pareti interne risultano ad intonaco civile , pitturate in colore bianco. Per quanto riguarda gli impianti sia elettrico e di riscaldamento, risultano abbastanza ottimali, poiché riadeguati anche con materiale di finitura di qualità. Relativamente al riscaldamento, all'interno di ciascun ambiente, sono presenti radiatori a parete, anche piu' di uno su alcuni

vani con idonee dimensioni, anche in rapporto alla relativa superficie utile di ciascun ambiente.

Quanto descritto risulta meglio specificato nell'elaborato grafico del Rilievo eseguito in fase di sopralluogo e nel Rilievo Fotografico (ALL. ti 21 - 22).

Lo sviluppo totale della superficie complessiva utile interna relativa al solo PIANO TERRA è di 273,95 mq con un'altezza media pari a ml 2,70 .

17- Ingresso principale = 6,60 mq

18- Salone / biblioteca = 99,65 mq.

19- Veranda chiusa collegante con il salone = 14,10 mq.

20- Bagno 4 = 7,13 mq

21- Cucina = 22,85 mq

22- Veranda coperta 1 = 31,35 mq (Non autorizzata urbanisticamente)

23- Studio = 18,43 mq

24- Disimpegno 3 = 16,95 mq

25- Camera da letto 2 = 13,27 mq

26- Camera da letto 3 = 19,35 mq

27- Bagno 3 = 11,15 mq

28- Veranda coperta 2 = 13,12 mq

- PIANO PRIMO

L'accesso al piano primo destinato principalmente a zona notte è consentito esclusivamente dal vano scala interno della villa. Pertanto dalla scalinata che giunge al piano è presente un ampio disimpegno destinato attualmente a spogliatoio/ guardaroba con apposito armadio, in fondo allo stesso spogliatoio è presente una porta che immette su un'ampia camera da letto matrimoniale con angolo studio e all'interno del quale è presente una parete in legno destinata a libreria con apposito passaggio di collegamento tra angolo studio e lo spazio destinato a camera da letto ; tutto l'ambiente è servito da tre ampie finestre. Nello stesso piano è presente infine un ampio bagno con finiture di pregio e completo di tutti i sanitari tra cui doppio lavabo e una doccia a pavimento di modeste dimensioni installata per la maggior parte su uno dei lati lunghi del bagno stesso con apposita vetrata.



Anche su questo piano le finiture risultano pertanto di pregio e di buona qualità, la pavimentazione è caratterizzata da listoni di parquet su tutta la superficie utile mentre nel servizio igienico il pavimento e il rivestimento risulta in piastrelle di gres porcellanato di colore grigio scuro di qualità elevata. Le pareti interne su tutto il piano primo risultano ad intonaco civile, pitturate in colore bianco.

Per quanto riguarda gli impianti anche in questo piano risultano in condizioni ottimali anche per il riscaldamento, poiché, all'interno di ciascun ambiente, sono presenti radiatori a parete di ampie e idonee dimensioni, in rapporto alla relativa superficie utile di ciascun ambiente, su cui in alcuni di essi, ne risultano installati anche più di uno.

Quanto descritto risulta meglio specificato nell'elaborato grafico del Rilievo eseguito in fase di sopralluogo e nel Rilievo Fotografico (ALL. 21 - 22).

Lo sviluppo totale della superficie complessiva utile interna relativa al solo PIANO PRIMO è di 60,13 mq con un'altezza pari a ml 2,70 .

29- Disimpegno 3/ spogliatoio = 18,63 mq

30- Camera da letto 4 = 27,55 mq.

31- Bagno 5 = 13,95 mq

TERRENI ADIACENTI E PERTINENZIALI ALLA VILLA

3. TERRENO ubicato nel Comune di Sutri (VT) in Via Dei Boschi snc – Loc. Monte Guerrano. Il bene è censito al Catasto Terreni : **Foglio 39 – P.lla 5 -classe 2-** Reddito Domenicale **5,10 €** - Reddito Agrario **2,75 €** - Pascolo Cespugliato . (**All.ti 20 – 16 - 3/A**).

Il terreno pignorato suddetto, al momento del sopralluogo si presentava destinato a parco a servizio della Villa con soprastante alberi di alto fusto con uno sviluppo di superficie pressappoco pianeggiante e a tratti altalenante . Secondo le attuali disposizioni del PRG e come da Certificato di destinazione Urbanistica, richiesto dal sottoscritto CTU e rilasciato dall' Ufficio Tecnico del Comune di Sutri, tale terreno identificato con la p.lla 5 risulta ricadere in Zona E che prevede zona Agricola Normale, gravata da Vincolo idrogeologico e parzialmente dal vincolo paesaggistico – corsi delle acque pubbliche. La particella pignorata inoltre come da CDU allegato risulta compresa nella perimetrazione delle aree naturali protette dalla Legge Regionale n° 29/97 e succ. integrazioni, oltre ad essere sottoposta a Normativa di cui al Piano Territoriale Paesistico Regione Lazio (n° 5 del 21/04/2021) .

Conformità Urbanistica

Nel terreno di cui al punto 3., non sono state rilevate al momento del sopralluogo costruzioni in muratura o eventuali manufatti destinati a rimessa agricola .

Sviluppo totale della superficie complessiva

- **Sviluppo totale superficie P.IIa 5 = 76 mq circa .**

- 4. TERRENO** ubicato nel Comune di Sutri (VT) in Via Dei Boschi snc – Loc. Monte Guerrano . Il bene è censito al Catasto Terreni : Foglio **39** – **P.IIa 229** - classe **4**- Reddito Domenicale **7,04 €** - Reddito Agrario **4,48 €** – **Seminativo**. (All.ti **20 – 16 - 4/A**).

Il terreno pignorato suddetto, al momento del sopralluogo si presentava destinato a seminativo con soprastante alberi di alto fusto ma anche con alcune piante di olivo con uno sviluppo di superficie pressappoco pianeggiante. Secondo le attuali disposizioni del PRG e come da Certificato di destinazione Urbanistica, richiesto dal sottoscritto CTU e rilasciato dall' Ufficio Tecnico del Comune di Sutri , tale terreno identificato con la p.IIa 229 risulta ricadere in Zona E ma in parte nella sottozona E1 che prevede zona Agricola Normale e parte nella sottozona E2 che prevede zona Agricola ai margini dei fossi. Anche questa p.IIa è gravata da Vincolo idrogeologico e dal vincolo paesaggistico – aree boscate . La particella pignorata inoltre come da CDU allegato risulta sottoposta a Normativa di cui al Piano Territoriale Paesistico Regione Lazio (Delibera n° 5 del 21/04/2021).

Conformità Urbanistica

Nel terreno di cui al punto 4., non sono state rilevate al momento del sopralluogo costruzioni in muratura o eventuali manufatti destinati a rimessa agricola .

Sviluppo totale della superficie complessiva

- **Sviluppo totale superficie P.IIa 229 = are 24 ca 80**

- 5. TERRENO** ubicato nel Comune di Sutri (VT) in Via Dei Boschi snc – Loc. Monte Guerrano . Il bene è censito al Catasto Terreni : Foglio **39** – P.IIa **230** - classe **5** - Reddito Domenicale **0,83 €** - Reddito Agrario **0,58 €** – **Uliveto** (are 2 ca59) e **Seminativo** (are1 ca 1) (All.ti **20 – 16 - 5/A**).

Il terreno pignorato suddetto, al momento del sopralluogo si presentava destinato Uliveto per la maggior parte della relativa superficie con uno sviluppo di superficie pressappoco pianeggiante e a tratti altalenante . Secondo le attuali disposizioni del PRG e come da Certificato di destinazione



Urbanistica, richiesto dal sottoscritto CTU e rilasciato dall' Ufficio Tecnico del Comune di Sutri , tale terreno identificato con la p.lla 230 risulta ricadere in Zona E ma in parte nella sottozona E1 che prevede zona Agricola Normale e parte nella sottozona E2 che prevede zona Agricola ai margini dei fossi. Anche questa p.lla è gravata da Vincolo idrogeologico e dal vincolo paesaggistico – corsi acque pubbliche . La particella pignorata inoltre come da CDU allegato risulta sottoposta a Normativa di cui al Piano Territoriale Paesistico Regione Lazio (Delibera n° 5 del 21/04/2021).

Conformità Urbanistica

Nel terreno di cui al punto 5., non sono state rilevate al momento del sopralluogo costruzioni in muratura o eventuali manufatti destinati a rimessa agricola .

Sviluppo totale della superficie complessiva.

- **Sviluppo totale superficie P.lla 230 = are 3 ca 60**

-
- 6. TERRENO** ubicato nel Comune di Sutri (VT) – Loc. Monte Guerrano. Il bene è censito al Catasto Terreni : Foglio **39** – P.lla **233** - classe **2** - Reddito Domenicale **5,59 €** - Reddito Agrario **3,01 €** – **Pascolo Cespugliato (All.ti 20 – 16 - 6/A).**

Il terreno pignorato suddetto, al momento del sopralluogo si presentava destinato a parco a servizio della Villa con soprastanti alberi di alto fusto con uno sviluppo di superficie pressappoco altalenante e a tratti scosceso . Secondo le attuali disposizioni del PRG e come da Certificato di destinazione Urbanistica, richiesto dal sottoscritto CTU e rilasciato dall' Ufficio Tecnico del Comune di Sutri , tale terreno identificato con la p.lla 233 risulta ricadere in Zona E ma in parte nella sottozona E1 che prevede zona Agricola Normale e parte nella sottozona E2 che prevede zona Agricola ai margini dei fossi. Anche questa p.lla è gravata da Vincolo idrogeologico e dal vincolo paesaggistico – aree boscate e corsi delle acque pubbliche . La particella pignorata inoltre come da CDU allegato risulta compresa nella perimetrazione delle aree naturali protette dalla Legge Regionale n° 29/97 e succ. integrazioni, oltre ad essere sottoposta a Normativa di cui al Piano Territoriale Paesistico Regione Lazio (n° 5 del 21/04/2021) .

Conformità Urbanistica

Nel terreno di cui al punto 6., non sono state rilevate al momento del sopralluogo costruzioni in muratura o eventuali manufatti destinati a rimessa agricola .

Sviluppo totale della superficie complessiva

- **Sviluppo totale superficie P.lla 233 = are 83 ca 20**

- 7. TERRENO** ubicato nel Comune di Sutri (VT) – Loc. Monte Guerrano. Il bene è censito al Catasto Terreni : Foglio **39** – P.lla **234** - classe **2** - Reddito Domenicale **0,32 €** - Reddito Agrario **0,17 €** – **Pascolo Cespugliato (All.ti 20 – 16 - 7/A).**

Il terreno pignorato suddetto, al momento del sopralluogo si presentava destinato a parco a servizio della Villa con sovrastante alberi di alto fusto con uno sviluppo di superficie pressappoco altalenante e a tratti scosceso . Secondo le attuali disposizioni del PRG e come da Certificato di destinazione Urbanistica, richiesto dal sottoscritto CTU e rilasciato dall' Ufficio Tecnico del Comune di Sutri , tale terreno identificato con la p.lla 234 risulta ricadere in Zona E ma in parte nella sottozona E1 che prevede zona Agricola Normale e parte nella sottozona E2 che prevede zona Agricola ai margini dei fossi. Anche questa p.lla è gravata da Vincolo idrogeologico e dal vincolo paesaggistico – aree boscate e corsi delle acque pubbliche . La particella pignorata inoltre come da CDU allegato risulta compresa nella perimetrazione delle aree naturali protette dalla Legge Regionale n° 29/97 e succ. integrazioni, oltre ad essere sottoposta a Normativa di cui al Piano Territoriale Paesistico Regione Lazio (n° 5 del 21/04/2021) .

Conformità Urbanistica

Nel terreno di cui al punto 7., non sono state rilevate al momento del sopralluogo costruzioni in muratura o eventuali manufatti destinati a rimessa agricola .

Sviluppo totale della superficie complessiva

- **Sviluppo totale superficie P.lla 234 = are 04 ca 80**

-
- 8. TERRENO** ubicato nel Comune di Sutri (VT) – Loc. Monte Guerrano. Il bene è censito al Catasto Terreni : Foglio **39** – P.lla **245** - classe **5** - Reddito Domenicale **9,03 €** - Reddito Agrario **6,77 €** – **Seminativo (All.ti 20 – 16 - 8/A).**

Anche il terreno pignorato suddetto, al momento del sopralluogo si presentava destinato a parco a servizio della Villa con sovrastante prato in condizioni di manutenzione curate e con sovrastante alberi di alto fusto e con uno sviluppo di superficie abbastanza pianeggiante . Secondo le attuali disposizioni del PRG e come da Certificato di Destinazione Urbanistica, richiesto dal sottoscritto CTU e rilasciato dall' Ufficio Tecnico del Comune di Sutri , tale terreno identificato con la p.lla 245 risulta ricadere in Zona E ma in parte nella sottozona E1 che prevede zona Agricola Normale e parte nella sottozona E2 che prevede zona Agricola ai margini dei fossi. Anche questa p.lla è gravata da Vincolo idrogeologico e dal vincolo paesaggistico – aree boscate e corsi delle acque pubbliche. La particella pignorata inoltre come da CDU allegato risulta essere sottoposta a Normativa di cui al Piano Territoriale Paesistico Regione Lazio (n° 5 del 21/04/2021) .

Conformità Urbanistica

Nel terreno di cui al punto 8., non sono state rilevate al momento del sopralluogo costruzioni in muratura o eventuali manufatti destinati a rimessa agricola .

Sviluppo totale della superficie complessiva

- **Sviluppo totale superficie P.lla 245 = are 43 ca 70**

9. **TERRENO** ubicato nel Comune di Sutri (VT) – Loc. Monte Guerrano. Il bene è censito al Catasto Terreni : Foglio **39** – P.lla **246** - classe **2** - Reddito Domenicale **1,39 €** - Reddito Agrario **0,63 €** – **Pascolo (All.ti 20 – 16 - 11/A).**

Anche il terreno pignorato suddetto, al momento del sopralluogo si presentava destinato a parco a servizio della Villa con sovrastante alberi di alto fusto e con uno sviluppo di superficie abbastanza pianeggiante e a tratti altalenante. Secondo le attuali disposizioni del PRG e come da Certificato di Destinazione Urbanistica, richiesto dal sottoscritto CTU e rilasciato dall' Ufficio Tecnico del Comune di Sutri , tale terreno identificato con la p.lla 246 risulta ricadere in Zona E ma nella sottozona E1 che prevede zona Agricola Normale. Anche questa p.lla è gravata da Vincolo idrogeologico e in parte dal vincolo paesaggistico – per aree boscate e corsi delle acque pubbliche. La particella pignorata inoltre come da CDU allegato risulta compresa nella perimetrazione delle aree naturali protette dalla Legge Regionale n° 29/97 e succ. integrazioni, oltre ad essere sottoposta a Normativa di cui al Piano Territoriale Paesistico Regione Lazio (n° 5 del 21/04/2021) .

Conformità Urbanistica

Nel terreno di cui al punto 9., non sono state rilevate al momento del sopralluogo costruzioni in muratura o eventuali manufatti destinati a rimessa agricola .

Sviluppo totale della superficie complessiva

- **Sviluppo totale superficie P.lla 246 = are 13 ca 50**

10. **TERRENO** ubicato nel Comune di Sutri (VT) – Loc. Monte Guerrano. Il bene è censito al Catasto Terreni : Foglio **39** – P.lla **265** - classe **5** - Reddito Domenicale **1,92 €** - Reddito Agrario **0,55 €** – **Bosco ceduo (All.ti 20 – 16 - 9/A).**

Anche il terreno pignorato suddetto, al momento del sopralluogo si presentava destinato a parco a servizio della Villa con sovrastante bosco e svariati alberi di alto fusto e di macchia con uno sviluppo di superficie altalenante. Secondo le attuali disposizioni del PRG e come da Certificato di Destinazione Urbanistica, richiesto dal sottoscritto CTU e rilasciato dall' Ufficio Tecnico del Comune di Sutri , tale terreno identificato con la p.lla 265 risulta ricadere in Zona E ma nella sottozona E1 che prevede zona Agricola Normale. Anche questa p.lla è gravata da Vincolo idrogeologico e in parte dal vincolo paesaggistico – per aree boscate e corsi delle acque pubbliche. La particella pignorata inoltre come da CDU allegato risulta compresa nella perimetrazione delle aree naturali protette dalla Legge Regionale n° 29/97 e succ. integrazioni, oltre ad essere sottoposta a Normativa di cui al Piano Territoriale Paesistico Regione Lazio (n° 5 del 21/04/2021) .

Conformità Urbanistica

Nel terreno di cui al punto 10., non sono state rilevate al momento del sopralluogo costruzioni in muratura o eventuali manufatti destinati a rimessa agricola .

Sviluppo totale della superficie complessiva

- Sviluppo totale superficie P.lla 265 = are 53 ca 20

11. TERRENO ubicato nel Comune di Sutri (VT) – Loc. Monte Guerrano. Il bene è censito al Catasto Terreni : Foglio 39 – P.lla 499 - classe 2 - Reddito Domenicale 7,01 € - Reddito Agrario 3,15 € – Pascolo (All.ti 4 – 10/A).

Anche il terreno pignorato suddetto, al momento del sopralluogo si presentava destinato a parco a servizio della Villa con sovrastante alberi di alto fusto e con uno sviluppo di superficie abbastanza pianeggiante e a tratti altalenante. Secondo le attuali disposizioni del PRG e come da Certificato di Destinazione Urbanistica, richiesto dal sottoscritto CTU e rilasciato dall' Ufficio Tecnico del Comune di Sutri , tale terreno identificato con la p.lla 499 risulta ricadere in Zona E ma nella sottozona E1 che prevede zona Agricola Normale. Anche questa p.lla è gravata da Vincolo idrogeologico e in parte dal vincolo paesaggistico – per aree boscate e corsi delle acque pubbliche. La particella pignorata oltre come da CDU allegato risulta essere sottoposta a Normativa di cui al Piano Territoriale Paesistico Regione Lazio (n° 5 del 21/04/2021) . (All. 16) .

Conformità Urbanistica

Nel terreno di cui al punto 3., non sono state rilevate al momento del sopralluogo costruzioni in muratura o eventuali manufatti destinati a rimessa agricola .

Sviluppo totale della superficie complessiva

- Sviluppo totale superficie P.lla 499 = are 67 ca 85

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;

I dati e la descrizione dei beni che costituiscono l'intero compendio pignorato e riportati nella documentazione hanno consentito di individuare tutti gli immobili oggetto della perizia e la loro relativa storia catastale. Tutti i dati e i relativi identificativi di tutti i beni immobili che costituiscono il Compendio pignorato sono già stati dettagliatamente descritti ed elencati nella risposta della presente CTU al precedente Quesito n° 2.

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 del luogo, 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/odi ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;

Come già dettagliatamente descritto nella risposta ai quesiti n° 7 e 8 l'unità immobiliare destinata a Villa e i terreni circostanti identificati con diverse particelle che insieme costituiscono il compendio pignorato, corrispondono ai dati riportati nei titoli di provenienza.

Per quanto riguarda lo sviluppo planimetrico dei terreni è stato accertato in fase di sopralluogo la corrispondenza con quanto riportato nell'estratto di mappa catastale Wegis **(All.20)** Per l'unità immobiliare invece destinata a Villa e identificata con la p.lla 500 del Foglio 39 del Comune di Sutri che costituiscono il compendio pignorato è stato accertato al momento del sopralluogo e con il raffronto con la relativa planimetria catastale attualmente agli Atti, sono state riscontrate delle incongruenze derivanti da delle difformità non dichiarate. Le difformità di cui sopra sono meglio illustrate nella planimetria del Rilievo dello stato attuale eseguito in fase di sopralluogo **(ALL. 22)** Pertanto, nell'ultima dichiarazione catastale dell'unità suddetta che presenta appunto delle difformità, non sono stati riportati graficamente tali interventi e per il quale, quest'ultimi, non risultano essere stati autorizzati presso il Comune di Sutri, tramite titolo abilitativo o Pratica Edilizia che, dal punto di vista urbanistico, avrebbe autorizzato o meno tali opere. **(ALL.ti 23 – 24 – 25)**

In ogni caso l'unità pignorata e i terreni circostanti che costituiscono il Compendio Pignorato, sulla base della relativa rappresentazione grafica catastale, non hanno invaso porzioni aliene in modo esclusivo. **(Estratto di mappa catastale - ALL. 20)**

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;

Sulla base della situazione Catastale e la natura degli immobili oggetto di valutazione identificati al Comune di Sutri - NCEU- Foglio 39 p.lla 500 e Catasto Terreni Foglio 39 p.lla 500 - 5 - 229 - 230 - 233 - 234 - 245 - 246 - 265 - 499 tutti situati in Loc. Monte Guerrano , non includono porzioni comuni poiché tutti gli immobili di cui sopra oggetto di stima rappresentano un'unica proprietà e un unico lotto indivisibile allo stato attuale .

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;

Come già riportato nella risposta ai precedenti quesiti, alcuni immobili tra cui la particella che identifica la Villa con la relativa corte di pertinenza e buona parte delle particelle che identificano i terreni circostanti a servizio della villa suddetta e che insieme costituiscono il compendio pignorato, ciascuna di esse deriva da una maggiore consistenza poi frazionata o variata nel tempo.

Tutti gli immobili che, in ogni caso, fanno parte del Compendio pignorato non sono stati ceduti a Terzi.

12) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

Come già meglio specificato nella risposta al quesito n°7 nel compendio pignorato , risultano delle difformità relativamente all'immobile destinato a Villa e tali difformità sono accertate tra lo stato attuale dei luoghi e l'attuale planimetria catastale presente agli Atti. Al fine quindi di consentire la regolarizzazione dello stato dei luoghi accertati in sede di sopralluogo con la situazione catastale ultima agli Atti, trattandosi di zona E Agricola con presenza di vincolo idrogeologico e paesaggistico

è necessario procedere alla demolizione delle difformità che hanno comportato aumenti di sagoma del fabbricato edificato, a seguito della realizzazione di veranda chiusa in prossimità della Cucina della Villa situata al Piano Terra e la realizzazione di una scala esterna di collegamento tra il piano seminterrato e il piano terra. Per tali demolizioni è necessaria la presentazione presso gli Uffici Tecnici Comunali di una Pratica Edilizia SCIA al fine di autorizzare l'intervento, mantenendo pertanto invariata la planimetria catastale attuale che corrisponde comunque con quanto dichiarato agli Atti urbanisticamente, anche relativamente alla situazione grafica riportata nell'ultima Istanza di Sanatoria che è stata presentata in data 2/04/2004 prot. n. XXXXX (progressivi 1 e 2) seppur, per quest'ultima Pratica che risulta da definire, all'attualità non è stato rilasciato da parte del Comune di Sutri alcun provvedimento positivo in merito, di diniego o interlocutorio, nonostante la pratica stessa non risulta dolosamente infedele, come anche dichiarato nell'Atto Pubblico di Compravendita con il quale la Società Debitrice ha acquisito il Compendio Pignorato (**ALL. 18**).

In ogni caso sulla base di quanto sopra specificato si può procedere ad eseguire la regolarizzazione dell'unità immobiliare pignorata destinata a Villa anche successivamente al Decreto di trasferimento del Lotto unico che costituisce il Compendio Pignorato entro e non oltre 120 giorni dal trasferimento e a carico dell'Aggiudicatario.

Tale regolarizzazione dovrà interessare le difformità suddette, non dichiarate agli Atti, e non rispondenti tra lo stato dei luoghi, la documentazione Urbanistica e l'attuale planimetria catastale agli Atti.

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

Tutti gli immobili che costituiscono il compendio pignorato descritti nella risposta ai quesiti n° 2 e 7, secondo il Piano Regolatore Generale comunale ricadono in **ZONA E** che prevede Zona Agricola e più precisamente la sottozona **E1** che prevede Zona agricola normale e sottozona **E2** che prevede zona agricola ai margini dei fossi. (**All. 20**)

I progetti, le relative concessioni, varianti e le autorizzazioni rilasciate dal Comune di Sutri (VT) fanno riferimento ad immobili di tipo civile ad uso abitativo ma anche pertinenziali all'attività agricola (**ALL. ti 23 – 24 - 25**)

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.

Per quanto riguarda il Compendio oggetto di Consulenza risulta costituito da un immobile destinato a Villa con piscina realizzata sulla relativa corte urbana di pertinenza e da terreni agricoli circostanti che risultano destinati prevalentemente a parco a servizio della Villa stessa. La Villa con corte urbana di pertinenza, come già più volte specificato, è identificata catastalmente al Foglio 39 del Comune di Sutri(VT) p.lla 500 (Fabbricato e corte urbana graffata).

La costruzione originaria dell'immobile suddetto che costituisce parte del compendio Pignorato è stata realizzata in virtù' di Concessione edilizia n° XXX del 14/03/1977 (**ALL. 23**) con la quale è stata autorizzata dal Comune di Sutri la realizzazione di una casa a destinazione agricola composta da due corpi con distinte destinazioni una residenziale e la restante ad uso agricolo . Successivamente a tale Pratica Edilizia ne è stata presentata un'ulteriore, riguardante una Pratica Edilizia in Sanatoria per la realizzazione della Piscina situata nella corte circostante annessa alla Villa , identificata con la p.lla 500; come accertato in sede di sopralluogo e sulla base della documentazione reperita, quest'ultima pratica risulta identificata con il n° XXXXX del 31/05/2002 e per la stessa, è stata rilasciata dal Comune di Sutri regolare Concessione Edilizia in Sanatoria (**ALL. 25**).

Nel 2004, è stata presentata un'istanza di Condono Edilizio dai Comproprietari precedenti. Tale istanza di Condono identificata al n° di protocollo XXXXX del 02/04/2004 (**All. 24**) è stata presentata presso il Comune di Sutri per regolarizzare urbanisticamente delle difformità già eseguite riguardanti il cambio di Destinazione D'uso da magazzino ad abitazione e l'ampliamento di superficie utile residenziale relativamente alla tamponatura di una veranda al piano terra collegante con l'attuale ampio salone , come meglio illustrato negli Elaborati grafici allegati alla stessa Pratica di Condono. (**All. 24**) . Quest'ultima è stata poi successivamente integrata dalla XXXXXXXX in qualità di nuovo proprietario dell'immobile e tale integrazione risulta identificata con protocollo n° XXXXXXXX del 14/03/2008 (Progressivo 1 e 2) . (**All. 24**)

A fronte di quanto sopra e da accertamenti effettuati tramite accesso Atti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Sutri, la Pratica Edilizia di Sanatoria non risulta ancora definita per il fatto che, non è stata presentata successivamente, ulteriore Documentazione richiesta, tra cui la Variazione Catastale, nonostante quest'ultima è stata eseguita ai fini delle imposte nel 2008 con Dichiarazione protocollo n° XXXXXXXX del 08/05/2008 e, pertanto, allo stato attuale pur avendo aggiornato la planimetria catastale agli Atti, urbanisticamente non è stata ancora rilasciata formalmente la Concessione Edilizia in Sanatoria per le difformità per la quale è stata richiesta appunto la regolarizzazione.

Quanto accertato è stato anche riportato nell'Atto di acquisto con il quale il bene pignorato è stato acquisito da parte della Società XXXXXXXXXXXX oggi XXXXXXXXXXXX, attuale Debitrice **Esecutata (Atto Pubblico Compravendita del 03/03/2006 – Rep. XXXXXXXX/XXXXXX Notaio XXXXXXX.- All.18)**; nello stesso Atto viene puntualizzato che, a fronte dell'Istanza di Condono

presentata (Pratica Prot. n. XXXXX del 2/04/2004 – progressivi 1 e 2) è stata già corrisposta interamente sia l'oblazione dovuta, sia gli oneri concessori e di aver provveduto alle necessarie variazioni catastali anche per le finalità delle imposte dovute e che, nonostante il Comune alla stipula dell'atto di Compravendita non ha ancora rilasciato la Concessione in Sanatoria, quest'ultima non è dolosamente infedele e che nulla ostacola in base alla Normativa vigente alla data di stipula del suddetto Atto, al rilascio del Titolo Abilitativo di Sanatoria.

Successivamente alla Compravendita da parte della Società Quadrivium SRL oggi Quadrivium Società Agricola attuale Debitrice eseguita, l'immobile pignorato destinato a Villa è stato soggetto ad ulteriori interventi di ampliamento riguardanti la realizzazione di una Tettoia con struttura portante in legno tamponata parte in muratura e parte con vetrate a vista sotto forma di veranda. Tale ampliamento è stato eseguito in adiacenza alla Cucina principale situata al Piano terra per una superficie utile calpestable di mq 31,35.

Altra difformità accertata al momento del sopralluogo è la realizzazione di una scala esterna che dal piano seminterrato conduce all'ingresso principale della Villa al Piano Terra, e più precisamente in adiacenza alle murature esterne che delimitano il vano tecnico al cui interno risulta posizionato il gruppo elettrogeno. La stessa scala quindi dal piano seminterrato conduce ad un ballatoio che è stato ricavato dalla terrazza di copertura del locale tecnico sottostante di cui sopra e che, secondo lo stato dei luoghi immette poi nell'ingresso al piano terra che conduce a sua volta nell'ampio salone/biblioteca.

In ogni caso quest'ultimi interventi irregolari eseguiti e non riportati nell'istanza di Condono del 2004 e quindi non dichiarati agli Atti urbanisticamente, secondo le attuali disposizioni comunali, non risultano sanabili, trattandosi di zona E Agricola e oltre al fatto che, sul compendio pignorato oggetto di stima, è presente il vincolo idrogeologico e paesaggistico. Pertanto al fine di regolarizzare l'unità immobiliare destinata a Villa su cui insistono tali difformità, risulta necessaria la demolizione degli interventi irregolari, non dichiarati neppure nell'ultima istanza di Condono presentata, e il ripristino dello stato dei luoghi secondo quanto già dichiarato urbanisticamente e quanto riportato graficamente nelle ultime planimetrie catastali agli Atti. Per tali demolizioni è necessaria presentare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sutri una pratica Edilizia SCIA al fine di giustificarne l'intervento.

15) verifichi l'eventuale presenza 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Come già specificato nel quesito precedente risulta in corso e non ancora definita una Pratica Edilizia in Sanatoria per l'immobile destinato a Villa identificato con la particella 500 del Foglio 39, che costituisce in parte il Compendio Pignorato.

Tale istanza di Condono identificata al n° di protocollo XXXXX del 02/04/2004 (Progressivi 1 e 2) è stata presentata presso il Comune di Sutri per regolarizzare urbanisticamente delle difformità già eseguite riguardanti il cambio di Destinazione D'uso da magazzino ad abitazione e l'ampliamento di superficie utile residenziale con chiusura di veranda nel piano terra, come meglio illustrato negli Elaborati grafici allegati alla stessa Pratica di Condono.

Quest'ultima è stata poi successivamente integrata dalla XXXXXXXXX in qualità di nuovo proprietario dell'immobile e tale integrazione risulta identificata con protocollo n° XXXXX del 14/03/2008.

Come già dettagliato nella risposta al quesito precedente, la Pratica Edilizia di Sanatoria non risulta ancora definita per il fatto che, non è stata presentata successivamente, ulteriore Documentazione richiesta, tra cui la Variazione Catastale, nonostante quest'ultima è stata eseguita nel 2008 ai fini del calcolo delle imposte dovute con Dichiarazione protocollo n° XXXXXXXX del 08/05/2008 e pertanto, allo stato attuale, pur avendo aggiornato la planimetria catastale agli Atti, urbanisticamente non è stata ancora rilasciata formalmente la Concessione Edilizia in Sanatoria per le difformità per la quale è stata richiesta appunto la regolarizzazione; ciò è stato possibile accertarlo tramite Accesso Atti da parte del sottoscritto CTU presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sutri e anche sulla base di quanto riportato nell'Atto di Compravendita con il quale, la Parte Debitrice ha acquistato il compendio attualmente pignorato e con il quale viene dichiarato il pagamento di tutti gli oneri richiesti.

In fase di sopralluogo, sono state accertate difformità che, in ogni caso, non sono state oggetto di richiesta di sanatoria nella Pratica suddetta di Condono presentata nel 2004 e le stesse difformità riguardano la realizzazione di una Tettoia con struttura portante in legno e tamponata perimetralmente in parte da muratura e parte con vetrate a vista sotto forma di veranda. Tale ampliamento è stato eseguito in adiacenza alla Cucina principale della Villa di cui al Punto 1. della risposta al quesito n° 2 della presente CTU, identificata catastalmente al Foglio 39 P.IIa 500, pignorata. Quest'ultima veranda realizzata irregolarmente è situata al Piano terra per una superficie utile calpestabile di mq 31,35.

Altra difformità accertata al momento del sopralluogo è la realizzazione di una scala esterna che dal piano seminterrato conduce all' ingresso principale della Villa al Piano Terra e piu' precisamente in adiacenza alle murature esterne perimetrali e nella relativa copertura che delimitano il vano tecnico su cui internamente risulta posizionato il gruppo elettrogeno. La stessa scala quindi dal piano seminterrato conduce ad un ballatoio che è stato ricavato nella terrazza di copertura del locale tecnico sottostante di cui sopra e che, secondo lo stato dei luoghi immette nell'ingresso al piano terra che conduce a sua volta nell'ampio salone.

Come già specificato nella risposta al quesito n° 14 per regolarizzare le difformità rilevate in sede di sopralluogo nella Villa costituente parte del Compendio pignorato è necessario procedere alla demolizione degli interventi irregolari non dichiarati neppure nell'ultima Istanza di Condono presentata e al ripristino dello stato dei luoghi secondo quanto già dichiarato agli Atti urbanisticamente e quanto riportato graficamente nelle ultime planimetrie catastali. Per tali demolizioni è necessaria presentare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sutri una pratica Edilizia SCIA al fine di giustificarne l'intervento. Ciò potrà essere eseguito a carico dell'eventuale acquirente entro 120 giorni dal decreto di trasferimento.

Gli oneri relativi alla regolarizzazione delle difformità suddette e per le spese tecniche, sono dettagliatamente indicate nella risposta al quesito n° 24.

(ALL. ti 23 -24 - 25 - 12).

16) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se via 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;

Tutti gli immobili pignorati sono di proprietà per l'intera quota di possesso alla Società Debitrice Esecutata come già meglio specificato e dettagliatamente descritto alla risposta del quesito n° 2. In risposta al presente quesito gli immobili che costituiscono il Compendio pignorato oggetto di stima non risultano gravati da Uso Civico ad eccezione dei terreni identificati con le particelle 5, 233, 234 e 265 del Foglio 39; ciò è stato dichiarato nell'Atto di Compravendita del 03/03/2006 Repertorio n° XXXXXX, con la quale, gli stessi beni pignorati sono pervenuti alla Società Debitrice Esecutata (ALL. 18) ma anche su quanto riportato nel relativo Certificato di Destinazione Urbanistica Richiesto dal sottoscritto CTU e allegato alla presente (ALL. 16) con la quale si attesta che tale Uso Civico per le particelle suddette risulta dall'accertamento del Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici protocollo n° XXXX del 16/05/1958.

17) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o 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;

Il caso indicato nel quesito non ricorre per gli immobili pignorati in questione e oggetto di stima poiché quest'ultimi non sono inseriti in un contesto residenziale Condominiale, trattandosi appunto di beni immobili all'interno di un'azienda agricola privata di proprietà esclusiva della Società Debitrice.

Non risultano in corso ulteriori procedimenti giudiziari per gli immobili che costituiscono il compendio pignorato e oggetto di stima nella procedura esecutiva in atto.

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;

La natura degli immobili pignorati e la relativa consistenza attuale, nonché la loro stessa ubicazione tra loro, portano di conseguenza alla determinazione di UN LOTTO UNICO .

Pertanto l'intero LOTTO UNICO risulta costituito da tutti gli immobili (Fabbricati e terreni) di cui alla risposta al quesito n° 2 :

LOTTO UNICO :

- **Proprietà l'intera quota di possesso 1/1** dell'unità censita al Comune di Sutri - Via Dei Boschi snc – Loc. Monte Guerrano
Abitazione in Villa : Foglio 39 –P.lla 500 - Categoria A/8 di classe U - consistenza di **17 vani** piano S1 - T – 1 rendita € 3.863,10.

- **Proprietà l'intera quota di possesso 1/1** immobile censito al Comune di Sutri – Loc. Monte Guerrano
Terreno Ente Urbano : Foglio 39 – P.lla 500 - consistenza di **are 31 ca 75 mq**

- **Proprietà l'intera quota di possesso 1/1** terreno censito al Comune di Sutri - Loc. Monte Guerrano.

Pascolo Cespugliato : Foglio 39 – P.lla 5 -classe 2- consistenza di are 76- Reddito Domenicale 5,10 € - Reddito Agrario 2,75 €

- **Proprietà l'intera quota di possesso 1/1** terreno censito al Comune di Sutri - Loc. Monte Guerrano.

Seminativo: Foglio39 – P.lla 229 - classe 4 - consistenza di are 24 ca 80 - Reddito Domenicale 7,04 € - Reddito Agrario 4,48 €.

- **Proprietà per l'intera quota di possesso 1/1** terreno censito al Comune di Sutri - Loc. Monte Guerrano

Uliveto : Foglio39 – P.lla 229 - classe 4 - consistenza di are 24 ca 80 - Reddito Domenicale 7,04 € - Reddito Agrario 4,48 €

- **Proprietà per l'intera quota di possesso 1/1** terreno censito al Comune di Sutri - Loc. Monte Guerrano

Uliveto (are2 ca59) e Seminatoivo (are1 ca 1): Foglio **39** – P.lla **230** - classe **5** - consistenza **are 3 ca 60** - Reddito Domenicale **0,83 €** - Reddito Agrario **0,58 €**

- **Proprietà per l'intera quota di possesso 1/1** terreno censito al Comune di Sutri - Loc. Monte Guerrano.

Pascolo Cespugliato : Foglio 39 – P.lla 233 - classe 2 - consistenza are 83 ca 20 - Reddito Domenicale 5,59 € - Reddito Agrario 3,01 €

- **Proprietà per l'intera quota di possesso 1/1** terreno censito al Comune di Sutri - Loc. Monte Guerrano

Pascolo Cespugliato: Foglio **39** – P.lla **234** - classe **2** - consistenza **are 04 ca 80** - Reddito Domenicale **0,32 €** - Reddito Agrario **0,17 €**



- **Proprietà per l'intera quota di possesso 1/1** terreno censito al Comune di Sutri - Loc. Monte Guerrano.

Seminativo : Foglio 39 – P.lla 245 - classe 5 - consistenza are 43 ca 70 - Reddito Domenicale 9,03 € - Reddito Agrario 6,77 €

- **Proprietà per l'intera quota di possesso 1/1** terreno censito al Comune di Sutri - Loc. Monte Guerrano.

Pascolo : Foglio **39** – P.lla **246** - classe **2** - consistenza are **13 ca 50** - Reddito Domenicale **1,39 €** - Reddito Agrario **0,63 €**

- **Proprietà per l'intera quota di possesso 1/1** terreno censito al Comune di Sutri - Loc. Monte Guerrano

Bosco ceduo : Foglio **39** – P.lla **265** - classe **5** - consistenza are **53 ca 20** - Reddito Domenicale **1,92 €** - Reddito Agrario **0,55 €**

- **Proprietà per l'intera quota di possesso 1/1** terreno censito al Comune di Sutri - Loc. Monte Guerrano .

Pascolo : Foglio **39** – P.lla **499** - classe **2** - consistenza are **67 ca 85** - Reddito Domenicale **7,01 €** - Reddito Agrario **3,15 €**

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 prevedendogli 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;

Come già citato al punto precedente della presente consulenza, gli immobili sono pignorati per l'intera proprietà e il Lotto unico creato dal sottoscritto, come da risposta al quesito n°18, non sono ulteriormente divisibili. La Società Debitrice eseguita risulta proprietaria per l'intera quota di



possesso (1/1) su tutti gli immobili che costituiscono il compendio pignorato e come meglio specificato alla risposta del quesito n°2.

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;

Al momento del sopralluogo per quanto riguardano i beni immobili che costituiscono il **LOTTO UNICO**, l'unità immobiliare che risulta occupata è la Villa con l'area di corte pertinenziale di cui ai punti 1. e 2. della risposta al precedente quesito n° 2 e identificata catastalmente al foglio 39 p.lla 500 del Comune di Sutri.

A fronte di quanto suddetto è stato accertato che gli immobili occupati (Villa e corte di pertinenza) sono interessati da regolare Contratto di Locazione ad uso abitativo stipulato il 30/06/2016 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 09/08/2016 e identificato al n° XXXX serie XXX tra la XXXXXXXXXXXXXXXX attuale parte Debitrice Esecutata e in persona del Sig. XXXXXXXXX Rappresentante Legale della Società stessa quale locatore e il Sig. XXXXXXXXXXXX quale Conduttore. La durata di tale contratto di locazione risulta avere una durata di quattro anni con decorrenza dal 01/04/2021 al 31/03/2025 con rinnovo tacito salvo formale comunicazione di disdetta da parte di una delle parti interessate. Si allega alla presente il Contratto reperito dal sottoscritto CTU presso l'Agenzia Delle Entrate a seguito di formale richiesta scritta. **(All. 14)**

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;



Come già specificato nella risposta al quesito n° 20 l'unità immobiliare che costituisce parte del Lotto e destinato a Villa ad uso abitativo con corte di pertinenza non risulta occupato dalla Società Debitrice Esecutata ma da un Socio della Società stessa quale fratello del Legale rappresentante della Società Debitrice. L'immobile pignorato locato come già specificato, risulta occupato con regolare contratto di locazione registrato presso l'Agenzia dell' Entrate come riportato nell' **All. 14** . In ogni caso il Valore locativo per l'intero LOTTO UNICO (immobile identificato al Foglio 39 del Comune di Sutri (VT) , p.lla 500), basato sulla banca dati dei valori immobiliari espressi dall'O.M.I., ponderato con i valori medi di locazione degli immobili residenziali – abitativi presenti nella stessa zona e con le relative caratteristiche, è **stimato in € 1.000,00/ 1.100,00 mensili**.

Tale importo è stato anche reperito tramite consultazione di agenzie immobiliari, le stesse che hanno collaborato alla determinazione del Valore di Stima per il compendio pignorato.

Le Agenzie che sono state consultate e hanno dato disponibilità a fornire i dati necessari saranno dettagliatamente descritte nella risposta al quesito n° 25.

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).

Il caso indicato nel quesito non ricorre per gli immobili pignorati in questione e oggetto di stima.

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;

In merito a tale quesito si è evinto quanto segue:

- per tutti gli immobili in questione e oggetto di stima non vi è l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità.

- Non si rileva la presenza di diritti demaniali, di affrancazione o riscatto ma alcuni terreni pignorati come già specificato nella risposta al quesito n° 16 sono gravati da usi civici e più precisamente le particelle 5, 233, 234 e 265 del Foglio 39.

- Come da inquadramento sviluppato in vari contesti cartografici (**ALL. 20**), sulle aree in cui insistono gli immobili pignorati (Abitazione in Villa e terreni) sono presenti vincoli di natura paesaggistica e idrogeologica.

- Non sono presenti vincoli ed oneri di natura condominiale trattandosi di beni immobili indipendenti.

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 materia distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Dallo sviluppo delle superfici utili dell'immobile, sulla base del D.P.R. 138/98 si determina il valore al netto di decurtazioni.

STIMA LOTTO UNICO

1. Abitazione in villa

Foglio 39 –P.lla 500 – categoria A8
consistenza di 17 vani - piano S1 - T – 1)

- **PIANO SEMINTERRATO**

Lo sviluppo totale della superficie complessiva utile interna relativa al solo **PIANO SEMINTERRATO** è di 270,38 mq con un'altezza pari a ml 4,00 .

1- Locale vano tecnico con accesso esterno (Gruppo elettrogeno di riserva) = 19,80mq

2- Vano caldaia 1 = 11,46 mq.

3- Vano caldaia 2 = 12,81 mq.

4- Garage - rimessa = 270,38 mq

5- Vano elettrico quadri elettrici = 8,37 mq

6- Disimpegno 1 = 5,46 mq

7- W.C. 1 = 4,04 mq

8- Disimpegno 2 = 19,82 mq

9- Cantina 1 = 6,75 mq

10- Cantina 2 = 12,83 mq

11- Stireria = 14,12 mq

12- Lavanderia = 13,42 mq

13- Sogg. – pranzo di servizio = 21,57 mq

14- Camera 1 = 13,05 mq

15- W.C. 2 = 4,11 mq

16- Ripostiglio = 1,67 mq

- PIANO TERRA

Lo sviluppo totale della superficie complessiva utile interna relativa al solo PIANO TERRA è di 273,95 mq con un'altezza media pari a ml 2,70 .

17- Ingresso principale = 6,60 mq

18- Salone / biblioteca = 99,65 mq.

19- Veranda chiusa collegante con il salone = 14,10 mq.

20- Bagno 1 = 7,13 mq

21- Cucina = 22,85 mq

22- Veranda coperta 1 = 31,35 mq (Non autorizzata urbanisticamente)

23- Studio = 18,43 mq

24- Disimpegno 2 = 16,95 mq

25- Camera da letto 2 = 13,27 mq

26- Camera da letto 3 = 19,35 mq

27- Bagno 2 = 11,15 mq

28- Veranda coperta 2 = 13,12 mq

- PIANO PRIMO

Lo sviluppo totale della superficie complessiva utile interna relativa al solo PIANO PRIMO è di 60,13 mq con un'altezza pari a ml 2,70 .

29- Disimpegno 3/ spogliatoio = 18,63 mq

30- Camera da letto 4 = 27,55 mq.

31- Bagno 3 = 13,95 mq

2. Corte Urbana

Foglio 39 – P.lla 500 – Corte pertinenziale alla Villa - consistenza **3175 mq**

- 1- Vani principali e accessori diretti 100% - totale superfici dal n° 7 al n°31 = **385,33 mq**
- 2- Vani accessori indiretti 25 % - totale superfici dal n° 1 al n° 6 = **82,07 mq**
- 3- Area scoperta (Corte urbana di pertinenza tot. 3175 mq) 16% = **508,00 mq**
- 4- Aumento superficie complessiva (Vani di cui ai punti 1 e 2 di cui sopra + area scoperta di pertinenza di cui al punto 3) del 10% per presenza Piscina pertinenziale alla Villa = **97,54 mq**

Somma totale superficie unità immobiliare (vani principale e accessori diretti + accessori indiretti + area scoperta destinata a parco + aumento perc. Superficie per presenza piscina) = **mq tot. 1.072,94 .**

Stima di partenza per € 750,00 /mq per le superfici di cui sopra:

Vani principali, accessori diretti e indiretti, area scoperta e piscina (1.072,94 mq x € 750,00/mq) = **804.705,00 €**

Valore unità STIMATO = 804.705,00 €

Adeguamenti e correzioni alla stima per l'unità immobiliare singolarmente (Comune di Sutri - Foglio 39, Particella 500)

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

Valore decurtato = **804.705,00 € - (40.235,25 €) = VALORE DECURTATO 764.469,75 €**

Il valore totale del lotto è dato dalla somma dei relativi valori opportunamente decurtati di ogni singola unità immobiliare che lo costituiscono.

DETRAZIONI DAL VALORE TOTALE DELL'UNITA' DI CUI AL PUNTO 1. E 2. :

- Oneri di regolarizzazione urbanistica , spese comunali – regionali e catastali per la presentazione presso il Comune di Sutri di Pratica Edilizia SCIA necessaria per eseguire gli interventi di demolizione riguardante la parte di ampliamento realizzato in modo irregolare e in contrasto con quanto effettivamente autorizzato con le Pratica Edilizia originarie Licenza Edilizia n° XXX del 14/03/1977 e successive istanze di Condono Edilizio prot. n° XXXX del 02/04/2004 e successiva integrazione del 14/03/2008 (Progressivo 1 e 2) per la quale, in quest'ultima pratica di richiesta di sanatoria, non risultano essere state dichiarate, procedendo in tal senso a ripristinare lo stato dei luoghi secondo quanto risulta nella planimetria catastale attualmente agli Atti e nel rispetto della situazione urbanistica dichiarata agli Atti (**ALL. ti 12 - 23- 24): - 600,00 €**
- Spese tecniche per il compenso del professionista compresi oneri di legge per Consulenza da parte di un Ingegnere Strutturista per la verifica preventiva strutturale e statica visto che la demolizione andrà ad interessare parti strutturali sia relativamente alla veranda irregolare realizzata in adiacenza al vano cucina al piano terra e sia per la demolizione della scala esterna che collega il piano seminterrato al ballatoio al piano terra in prossimità dell'ingresso principale che immette poi nell'ampio salone sempre allo stesso piano. Ciò al fine di garantire in sicurezza la demolizione stessa dei manufatti difformi ma anche per il ripristino delle strutture esistenti relativamente all'unità immobiliare in questione pignorata e oggetto di stima. Pertanto si considera il Compenso di un Ingegnere per tutto ciò che risulta necessario adempiere dal punto di vista strutturale, eventuali calcoli e collaudi statici, dichiarazioni di conformità ecc. necessari per gli interventi di demolizione e di ripristino e quindi per tutto ciò che risulta necessario per la Pratica Edilizia di cui sopra: **- 2.000,00 €**
- Intervento di demolizione da eseguire in condizioni ottimali di sicurezza sui manufatti esterni realizzati in modo irregolare e difforme riguardante principalmente una veranda esterna, attualmente collegante e in adiacenza al vano destinato a cucina a piano Terra e la demolizione della scala esterna collegante il piano seminterrato al piano primo e in adiacenza al vano tecnico all'interno del quale è presente un gruppo elettrogeno di riserva a servizio dell'unità in questione compreso il calo in basso e il trasporto a discarica autorizzata dei materiali di risulta .Il costo della demolizione comprende ogni onere e quant'altro si ritiene opportuno per eseguire l'intervento a perfetta regola d'arte con il ripristino delle parti intaccate a seguito della realizzazione delle suddette opere irregolari e in riferimento alla sola unità pignorata esclusiva identificata con la p.lla 500 del Foglio 39 : **- 8.000,00 €**

- Spese tecniche per il compenso del professionista compresi oneri di legge per la presentazione della Pratica Edilizia SCIA presso il Comune di Sutri con eventuale presentazione preventiva di documentazione necessaria per la Regione Lazio, vista la presenza sulla zona su cui insiste il Compendio pignorato di Vincolo Paesaggistico e Idrogeologico . - **2.400,00 €**

- Assenza di garanzie per vizi dell'unità venduta: - 5% = - **38.223,48 €**

VALORE LORDO COMPLESSIVO UNITA' IMMOBILIARE F. 39 – P.LLA 500 DI CUI AI PUNTI 1. E 2. RISPOSTA QUESITO N° 2 =

764.469,75 € - (51.223,48 €) = Valore decurtato 764.469,75 € - (51.223,48 €) = Valore decurtato 713.246,27 €

Il Valore di stima suddetto è stato considerato secondo lo stato urbanistico attuale dell'immobile relativamente all'ultima Pratica Edilizia agli Atti riguardante l'Istanza ultima di Condono presentata nel 2004 con prot. n° XXXXX del 02/04/2004 e successiva integrazione prot. n° XXXXX del 14/03/2008 – Progressivo 1 e 2 per la quale risulta essere stata già corrisposta interamente sia l'oblazione dovuta e sia gli oneri concessori (**ALL. 24**). Visto che, come già dettagliato nella risposta ai quesiti precedenti, tale pratica di Condono non risulta completamente definita per il fatto che il Comune di Sutri non ha emesso all'attualità in via formale, alcun provvedimento positivo e/o di diniego, nonostante la stessa domanda di Condono non risulta dolosamente infedele, si ritiene opportuno applicare al Valore di stima ricavato un'ulteriore detrazione a corpo per eventuali ulteriori spese, (Ad oggi non facilmente quantificabili in modo preciso e dettagliato), che ne possono derivare successivamente (Spese tecniche per il compenso del professionista per la possibile Consulenza necessaria a definire la pratica di Condono presentata, ulteriori oneri di regolarizzazione necessari ecc..) o per qualsiasi eventuale obbligo che possa condizionare l'esito positivo della sanatoria richiesta ai fini della regolarizzazione delle difformità documentate nella stessa istanza ancora aperta.

DETRAZIONE AL VALORE DI STIMA RILEVATO PER EVENTUALI ULTERIORI SPESE NECESSARIE ALLA DEFINIZIONE PRATICA DI CONDONO AGLI ATTI : - 10.000,00 €

713.246,27 € - (10.000,00 €) = Valore decurtato 703.246,27 €

VALORE TOTALE LORDO UNITA' IMMOBILIARE DI CUI AI PUNTI 1. E 2. (Foglio 39 - p.lla 500) = 703.246,27 €

VALORE TOTALE LORDO STIMATO PER ARROTONDAMENTO UNITA' IMMOBILIARE DI CUI AL PUNTO 1.1 (Foglio 39 - p.lla 500) = 703.250,00 €

TERRENI ADIACENTI E PERTINENZIALI ALLA VILLA

3. Terreno Comune di Sutri - Loc. Monte Guerrano - Foglio 39 - P.lla 5

Pascolo Cespugliato : - consistenza di 76 mq

VALORE STIMATO ALLO STATO ATTUALE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Sulla base dell'attuale mercato immobiliare per beni simili nella zona con stima sintetico - comparativa, si ritiene opportuno attribuire al terreno di cui al presente punto 3. **un valore al mq pari ad € 0,90/mq .**

VALORE TERRENO DI CUI AL PUNTO 3.

ha 0.00.76 x € 0,90 /mq = € 68,40

**VALORE TOTALE STIMATO PER ARROTONDAMENTO - TERRENO DI CUI AL PUNTO 3 :
€ 69,00**

4. Terreno Comune di Sutri - Loc. Monte Guerrano - Foglio 39 - P.lla 229

Uliveto : - consistenza di 2480 mq

VALORE STIMATO ALLO STATO ATTUALE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Sulla base dell'attuale mercato immobiliare per beni simili nella zona con stima sintetico - comparativa, si ritiene opportuno attribuire al terreno di cui al presente punto 3. **un valore al mq pari ad € 1,40/mq .**

VALORE TERRENO DI CUI AL PUNTO 4.

ha 0.24.80 x € 1,40 /mq = € 3.472,00

VALORE TOTALE STIMATO PER ARROTONDAMENTO - TERRENO DI CUI AL PUNTO 4 :

€ 3.500,00

5. Terreno Comune di Sutri - Loc. Monte Guerrano Foglio 39 – P.IIa 230

Uliveto (are2 ca59) e Seminatoivo (are1 ca 1): consistenza totale **360 mq**

VALORE STIMATO ALLO STATO ATTUALE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Sulla base dell'attuale mercato immobiliare per beni simili nella zona con stima sintetico – comparativa, si ritiene opportuno attribuire al terreno di cui al presente punto 3. **un valore al mq pari ad € 1,40/mq .**

VALORE TERRENO DI CUI AL PUNTO 5.

ha 0.03.60 x € 1,30 /mq = € 504,00

VALORE TOTALE STIMATO PER ARROTONDAMENTO - TERRENO DI CUI AL PUNTO 5 :

€ 500,00

6. Terreno Comune di Sutri - Loc. Monte Guerrano Foglio 39 – P.IIa 233

Pascolo Cespugliato : consistenza totale **8320 mq**

VALORE STIMATO ALLO STATO ATTUALE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Sulla base dell'attuale mercato immobiliare per beni simili nella zona con stima sintetico – comparativa, si ritiene opportuno attribuire al terreno di cui al presente punto 3. **un valore al mq pari ad € 0.90/mq .**

VALORE TERRENO DI CUI AL PUNTO 6.

ha 0.83.20 x € 0,90 /mq = € 7.488,00

VALORE TOTALE STIMATO PER ARROTONDAMENTO - TERRENO DI CUI AL PUNTO 6: €

7.490,00

7. Terreno Comune di Sutri - Loc. Monte Guerrano Foglio 39 – P.IIa 234

Pascolo Cespugliato : consistenza totale **480 mq**

VALORE STIMATO ALLO STATO ATTUALE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Sulla base dell'attuale mercato immobiliare per beni simili nella zona con stima sintetico – comparativa, si ritiene opportuno attribuire al terreno di cui al presente punto 3. **un valore al mq pari ad € 0.90 /mq .**

pag. 47

VALORE TERRENO DI CUI AL PUNTO 7.

ha 0,04.80 x € 0,90 /mq = € 432,00

**VALORE TOTALE STIMATO PER ARROTONDAMENTO - TERRENO DI CUI AL PUNTO 7:
€ 430,00**

8. Terreno Comune di Sutri - Loc. Monte Guerrano Foglio 39 – P.IIa 245
Seminativo : consistenza totale **4370 mq**

VALORE STIMATO ALLO STATO ATTUALE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Sulla base dell'attuale mercato immobiliare per beni simili nella zona con stima sintetico – comparativa, si ritiene opportuno attribuire al terreno di cui al presente punto 3. **un valore al mq pari ad € 1,20/mq .**

VALORE TERRENO DI CUI AL PUNTO 8.

ha 0.43.70 x € 1,20 /mq = € 5.244,00

**VALORE TOTALE STIMATO PER ARROTONDAMENTO - TERRENO DI CUI AL PUNTO 8 :
€ 5.250,00**

9. Terreno Comune di Sutri - Loc. Monte Guerrano Foglio 39 – P.IIa 246
Seminativo : consistenza totale **1350 mq**

VALORE STIMATO ALLO STATO ATTUALE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Sulla base dell'attuale mercato immobiliare per beni simili nella zona con stima sintetico – comparativa, si ritiene opportuno attribuire al terreno di cui al presente punto 3. **un valore al mq pari ad € 1,20/mq .**

VALORE TERRENO DI CUI AL PUNTO 9.

ha 0.13.50 x € 1,20 /mq = € 1.620,00

VALORE TOTALE STIMATO - TERRENO DI CUI AL PUNTO 9 : € 1.620,00

10. Terreno Comune di Sutri - Loc. Monte Guerrano Foglio 39 – P.IIa 265
Seminativo : consistenza totale **5320 mq**

VALORE STIMATO ALLO STATO ATTUALE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Sulla base dell'attuale mercato immobiliare per beni simili nella zona con stima sintetico – comparativa, si ritiene opportuno attribuire al terreno di cui al presente punto 3. **un valore al mq pari ad € 1,20/mq .**

VALORE TERRENO DI CUI AL PUNTO 10.

ha 0.53.20 x € 1,20 /mq = € 6.384,00

VALORE TOTALE STIMATO PER ARROTONDAMENTO - TERRENO DI CUI AL PUNTO 10 :

€ 6.385,00

11. Terreno Comune di Sutri - Loc. Monte Guerrano Foglio 39 – P.lla 499

Pascolo : consistenza totale **6785 mq**

VALORE STIMATO ALLO STATO ATTUALE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Sulla base dell'attuale mercato immobiliare per beni simili nella zona con stima sintetico – comparativa, si ritiene opportuno attribuire al terreno di cui al presente punto 3. **un valore al mq pari ad € 1,00/mq .**

VALORE TERRENO DI CUI AL PUNTO 11.

ha 0.67.85 x € 1,00 /mq = € 6.785,00

VALORE TOTALE STIMATO PER ARROTONDAMENTO - TERRENO DI CUI AL PUNTO 11 :

€ 6.790,00

TOTALE VALORE COMPLESSIVO TERRENI DI CUI AI PUNTI

3. - 4. - 5. - 6. - 7. - 8. - 9. - 10. - 11.

Superficie complessiva terreni : Mq 29.541

TOTALE VALORE € 32.034,00

Adeguamenti e correzioni alla stima al Valore di stima complessivo dei terreni di cui ai punti 3. -4. - 5. - 6. - 7. - 8. - 9. - 10. - 11.

- Assenza di garanzie per vizi dei terreni suddetti venduti : - 5% = - 1.601,70 €



Valore complessivo dei terreni decurtato = 32.034,00 € - (1.601,70 €) = VALORE DECURTATO

TERRENI PIGNORATI 30.432,30 €

VALORE STIMATO COMPLESSIVO LOTTO UNICO

Il valore complessivo lordo per l'intero LOTTO UNICO è dato dal Valore lordo dell'unità immobiliare destinata a Villa con annessa corte urbana graffata e piscina (unità di cui ai punti 1. e 2. - Risposta quesito n° 2) + il valore totale di tutti i terreni pignorati adiacenti e pertinenziali (di cui ai punti 3.-4. - 5. - 6. - 7. - 8. - 9. - 10. - 11.- Risposta quesito n° 2).

Pertanto il valore definitivo di stima del LOTTO UNICO risulta quanto segue :

(Valore totale villa con area annessa e piscina) € 703.250,00 + € 30.432,30 € (Valore totale terreni adiacenti) = € 733.682,30

VALORE TOTALE STIMATO PER L'INTERO LOTTO UNICO = € 733.682,30

VALORE TOTALE STIMATO PER ARROTONDAMENTO INTERO LOTTO UNICO = 733.680,00 €

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 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;

Mercato immobiliare

Dal 2008 il mercato immobiliare residenziale ha registrato una flessione media di oltre il 30%. L'attuale condizione economica rende già svantaggiosa la commerciabilità (in locazione o vendita) di immobili di nuova costruzione o di recente ristrutturazione, creando un forte scopenso tra una sempre più elevata offerta a fronte di una domanda ai minimi storici.

Dalle indagini di mercato è stato più volte segnalato il calo che colpisce da tempo le vendite delle nuove costruzioni, con i conseguenti ribassi dei prezzi da parte dei costruttori. Di conseguenza ciò ha influenzato negativamente il valore degli immobili datati, da ristrutturare e/o di classe energetica svantaggiosa, con il risultato di un consistente deprezzamento nell'arco di pochi anni.

Criterio di valutazione

Alla luce dei precedenti quesiti e di quanto sopradescritto, per l'individuazione di un bene analogo al compendio, si è provveduto ad acquisire informazioni mediante la consultazione del sito "astegiudiziarie.it" e mediante colloquio con le agenzie immobiliari che trattano immobili nel Comune di Sutri (VT) : Ag. imm.ri: Dott.ssa XXXXX dell' Agenzia Immobiliare Coldwell Banker con sede in Sutri (VT) Via XXXXXXXX XXXX - altre Agenzie situate nel Comune di Sutri ed infine dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: VITERBO

Comune: SUTRI

Fascia/zona: Extraurbana/AGRICOLA

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	NORMALE	900	1300	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [Il codice definitorio](#)

[Torna alla pagina di ricerca](#)

CAMERA DI COMMERCIO

CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA

VITERBO

OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI DELLA PROVINCIA DI VITERBO

SECONDO SEMESTRE 2023

I prezzi riportati vanno considerati a soli fini statistico-economici e fanno riferimento ai valori medi praticati nelle diverse zone, in quanto tali potranno differire dai valori riscontrati in una singola contrattazione. I valori si intendono, salvo speciali indicazioni, riferiti alla superficie interna, inclusa la tramezzatura ad esclusione delle mura perimetrali.

Comuni: Ronciglione-Sutri-Capranica**

Tipologia	Compravendita Euro/mq.	Locazione bilocale Euro/Mese	Locazione trilocale Euro/Mese	Locazione Bilocale Arredato Euro/mese	Locazione Trilocale Arredato Euro/Mese	Tendenza
Abitazioni (nuove) o ristrutturate	1000-1300	300-325	300-390	300-350	350-420	stazionaria
Abitazioni in buono stato abitabili	550-700	250-300	275-300	250-300	300-350	stazionaria
Abitazioni da ristrutturare	350-450					stazionaria
Posti auto scoperti	200					stazionaria
Posti auto coperti	350					stazionaria
Box singoli	500-600					stazionaria
Uffici						
Negozi	1200 - 1250	6/10 mq/mese				diminuzione
Locali per attività ind./artigianali	200-300					stazionaria

Terreni	Compravendita Euro/mc	Compravendita Euro/mq.	Locazione Euro/mq. Mese	Tendenza
Terreni edificabili	60-70			stazionario
Terreni ad uso agricolo*		3 - 4		diminuzione
Terreni ad uso coltura: noccioleti		3,5 -6,0		diminuzione

*Terreno nudo

**Per il comune di Capranica i prezzi si attestano sui valori minimi

Valutazioni dell'immobile

La metodologia più idonea per definire il valore degli immobili è quella di comparazione diretta per beni simili collocati sul mercato locale, applicando le opportune correzioni e/o detrazioni, valutando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del singolo caso oggetto di stima ed applicando valutazioni al mq per i vani e accessori.

Pertanto, oltre a considerare il più probabile valore di mercato, i parametri di cui si tiene conto per una valutazione sono: l'ubicazione, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione, la consistenza, i dati metrici, la situazione generale del mercato immobiliare, i dati risultanti dalla domanda e dall'offerta per gli immobili simili in quella determinata zona, l'esposizione e lo stato di occupazione ed, in detrazione, gli eventuali crediti da parte di terzi. Da ciò ne consegue che l'analisi dei valori di mercato della zona ponderati sugli immobili che costituiscono l'intero compendio pignorato e sull'andamento del mercato immobiliare costituisce la base per il calcolo del valore venale dei beni oggetto di stima.

LOTTO UNICO

Il valore totale dell'intero LOTTO UNICO pignorato e oggetto di stima, al netto delle opportune detrazioni di cui al quesito precedente, è pari a: **733.680,00 €**

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;

La tipologia di tutti gli immobili che costituiscono l'intero compendio pignorato e per le loro relative caratteristiche possono essere utilizzati a scopo prettamente residenziale-ordinario. La prospettiva utile dei beni stimati sul mercato tenendo conto della loro ubicazione, consistenza e delle loro caratteristiche già precedentemente descritte per quel che riguarda il LOTTO UNICO è quella di utilizzo come Abitazione in Villa, con relative pertinenze anche finalizzata per attività agricola

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;

Come già specificato nelle risposte ai quesiti n° 20 e 21, per tutte le unità immobiliari che costituiscono l'intero compendio pignorato non risultano essere in corso contratti di locazione, ad eccezione dell'unità di cui ai punti 1. e 2. di cui alla risposta al precedente quesito n° 2 e più precisamente l'immobile destinato a Villa con relativa Corte urbana di pertinenza identificata catastalmente al Foglio 39 del Comune di Sutri p.lla 500. **Su tale contratto reperito presso l'agenzia delle Entrate è indicato un Canone di Locazione pari ad € 1.000,00 che il sottoscritto ritiene di considerare congruo (ALL. 14)**

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;

In riferimento a quanto richiesto e specificato è stata eseguita apposita Relazione al fine di rispondere dettagliatamente ai singoli quesiti, depositando la stessa nel termine di oltre 90 giorni dal Giuramento a seguito di richieste di proroga termini per cause da attribuire esclusivamente alla mancata reperibilità tempestiva di determinata documentazione urbanistica necessaria alla redazione dell'Elaborato Peritale e pertanto non è stato possibile eseguire il primo deposito della Relazione di stima nel termine base stabilito di giorni 90 dal Giuramento.

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 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'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;

Dalla data degli invii a tutte le Parti in Causa , effettuati rispettivamente per posta elettronica certificata (PEC) (**All. 26**), al sottoscritto (trascorsi 15 giorni dall'invio dell'Elaborato), sono pervenute tramite PEC osservazioni in merito all'elaborato peritale soltanto dal Legale della Parte Debitrice (**All. 27**), in data 11/02/2025. A tali osservazioni il sottoscritto CTU, ha provveduto alla risposta come meglio dettagliato nell'apposito allegato (**All. 28**) e con la quale , le stesse osservazioni, sono state ritenute non idonee a giustificare una modifica o variazione alla CTU originaria, agli Atti dal 21/01/2025, relativamente al Compendio Pignorato.

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

Si produce la documentazione in formato cartaceo e digitale come da prescrizioni e si depositano gli elaborati come da data in calce, almeno dieci giorni prima dell'udienza. Si allega alla presente la stessa Perizia di stima in versione Privacy (**All. 33**)

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;

Si redige l'estratto dell'elaborato peritale sia in versione integrale e in versione privacy riguardante l'intero LOTTO UNICO di cui ai presenti quesiti (**All. ti 29 - 30**).

33) allegli 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 comprese) 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 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);

Per la documentazione fotografica si rimanda agli appositi elaborati per l'intero LOTTO UNICO (**ALL. 21**).

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;

Si redige l'elaborato (In versione integrale e in versione privacy) per quanto riguarda l'intero LOTTO UNICO per l'ordinanza di vendita e decreto di trasferimento (**All. ti 31- 32**).

Allegati n° 42 alla Relazione di n° 57 pagine.

All. 1: Visura catastale attuale unità immobiliare , F. 39 - p.lla 500.

All. 1/A: Visura storica unità immobiliare , F. 39 - p.lla 500.

All. 2: Visura catastale attuale corte urbana annessa , F. 39 - p.lla 500.

All. 2/A: Visura catastale storica corte urbana annessa F. 39 - p.lla 500.

All. 3: Visura catastale attuale, F. 39 - p.lla 5 (Terreno).

All. 3/A: Visura catastale storica F. 39 - p.lla 5 (Terreno).

All. 4: Visura catastale attuale, F. 39 - p.lla 229 (Terreno).

All. 4/A: Visura catastale storica, F. 39 - p.lla 229 (Terreno).

All. 5: Visura catastale attuale, F. 39 - p.lla 230 (Terreno).

All. 5/A: Visura catastale storica, F. 39 - p.lla 230 (Terreno).

All. 6: Visura catastale attuale, F. 39 - p.lla 233 (Terreno).

All. 6/A: Visura catastale storica, F. 39 - p.lla 233 (Terreno).

All. 7: Visura catastale attuale, F. 39 - p.lla 234 (Terreno).

All. 7/A: Visura catastale storica, F. 39 - p.lla 234 (Terreno).

All. 8: Visura catastale attuale, F. 39 - p.lla 245 (Terreno).

All. 8/A: Visura catastale storica, F. 39 - p.lla 245 (Terreno).

All. 9: Visura catastale attuale, F. 39 - p.lla 265 (Terreno).

All. 9/A: Visura catastale storica, F. 39 - p.lla 265 (Terreno).

All. 10: Visura catastale attuale, F. 39 - p.lla 499 (Terreno).

All. 10/A: Visura catastale storica, F. 39 - p.lla 499 (Terreno).

All. 11: Visura catastale attuale, F. 39 - p.lla 246 (Terreno).

All. 11/A: Visura catastale storica, F. 39 - p.lla 246 (Terreno).

All. 11/A: Visura catastale storica, F. 39 - p.lla 246 (Terreno).

All. 12: Planimetria catastale attuale agli Atti - unità immobiliare destinata a Villa e corte annessa , F. 39 - p.lla 500.

All. 13: Visura ipotecaria unità immobiliare destinata a Villa e corte annessa, F. 39 - p.lla 500.

All. 13/A : Visura ipotecaria terreni pignorati oggetto di stima.

All. 14: Contratto di locazione vigente su unità immobiliare destinata a Villa e corte annessa, F. 39 - p.lla 500- rilasciato da agenzia delle Entrate.

All. 15 : Visura Camerale Società Debitrice Esecutata

All. 16 : CDU (Certificati di Destinazione Urbanistica) TERRENI pignorati oggetto di stima.

All. 17 : Atto Pubblico Notaio Fasani Repertorio n° XXXXX del 13/03/1997.

All. 18 : Atto Pubblico Notaio Imparato Repertorio n° XXXXXX del 03/03/2006.

All. 19 : Atto Pubblico Notaio Imparato Repertorio n° XXXXXX del 23/03/2007.

All. 20 : Cartografie compendio pignorato

All. 21 : Rilievo fotografico compendio pignorato al momento del sopralluogo.

All. 22 : Rilievo dello stato attuale compendio pignorato al momento del sopralluogo.

All. 23 : Pratica Edilizia originaria unità immobiliare destinata attualmente a Villa n° XXX del 14/03/1977

All. 24 : Istanza di richiesta Condono Prot. n° XXXXX del 02/04/2004 per difformità su unità immobiliare destinata attualmente a Villa e succ. integrazione Prot. n° XXXX del 14/03/2008 (Progressivo 1e 2)

All. 25 : Pratica Edilizia in Sanatoria realizzazione piscina- Prot. n° 8447 del 31/05/2002.

All. 26 : Ricevute di consegna , accettazione PEC a tutte le parti costituite, compresa la Parte Debitrice per osservazioni sull' Elaborato Peritale.

All. 27 : Osservazioni ricevute dall'Avv. Nobile Legale Parte Debitrice.

All. 28 : Risposta CTU alle osservazioni ricevute dal Legale Parte Debitrice Avv. Nobili.

All. 29: Estratto Elaborato Peritale Versione Integrale LOTTO UNICO.

All. 30 : Estratto Elaborato Peritale Versione Privacy LOTTO UNICO.

All. 31: Estratto per Ordinanza di vendita Versione integrale LOTTO UNICO (Quadro sinottico)

All. 32: Estratto per Ordinanza di vendita Versione privacy LOTTO UNICO (Quadro sinottico)

All. 33: Relazione Tecnica di stima in versione Privacy.

Viterbo , 21/01/2025

IL C.T.U.

Geom. Evangelista Farina

pag. 57