

# **TRIBUNALE DI VITERBO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 75/2021**

**NAMIRA S.G.R. S.p.A. mandataria OMNIATEL srl  
Contro**

**\*\*\*\*\***

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
Geom. \*\*\*\*\***

**UDIENZA FISSATA PER IL GIORNO 10/02/2022**



## Giudice della Esecuzione

Dr. \*\*\*\*\*

### **PREMESSA:**

Che il giorno 10/06/2021, il sottoscritto geom. \*\*\*\*\* , regolarmente iscritto all'albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Viterbo al numero 1331, ha ricevuto incarico di C.T.U. per l'esecuzione immobiliare in epigrafe.

I quesiti posti al C.T.U. sono i seguenti:

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) - , mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;
- 2) Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3) Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- 4) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);



- 5) Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'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;
- 6) Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
- 7) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.) corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;
- 8) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi



sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatta porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

- 10) Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 11) Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
- 12) Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
- 13) Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 14) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
- 15) Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale 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;

- 16) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 17) Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 18) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 19) Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;



- 20) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 21) Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
- 22) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge. del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)
- 23) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi



l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

- 24) Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 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 [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it); 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento
- 26) Indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;
- 27) Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;
- 28) Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata



secondo lo schema dei punti appena esposti, nei termini di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare tempestivamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi, la mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del testo Unico Spese Giudiziaria);

- 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 669 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;
- 30) Depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato completo di tutti gli allegati di seguito indicati in modalità telematica. 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;
- 31) Intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.





- 32) Predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 33) Alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);
- 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;
- 35) Alleghi alla relazione:
- a. la planimetria del bene,
  - b. la visura catastale attuale,
  - c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
  - d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,



- e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni);
- f. copia atto di provenienza;
- g. quadro sinottico triplice copia
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

### **OPERE SVOLTE:**

A seguito dell'incarico ricevuto, il C.T.U. ha condotto i seguenti accessi:

In data 21/07/2021 veniva eseguito il primo accesso, unitamente al Custode e al CTU, nel quale l'esecutato non era presente, ma si è provveduto comunque a visionare gli immobili essendo libero l'ingresso dell'intero compendio immobiliare.

*(Vedi allegato n. 1 - richiesta accesso e verbale sopralluogo);*

### **RISPOSTA AI QUESITI**

#### **QUESITO n. 1**

La documentazione risulta completa

#### **QUESITO n. 2**

I dati dell'immobile oggetto di pignoramento sono i seguenti:

- 1) Catasto Fabbricati del comune di SUTRI (VT), foglio 16 particella 209, Via Dei Cedri, piano T, categoria C/6, classe 3°, consistenza mq. 69, superficie catastale totale mq. 79, rendita Euro 192,43;
- 2) Catasto Fabbricati del comune di SUTRI (VT), foglio 16 particella 211, Via Dei Cedri, piano T, categoria C/2, classe 4°, consistenza mq. 26, superficie catastale totale mq. 33, rendita Euro 108,77;
- 3) Catasto Fabbricati del comune di SUTRI (VT), foglio 16 particella 207, Via Dei Cedri, piano T, categoria C/6, classe 1°, consistenza mq. 33, superficie catastale totale mq. 39, rendita Euro 66,47;
- 4) Catasto Fabbricati del comune di SUTRI (VT), foglio 16 particella 208, Via Dei Cedri, piano T, categoria C/2, classe 4°. consistenza mq. 11, superficie catastale totale mq. 16, rendita Euro 46,02;



- 5) Catasto Terreni del Comune di SUTRI (VT), foglio 16 particella 209, qualità ENTE URBANO, superficie are 00 centiare 78;
- 6) Catasto Terreni del Comune di SUTRI (VT), foglio 16 particella 207, qualità ENTE URBANO, superficie are 00 centiare 40;
- 7) Catasto Terreni del Comune di SUTRI (VT), foglio 16 particella 208, qualità ENTE URBANO, superficie are 00 centiare 17;
- 8) Catasto Terreni del Comune di SUTRI (VT), foglio 16 particella 211, qualità ENTE URBANO, superficie are 00 centiare 33;
- 9) Catasto Terreni del Comune di SUTRI (VT), foglio 16 particella 152, qualità SEMINATIVO, superficie are 22 centiare 50, reddito dominicale Euro 6,39, reddito agrario Euro 4,07;
- 10) Catasto Terreni del Comune di SUTRI (VT), foglio 16 particella 206, qualità SEMINATIVO, superficie ettari 2 are 34 centiare 05, reddito dominicale Euro 90,66, reddito agrario Euro 48,35;
- 11) Catasto Terreni del Comune di SUTRI (VT), foglio 16 particella 210, Porz. A, qualità SEMINATIVO, superficie are 20 centiare 47, reddito dominicale Euro 5,81, reddito agrario Euro 3,70; Porz. B, qualità SEMIN IRRIG, superficie are 60 centiare 00, reddito dominicale Euro 61,97, reddito agrario Euro 21,34.

Per quanto sopra i dati catastali dell'immobile pignorato, corrispondono con i dati dell'atto di pignoramento.

### **QUESITO n. 3**

#### **Provenienza di proprietà nel ventennio**

Gli immobili oggetto del pignoramento sono di titolarità del signor \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\* (\*\*) il \*\*\*\*\*, per i diretti pari ad 1/1 di  
 proprietà, cui sono pervenuti con atto di compravendita rogato dal Notaio \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\* il 05 maggio 2009, Repertorio 20523/9759, trascritto presso l'Agenzia delle  
 Entrate di VITERBO – Territorio Servizio di Pubblicità. Immobiliare il 11 maggio 2009 ai  
 NN. 8390/6068 di formalità dal signor \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\* (\*\*) il \*\*



\*\*\*\*\*. Al signor \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*\*\*\*  
quanto alienato, era pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- a) Quanto agli immobili descritti ai punti 1-2-3-4-5-6-7-8-10-11, con atto ..... rep. N. 236/67 del 14/04/1967 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di VITERBO – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 23 maggio 1967 ai NN. 4324/3284 di formalità;
- b) Quanto all'immobile descritto al punto 9, con atto di permuta rogato dal Notaio \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , Repertorio 67012/38187, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di VITERBO – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 06 aprile 2009 ai NN. 6041/4416 di formalità intercorso con i signori \*\*\* \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*\*\*\*. Ai signori sopra meglio generalizzati quanto ceduto in permuta era pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio \*\*\*\*\* il 20 dicembre 1996, Repertorio 3987, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di VITERBO – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 17 gennaio 1997 ai NN. 683/596 di formalità.

*(Vedi allegato n. 2 – atti di provenienza nel ventennio);*

### **Provenienza catastale**

**Immobile n. 1 catasto edilizio urbano** costituzione del 25/07/2008 prot. n. VT0114456 in atti dal 25/07/2008 COSTITUZIONE (n.3968.1/2008) foglio 16 p.lla 209 cat. C/6, classe 3°, consistenza 69 mq, località Riserva Monte la Croce snc piano T; variazione di classamento del 25/07/2009 prot. n. VT0115831 in atti dal 25/07/2009 VARIZIONE DI CLASSAMENTO (n.12481.1/2009) foglio 16, p.lla 209, cat. C/6, classe 3°, consistenza 69mq, località Riserva Monte la Croce snc piano T; variazione del 9/11/2015 – INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE, foglio 16, p.lla 209, cat. C/6, classe 3°, consistenza 69mq, sup. cat. 79mq, località Riserva Monte la Croce snc, piano T; variazione toponomastica del 5/10/2016 prot. n VT0090581 in atti dal 05/10/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA – variazione toponomastica d'ufficio (n. 38701.1/2016), foglio 16, p.lla 209, cat. C/6, classe 3°, consistenza 69, mq sup. cat. 79mq, via dei Cedri snc, PT;



**Immobile n. 2 catasto edilizio urbano** costituzione del 25/07/2008 prot. n. VT0114465 in atti dal 25/07/2008 COSTITUZIONE (n.3969.1/2008) foglio 16 p.lla 211 cat. C/2, classe 4°, consistenza 26 mq, località Riserva Monte la Croce snc piano T; variazione di classamento del 25/07/2009 prot. n. VT0115831 in atti dal 25/07/2009 VARIZIONE DI CLASSAMENTO (n.12481.1/2009) foglio 16, p.lla 211, cat. C/2, classe 4°, consistenza 26mq, località Riserva Monte la Croce snc piano T; variazione del 9/11/2015 – INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE, foglio 16, p.lla 211, cat. C/2, classe 4°, consistenza 26mq, sup. cat. 33mq, località Riserva Monte la Croce snc, piano T; variazione toponomastica del 05/10/2016 prot. n VT0090582 in atti dal 05/10/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA – variazione toponomastica d’ufficio (n. 38782.1/2016), foglio 16, p.lla 211, cat. C/2, classe 4°, consistenza 26, mq sup. cat. 33mq, via dei Cedri snc, PT;

**Immobile n. 3 catasto edilizio urbano** costituzione del 25/07/2008 prot. n. VT0114468 in atti dal 25/07/2008 COSTITUZIONE (n.3970.1/2008) foglio 16 p.lla 207 cat. C/6, classe 1°, consistenza 33 mq, località Riserva Monte la Croce snc piano T; variazione di classamento del 25/07/2009 prot. n. VT0115831 in atti dal 25/07/2009 VARIZIONE DI CLASSAMENTO (n.12481.1/2009) foglio 16, p.lla 207, cat. C/6, classe 1°, consistenza 33mq, località Riserva Monte la Croce snc piano T; variazione del 9/11/2015 – INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE, foglio 16, p.lla 207, cat. C/6, classe 1°, consistenza 33mq, sup. cat. 39mq, località Riserva Monte la Croce snc, piano T; variazione toponomastica del 5/10/2016 prot. n VT0090579 in atti dal 05/10/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA – variazione toponomastica d’ufficio (n. 38779.1/2016), foglio 16, p.lla 207, cat. C/6, classe 1°, consistenza 33, mq sup. cat. 39mq, via dei Cedri snc, PT;

**Immobile n. 4 catasto edilizio urbano** costituzione del 25/07/2008 prot. n. VT0114458 in atti dal 25/07/2008 COSTITUZIONE (n.3974.1/2008) foglio 16 p.lla 208 cat. C/2, classe 4°, consistenza 11 mq, località Riserva Monte la Croce snc piano T; variazione di classamento del 25/07/2009 prot. n. VT0115831 in atti dal 25/07/2009 VARIZIONE DI CLASSAMENTO (n.12481.1/2009) foglio 16, p.lla 208, cat. C/2, classe 4°, consistenza 11mq, località Riserva Monte la Croce snc piano T; variazione del 9/11/2015



– INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE, foglio 16, p.lla 208, cat. C/2, classe 4°, consistenza 11mq, sup. cat. 16mq, località Riserva Monte la Croce snc, piano T; variazione toponomastica del 5/10/2016 prot. n VT0090580 in atti dal 05/10/2016  
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA – variazione toponomastica d’ufficio (n. 38780.1/2016), foglio 16, p.lla 208, cat. C/2, classe 4°, consistenza 11, mq sup. cat. 16mq, via dei Cedri snc, PT;

**Immobile n. 5 catasto terreni** tipo mappale del 14/07/2008 protocollo n. VT 0099101 in atti dal 14/07/2008 (n.99101.1/2008) foglio 16 p.lla 209 qualità Ente Urbano, sup mq 78, nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 16 p.lla 150 – foglio 16 p.lla 154, sono stati variati inoltre i seguenti immobili: foglio 16 p.lla 206 – foglio 16 p.lla 207 - foglio 16 p.lla 208 - foglio 16 p.lla 210 - foglio 16 p.lla 211; frazionamento del 13/07/1998 in atti dal 13/07/1998 (n. 1776.1/1998) foglio 16 p.lla 150, classe seminativo di 3°, sup. mq 23540, nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 16 p.lla 53 - sono stati variati inoltre i seguenti immobili: foglio 16 p.lla 151;

**Immobile n. 6 catasto terreni** tipo mappale del 14/07/2008 protocollo n. VT 0099101 in atti dal 14/07/2008 (n.99101.1/2008) foglio 16 p.lla 207 qualità Ente Urbano, sup mq 40, nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 16 p.lla 150 – foglio 16 p.lla 154, sono stati variati inoltre i seguenti immobili: foglio 16 p.lla 206 - foglio 16 p.lla 208 - foglio 16 p.lla 209 - foglio 16 p.lla 210 - foglio 16 p.lla 211; frazionamento del 13/07/1998 in atti dal 13/07/1998 (n. 1776.1/1998) foglio 16 p.lla 150, seminativo classe 3°, sup. mq 23540, nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 16 p.lla 53 - sono stati variati inoltre i seguenti immobili: foglio 16 p.lla 151; impianto meccanografico del 1/10/1971 foglio 16 p.lla 53, seminativo classe 3°, sup. mq 23870;

**Immobile n. 7 catasto terreni** tipo mappale del 14/07/2008 protocollo n. VT 0099101 in atti dal 14/07/2008 (n.99101.1/2008) foglio 16 p.lla 208 qualità Ente Urbano, sup mq 17, nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 16 p.lla 150 – foglio 16 p.lla 154, sono stati variati inoltre i seguenti immobili: foglio 16 p.lla 206 - foglio 16 p.lla 207 - foglio 16 p.lla 209 - foglio 16 p.lla 210 - foglio 16 p.lla 211;



frazionamento del 13/07/1998 in atti dal 13/07/1998 (n. 1776.1/1998) foglio 16 p.lla 150, seminativo classe 3°, sup. mq 23540, nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 16 p.lla 53 - sono stati variati inoltre i seguenti immobili: foglio 16 p.lla 151; impianto meccanografico del 1/10/1971 foglio 16 p.lla 53, seminativo classe 3°, sup. mq 23870;

**Immobilie n. 8 catasto terreni** tipo mappale del 14/07/2008 protocollo n. VT 0099101 in atti dal 14/07/2008 (n.99101.1/2008) foglio 16 p.lla 211 qualità Ente Urbano, sup mq 33, nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 16 p.lla 150 – foglio 16 p.lla 154, sono stati variati inoltre i seguenti immobili: foglio 16 p.lla 206 – foglio 16 p.lla 207 - foglio 16 p.lla 208 - foglio 16 p.lla 209 - foglio 16 p.lla 210; tabella di variazione del 5/4/2005 protocollo n. VT0075737 in atti dal 5/7/2005 variazione di coltura (n. 37697.1/2005) foglio 16 p.lla 154 seminativo classe 4°, sup. mq 8080; frazionamento del 13/07/1998 in atti dal 13/07/1998 (n. 1776.3/1998) foglio 16 p.lla 154, nocchieleto classe 3°, sup. mq 8080, nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 16 p.lla 56 - sono stati variati inoltre i seguenti immobili: foglio 16 p.lla 155; revisione di elementi censuari in atti dal 10/11/1993 come da modello 26 n. 3586.1/1990, foglio 16, p.lla 56, nocchieleto classe 2°, sup. mq 13140; impianto meccanografico del 1/10/1971 foglio 16 p.lla 56, seminativo classe 3°, sup. mq 13140;

**Immobilie n. 9 catasto terreni** tabella di variazione del 13/12/2007 prot. n. VT0242476 in atti dal 13/12/2007 trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3/10/2006 n. 262 (n.53039.1/2007) foglio 16, p.lla 152, seminativo classe 4°, sup. mq 2250; frazionamento del 13/7/1998 in atti dal 13/7/1998 (n. 1776.2/1998) foglio 16, p.lla 152, nocchieleto classe 2°, sup. mq 2250, nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 16, p.lla 54; revisione di elementi censuari in atti dal 10/11/1993 come da modello 26 (n. 2654.2/1990) foglio 16, p.lla 54, nocchieleto classe 2°, sup. mq 4180; impianto meccanografico del 1/10/1971, foglio 16 p.lla 54, seminativo classe 3°, sup. mq 4180;

**Immobilie n. 10 catasto terreni** tipo mappale del 14/07/2008 protocollo n. VT 0099101 in atti dal 14/07/2008 (n.99101.1/2008) foglio 16, p.lla 206, seminativo classe 3°, sup mq 23405, nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 16



p.lla 150 – foglio 16 p.lla 154, sono stati variati inoltre i seguenti immobili: foglio 16 p.lla 207 - foglio 16 p.lla 208 - foglio 16 p.lla 209 - foglio 16 p.lla 210 - foglio 16 p.lla 211; frazionamento del 13/07/1998 in atti dal 13/07/1998 (n. 1776.1/1998) foglio 16 p.lla 150, seminativo classe 3°, sup. mq 23540, nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 16 p.lla 53 - sono stati variati inoltre i seguenti immobili: foglio 16 p.lla 151; impianto meccanografico del 1/10/1971, foglio 16, p.lla 53, seminativo classe 3°, sup. mq 23870;

**Immobile n. 11 catasto terreni** tabella di variazione del 9/6/2011 prot. n. VT0103994 in atti dal 9/6/2011, VARIAZIONE DI COLTURA (n. 103536.1/2011) foglio 16 particella 210, Porz. A, qualità SEMINATIVO, classe 4°, superficie mq 2047; Porz. B, qualità SEMIN IRRIG, classe 3°, superficie mq 6000, tipo mappale del 14/07/2008 protocollo n. VT 0099101 in atti dal 14/07/2008 (n.99101.1/2008) foglio 16, p.lla 210, seminativo classe 4°, sup mq 8047, nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 16 p.lla 150 – foglio 16 p.lla 154, sono stati variati inoltre i seguenti immobili: foglio 16 p.lla 206 - foglio 16 p.lla 207 - foglio 16 p.lla 208 - foglio 16 p.lla 209 - foglio 16 p.lla 211; tabella di variazione del 5/4/2005 prot. n. VT0075737 in atti dal 5/7/200, VARIAZIONE DI COLTURA (n. 37697.1/2005), foglio 16 p.lla 154, seminativo classe 4°, sup. mq 8080; frazionamento del 13/07/1998 in atti dal 13/07/1998 (n. 1776.3/1998) foglio 16 p.lla 154, nocchieleto classe 2°, sup. mq 8080, nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 16 p.lla 56 - sono stati variati inoltre i seguenti immobili: foglio 16 p.lla 155; revisione elementi censuari in atti dal 10/11/1993 modello 26 (n. 3586.1/1990) foglio 16, p.lla 56, nocchieleto classe 2°, sup. mq 13140; impianto meccanografico del 1/10/1971, foglio 16, p.lla 56, seminativo classe 3°, sup. mq 13140;

*(Vedi allegato n. 3 – visure storiche);*

#### **QUESITO n. 4**

**Alla data del 21/09/2020 per l'immobile oggetto di pignoramento risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:**





- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, rogata dal Notaio \*\*\*\*\* il 06 luglio 2015, Repertorio 84553/27012, iscritta presso l’Agenzia dell’Entrate di VITERBO – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 08 luglio 2015 ai NN. 8553/1192 di formalità in favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI RONCIGLIONE SOCIETA’ COOPERATIVA con sede in Ronciglione (VT) – P.I. 00086710563 e contro il signor \*\*\*\*\* nato a Roma (RM) il \*\*\*\*\* (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà), per la complessiva somma di Euro 584.000,00 (capitale di Euro 292.000,00). Segnaliamo che nel riquadro relativo ai debitori non datori di ipoteca risultano indicati i signori \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* (\*\*\*) il \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* (\*\*\*) il \*\*\*\*\*;
- Ipoteca conc.amministrativa/riscossione derivante da ruolo, emessa dall’Agenzia dell’Entrate – Riscossione il 15 novembre 2019, Repertorio 16965/9719, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate di VITERBO – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 18 novembre 2019 ai NN. 16300/2214 di formalità in favore di AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE con sede in Roma (RM) – P.I. 13756881002 (domicilio ipotecario eletto VIA CRISTOFORO COLOMBO 271 – ROMA) e contro il signor \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (\*\*\*) il \*\* \*\*\*\*\* (per i diritti pari 1/1 di proprietà), per la complessiva somma di Euro 188.583,42 (capitale di Euro 94.291, 71);
- Pignoramento immobiliare notificato dell’UNEO – Tribunale di Viterbo il 29 marzo 2021, Repertorio 450, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di VITERBO – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 15 aprile 2021 ai NN. 5775/4666 di formalità in favore di NAMIRA S.G.R. S.P.A. con sede in Milano (MI) – P.I. 05762970969 e contro il signor \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (\*\*\*) il \*\* \*\*\*\*\* (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà).

*(Vedi allegato n. 4 – ispezioni ipotecarie);*

## **QUESITO n. 5**

### **Acquisizione certificati di destinazione urbanistica:**



Dal certificato di destinazione urbanistica protocollo n. 11768, del 26/08/2021, a firma del Responsabile Area 5, Urbanistica Assetto del Territorio Arch. \*\*\*\*\*, i terreni oggetto di pignoramento e i cassoni degli immobili risultano ricadenti in zona E1 Agricola Normale;  
(Vedi allegato n. 5 – certificato di destinazione urbanistica);

### QUESITO n. 6

Dai registri anagrafici risulta che:

- 1) Il Sig. \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\* (\*\*), \*\*\*\*\*, c.f. \*\*\*\*\*, nel certificato di stato di famiglia protocollo ANPR: del 21/09/2021, presso l'immobile sito in n. , int. non risultano altri familiari oltre all'esecutato;
- 2) Il Sig. \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\* (\*\*), il \*\*\*\*\*, c.f. \*\*\*\*\*, dal certificato protocollo ANPR: del 21/09/2021, risulta di stato libero;
- 3) Il Sig. \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\* (\*\*), il \*\*\*\*\*, c.f. \*\*\*\*\*, dal certificato protocollo ANPR: del 21/09/2021, risulta essere residente a

(Vedi allegato n. 6 – certificati anagrafici e di residenza)

### QUESITO n. 7

#### Descrizione dei beni oggetto di pignoramento:

Il compendio immobiliare oggetto del pignoramento è costituito da un terreno agricolo per la superficie complessiva di mq 33870 comprese le aree urbane su cui insistono 4 piccoli manufatti, recintato sui lati sud, est ed ovest, con pali in legno e rete metallica, in pessimo stato di conservazione e bisognevole di un rifacimento, mentre sul lato nord ne delimita la proprietà un filare di vegetazione spontanea. Nella porzione nord per una superficie di circa mq 8000 sono presenti diverse piante di nocchie, che però



non curate hanno un accrescimento anomalo e quindi non produttive; il resto del terreno risulta libero da culture con la presenza di piccoli canneti naturali.

Al centro del terreno sono raggruppati nell'arco di pochi metri 4 manufatti ad uso agricolo in pessimo stato di conservazione, rispettivamente di 79mq, 26mq, 33mq e 11mq, il più grande con la copertura crollata, mentre gli altri tre completamente avvolti dalla vegetazione spontanea che ne impediscono l'accesso, da quanto si è potuto riscontrare hanno una copertura con pannelli in fibra di cemento o amianto, le strutture portanti di tutti i fabbricati sono in mutatura portante, necessitano di interventi pesanti di ristrutturazione edilizia per il loro utilizzo, privi di impianti tecnologici.

L'intero compendio confina a sud con la p.lla 94, rappresentante la strada di accesso ai vari appezzamenti di terreno in testa alla proprietà .....  
..... a ovest confinante con la p.lla 52 a nord  
confinante con le p.lle 154,151,153 ed a est con le p.lle 153 e 155,  
*(Vedi allegato n. 7 – documentazione urbanistica)*

#### **QUESITO n. 8**

Dal confronto tra i beni indicati nel pignoramento sono conformi ai dati attuali;

#### **QUESITO n. 9**

##### **Verifica della corrispondenza del bene**

Per i fabbricati oggetto di pignoramento non è stato possibile dare una corrispondenza tra le planimetrie denunciate in quanto attualmente risultano completamente invasi dalla vegetazione ed inaccessibili, solamente il fabbricato individuato con la p.lla 209 risultava essere libero e conforme alla planimetria, ad oggi i manufatti sono dei ruderi che potrebbero essere individuati come collabenti, privi di impianti tecnologici, in pessimo stato di conservazione con problemi strutturali.

Lo stato di fatto dei terreni mediante sovrapposizione della planimetria catastale con l'ortofoto risultano conformi.

*(Vedi allegato n. 8 – scheda catastale)*



**QUESITO n. 10**

L'identificativo catastale non include porzioni aliene;

**QUESITO n. 11**

Gli immobili oggetto di pignoramento provengono da terreni in precedenza frazionati così come meglio riportato nel quesito n. 3, le porzioni pervenute all'esecutato corrispondono a quanto individuato negli atti di provenienza;

**QUESITO n. 12**

Non necessita eseguire la variazione catastale;

**QUESITO n. 13**

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento hanno destinazione a magazzini e rimesse, nel PRG vigente ricadono in "SOTTOZONA E1 Agricola Normale" le cui norme tecniche sono riportate all'allegato n. 5 certificato di destinazione urbanistica.

*(vedi allegato n. 5 – certificato di destinazione urbanistica)*

**QUESITO n. 14**

Regolarità urbanistica inerente il fabbricato sito del comune di SUTRI (VT), foglio 16 particella 209, Via Dei Cedri, piano T, categoria C/6, classe 3°, consistenza mq. 69, superficie catastale totale mq. 79, rendita Euro 192,43; tale unità immobiliare è stata edificata in forza della concessione edilizia 886 del 1989, e per la quale è stato stipulato atto di vincolo rep. 23429 del 21/03/1989 a rogito notaio \*\*\*\*\*, a favore del Comune di Sutri inerente il foglio 16 p.lla 53 per una volume di mc 175. Esaminando gli elaborati grafici risulta che il fabbricato è stato realizzato circa 100 metri più a sud rispetto al punto di ubicazione indicato in progetto, inoltre risulta essere ruotato come orientamento di 90 gradi, nel fascicolo è solamente presente la concessione, l'elaborato grafico, la relazione tecnica e l'atto di vincolo di asservimento del terreno, con assenza dell'inizio dei lavori, del fine dei lavori e dell'agibilità.



Regolarità urbanistica inerente il fabbricato sito del comune di SUTRI (VT) foglio 16 particella 207, Via Dei Cedri, piano T, categoria C/6, classe 1°, consistenza mq. 33, superficie catastale totale mq. 39, rendita Euro 66,47, detto immobile nell'atto di acquisto da parte del Sig. \*\*\*\*\* è stato dichiarato dalla parte venditrice costruito anteriormente all'anno 1967, visto che nella pratica indicata nell'anno 1989 per la costruzione del manufatto individuato con la p.lla 209 (ex p.lla 53) non viene riportato nella mappa catastale, non viene preso in considerazione nel calcolo dei volumi nella tavola di verifica urbanistica, non viene citato nell'atto di vincolo del terrato, visto che nell'atto ..... rep. N. 236/67 del 14/04/1967 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di VITERBO – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 23 maggio 1967 ai NN. 4324/3284 di formalità non vengono citati fabbricati presenti sul terreno, per tutto quanto sopra il manufatto non viene considerato urbanisticamente legittimo.

Regolarità urbanistica inerente il fabbricato sito del comune di SUTRI (VT), foglio 16 particella 208, Via Dei Cedri, piano T, categoria C/2, classe 4°. consistenza mq. 11, superficie catastale totale mq. 16, rendita Euro 46,02, detto immobile nell'atto di acquisto da parte del Sig. \*\*\*\*\* è stato dichiarato dalla parte venditrice costruito anteriormente all'anno 1967, visto che nella pratica indicata nell'anno 1989 per la costruzione del manufatto individuato con la p.lla 209 (ex p.lla 53) non viene riportato nella mappes, non viene preso in considerazione nel calcolo dei volumi nella tavola di verifica urbanistica, non viene citato nell'atto di vincolo del terrato, visto che nell'atto ..... rep. N. 236/67 del 14/04/1967 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di VITERBO – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 23 maggio 1967 ai NN. 4324/3284 di formalità non vengono citati fabbricati presenti sul terreno, per tutto quanto sopra il manufatto non viene considerato urbanisticamente legittimo.

Regolarità urbanistica inerente il fabbricato sito del comune di SUTRI (VT), foglio 16 particella 211, Via Dei Cedri, piano T, categoria C/2, calasse 4°, consistenza mq. 26, superficie catastale totale mq. 33, rendita Euro 108,77, detto immobile nell'atto di acquisto da parte del Sig. \*\*\*\*\* è stato dichiarato dalla parte venditrice





**QUESITO n. 16**

Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che gli immobili oggetto di pignoramento sono liberi da usi civici.

**QUESITO n. 17**

Per gli immobili oggetto di pignoramento non risulta nessun condominio.

**QUESITO n. 18**

L'immobile pignorato è vendibile in unico lotto.

**QUESITO n. 19**

L'immobile è pignorato per la quota del 100% del diritto di piena proprietà, dalle ricerche effettuate presso gli uffici anagrafici, risulta di stato libero.

*(Vedi allegato n. 6 – certificati anagrafici e di residenza)*

**QUESITO n. 20**

L'immobile al momento del sopralluogo risultava libero. Dalle ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo non risultano contratti di affitto in essere.

*(vedi allegato n. 9 – verifica contratti di locazione)*

**QUESITO n. 21**

Gli immobili non risultano occupati;

**QUESITO n. 22**

Gli immobili non sono occupati;

**QUESITO n. 23**

Gli immobili non risultano soggetti ad alcun vincolo, fatto salvo l'osservazione di quanto disposto alla L.R. 38/99 e s.m.i., alle norme tecniche di P.T.P.R., alle norme di



P.R.G. per le sottozone E1 agricola Normale, ed all'atto di vincolo rep. 23429 del 21/03/1989 a rogito notaio \*\*\*\*\*, a favore del Comune di Sutri inerente il foglio 16 p.lla 53 per una volume di mc 175.

## **QUESITO n. 24**

### **Determinazione del valore**

Visto lo stato di conservazione dell'immobile;  
Effettuata un'attenta analisi del mercato immobiliare della zona,  
Verificate le seguenti pubblicità sul sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

ANNUNCIO 40427499 - 11/08/2021

Sutri in Via di Monte Topino, terreno agricolo pianeggiante fronte strada di mq 23.000  
Prezzo € 60.000, quindi con un prezzo unitario di €/mq 2,60

ANNUNCIO EK-91026708 - 30/09/2021

Terreno completamente recintato con più di 100 piante di ulivo, dispone di un fabbricato rurale con pozzo e grotte sparse, raggiungibile facilmente a piedi dal paese, mq 8000  
Prezzo € 17.000 quindi con un prezzo unitario di €/mq 2,12

ANNUNCIO 40398109 - 01/09/2021

Vendita terreno seminativo di 7200 metri, recintato e con possibilità di ripristino del pozzo presente in precedenza.  
Prezzo € 20.000 quindi con un prezzo unitario di €/mq 2,77

Vista la procedura fallimentare Tribunale di Lucca n. 8363/2013

Terreno in Comune di Sutri di mq 2053  
valore di stima € 13000 quindi con un prezzo unitario €/mq 6,33

Visto l'osservatorio mercato immobiliare redatto dalla Camera di Commercio di Viterbo al 1° semestre 2020





Terreni	Compravendita Euro/mc	Compravendita a Euro/mq.	Locazione Euro/mq. Mese	Tendenza
Terreni edificabili	60-70			stazionario
Terreni ad uso agricolo*		3 - 4,5		stazionario
Terreni ad uso coltura: noccioleti		5,0 -7,0		stazionario

\*Terreno nudo

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

Quale parametro di riferimento si considera il mq, in considerazione delle potenzialità del terreno ed a quanto riscontrato per beni consimili si può attribuire con certezza un valore unitario di stima pari a €/mq 3,00 (Euro tre/00);

Determinazione valore compendio immobiliare

- a) foglio 16 particella 209, mq 78
- b) foglio 16 particella 207, mq 40
- c) foglio 16 particella 208, mq 17
- d) foglio 16 particella 211, mq 33
- e) foglio 16 particella 152, mq 2250
- f) foglio 16 particella 206, mq 23405
- g) foglio 16 particella 210, mq 8047

**TOTALE sup. mq 33870**

Determinazione valore immobile:

abitazione mq 33870 x €/mq 3 = € 101.610,00

a detrazione quanto riscontrato al quesito - € 9300,00

per tutto quanto sopra si avrà un valore in **arrotondamento pari ad € 92.300,00 (diconsi Euronovantaduemilatrecento/00).**

### QUESITO n. 25

Al fine della valutazione dei beni in pignoramento, la stima è stata eseguita determinando il più probabile valore di mercato, mediante consultazione dei dati accessibili sul siti internet, l'osservatorio dei mercati immobiliari, inoltre sono state effettuate indagine in loco comparando i valori e le caratteristiche di beni noti



recentemente compravenduti dei quali si conosce l'effettivo prezzo di mercato e l'immobile oggetto di valutazione.

#### **QUESITO n. 26**

Il terreno risulta limitrofo ad altre aziende utilizzabile per il pascolo, la messa a dimora di seminativi, uliveti, vigneti e alberi da frutto, quindi ben collocabile nel mercato di vendita.

#### **QUESITO n. 27**

L'immobile non risulta locato.

\*\*\*\*\*

**Il C.T.U. ha provveduto prima dell'udienza fissata per il giorno 10/02/2022** a spedire tramite posta raccomandata e/o posta elettronica certificata copia della relazione tecnica peritale, assegnando alle parti un termine di quindici (15) giorni prima della predetta udienza, per far pervenire presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.

La presente relazione si compone di 26 (ventisei) pagine dattiloscritte e viene consegnata in cancelleria corredata dai seguenti 11 (dieci) allegati.

#### **Elenco elaborati allegati:**

- Allegato n.1 - richieste accessi e verbali;*
- Allegato n.2 - atti di provenienza del ventennio;*
- Allegato n.3 - visure storiche;*
- Allegato n.4 - ispezioni ipotecarie;*
- Allegato n.5 - certificato di destinazione urbanistica;*
- Allegato n.6 - certificati anagrafici e di residenza;*
- Allegato n.7 - documentazione urbanistica;*
- Allegato n.8 - schede catastali;*
- Allegato n.9- verifica contratti di locazione;*
- Allegato n.10 - documentazione fotografica;*
- Allegato n.11- quadro sinottico;*

Castiglione in Teverina li, 25/10/2021

Il C.T.U.

Geom. \*\*\*\*\*

