

Dott. Ing. Alessandro GUARDUCCI

Corso Cavour, 5 MONTEFIASCONE (VT)
☎ 3496929709 portatile
☎ 0761 828298 tel e fax
✉ alessandro.guarducci2@ingpec.eu

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DR. ANTONINO GERACI

Esecuzione Immobiliare N° 83/21

SOCIETA' CONTRO DEBITORE 1, DEBITORE 2 E DEBITRICE

Il sottoscritto Dott. Ing. Alessandro Guarducci, con studio in Montefiascone (VT),

Corso Cavour n.°5, in data 06.09.2021 ha prestato giuramento, in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

1) **verifici**, 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;

Verificata documentazione ipocatastale depositata da parte attrice in atti: essa risulta completa sia dal punto di vista catastale sia le trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

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;

Effettuate verifiche catastali e verificata correttezza dati indicati nell'atto di pignoramento e di seguito riportati:

RISULTANZE CATASTALI

CATASTO FABBRICATI

Comune di SUTRI VIA NICOLA CAPOTONDI, 57

Piena proprietà : DEBITRICE

Foglio 6	Part. 570	Sub 5					
----------	-----------	-------	--	--	--	--	--

GRAFFATA

Foglio 6	Part. 570	Sub 16	Cat A/2	Classe 2	Vani 7,5	Piano T-1-2	
						Rendita €	
						832,79	

Tipo Mappale Prot. N. VT 22300 del 28/10/1992 redatto dal Geom. Giorgio MARCONI (ALLEGATO N 1)

CATASTO TERRENI

Comune di SUTRI LOC. MONTETOPINO

Piena proprietà : DEBITORE 1 per ½

DEBITORE 2 per ¼ e DEBITRICE per ¼

Foglio 39	Part. 127	BOSCO CEDUO	Classe 4	Consistenza 800 mq.	Reddito Domenicale €0,54	Reddito Agrario €0,08
-----------	-----------	-------------	----------	------------------------	--------------------------------	-----------------------

Comune di SUTRI LOC. MONTETOPINO

Piena proprietà : DEBITORE 1 per ½

DEBITORE 2 per ¼ e DEBITRICE per ¼

Foglio 39	Part. 436	SEMINATIVO PASCOLO	Classe 2	Consistenza 9.245mq.	Reddito Domenicale €6,21	Reddito Agrario €3,34
-----------	-----------	-----------------------	----------	-------------------------	--------------------------------	-----------------------

Comune di SUTRI LOC. MONTETOPINO

Piena proprietà : DEBITORE 1 per ½ e DEBITORE 2 per ½

Foglio 39	Part. 470	INCOLTO PRODUTTIVO	Classe U	Consistenza 916 mq.	Reddito Domenicale €0,24	Reddito Agrario €0,05
-----------	-----------	-----------------------	-------------	------------------------	--------------------------------	-----------------------

Comune di SUTRI LOC. MONTETOPINO

Piena proprietà : DEBITORE 1 per ½ e DEBITORE 2 per ½

Foglio 39	Part. 472	SEMINATIVO	Classe 5	Consistenza 1.690 mq.	Reddito Domenicale €3,49	Reddito Agrario €2,62
-----------	-----------	------------	----------	--------------------------	--------------------------------	-----------------------

Comune di SUTRI LOC. MONTETOPINO

Piena proprietà : DEBITORE 1 per ½ e DEBITORE 2 per ½

Foglio 39	Part. 650	PASCOLO ARBORATO	Classe 2	Consistenza 17.350 mq.	Reddito Domenicale €11,65	Reddito Agrario €6,27
-----------	-----------	---------------------	----------	---------------------------	---------------------------------	-----------------------

Il CTU ha effettuato visure storiche complete dei beni e reperito l'estratto di mappa dei terreni. (ALLEGATO N 1)

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;

Indicazione passaggi proprietà relativi ai beni pignorati:

Dalla documentazione depositata in atti da parte attrice si evince:

CATASTO FABBRICATI

Comune di SUTRI VIA NICOLA CAPOTONDI, 57

Piena proprietà : DEBITRICE

Foglio 6	Part. 570	Sub 5					
----------	-----------	-------	--	--	--	--	--

GRAFFATA

Foglio 6	Part. 570	Cat A/2	Classe 2	Vani 7,5	Piano T-1-2	Rendita	€	
	Sub 16					832,79		

• AI ventennio l'immobile, oggetto della procedura, era già intestato a DEBITRICE per la piena proprietà come bene personale a lei pervenuto da "Soc. Impresa Edile con sede in Sutri in virtù di compravendita per atto a rogito Notaio Benigni Giuseppe del 06.03.1995 trascritto a Viterbo il 28.03.1995 al n. 2986 del registro particolare Il CTU ha reperito l'atto notarile.(ALLEGATO N 2).

CATASTO TERRENI

Comune di SUTRI LOC. MONTETOPINO

Piena proprietà : DEBITORE 1 per ½ DEBITORE 2 per ¼ e DEBITRICE per ¼

Foglio 39	Part. 127	BOSCO CEDUO	Consiste	Reddito	Reddito	
		Classe 4	nza 8	Domenicale	Agrario €0,08	
			mq.	€0,54		

Comune di SUTRI LOC. MONTETOPINO

Piena proprietà : DEBITORE 1 per ½ DEBITORE 2 per ¼ e DEBITRICE per ¼

Foglio 39	Part. 436	SEMINATIVO	Classe 2	Consistenza	Reddito	Reddito Agrario €3,34
		PASCOLO		9.245mq.	Domenicale	
					€6,21	

• AI ventennio gli immobili oggetto della procedura distinti nel NCT Fgl.39 pc. 127 e pc. 145 erano intestati a ALTRO NON COINVOLTO EI e DEBITORE 1 per la quota di 1/2 cadauno della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni a loro pervenuti da ALTRO NON COINVOLTO EI in virtù di compravendita per atto a rogito Notaio Ventriglia Fausto del 06.05.1987 trascritto a Viterbo il 01.06.1987 al n. 4860 del registro particolare.

Il CTU ha reperito l'atto notarile.(ALLEGATO N 3).

- In base a nota di variazione per frazionamento del 01.07.1998 n.1649.1/1998 in atti dal 07.07.1998 la pc. 145 del Fgl. 39 viene frazionata dando origine anche alla pc. 436 dello stesso foglio 39;
- In virtù di permuta per atto a rogito Notar Annibaldi Luigi del 13.11.2001 trascritto a Viterbo il 05.12.2001 al n. 12082 del registro particolare gli immobili oggetto della procedura distinti nel NCT Fgl. 39 pc. 127 pc.436 dalla ditta ALTRO NON COINVOLTO EI e ALTRO NON COINVOLTO EI passano alla ditta ALTRO NON COINVOLTO EI e ALTRO NON COINVOLTO EI per la quota di 1/4 cadauno della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni;
- Per effetto della morte di ALTRO NON COINVOLTO EI avvenuta il 22.11.2011 viene presentata il 07.02.2012 presso l'Ufficio del Registro di Viterbo certificato di denunciata successione repertorio n. 316/9990 e successivamente trascritta d'ufficio presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) di Viterbo il 12.06.2012 al n. 6263 del registro particolare e per effetto di tale successione la quota pari a 1/4 di piena proprietà della de cuius relativamente agli immobili oggetto della procedura distinti nel NCT Fgl. 39 pc. 127 e pc. 436 passa a ALTRO NON COINVOLTO EI DEBITORE 1 e DEBITORE 2 per la quota di 1/12 cadauno della piena proprietà;
- In virtù di atto a rogito Notar Pensato Massimiliano del 23.05.2013 si procede alla trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) di Viterbo il 28.05.2013 al n.5442 del registro particolare dell'accettazione tacita di eredità di ALTRO NON COINVOLTO EI la cui morte è avvenuta il 22.11.2011 relativamente agli immobili oggetto della procedura distinti nel NCT Fgl.39 pc. 127 e pc. 436 a favore di DEBITORE 1 e DEBITORE 2;
- Per effetto della morte di ALTRO NON COINVOLTO EI avvenuta il 15.03.2012 viene presentata il 12.03.2013 presso l'Ufficio del Registro di Viterbo certificato di denuncia di successione repertorio n. 779/9990 e successivamente trascritta d'ufficio in ritardo presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) di Viterbo il 19.08.2013 al n. 8505 del registro particolare e per effetto di tale successione la quota pari a 4/12 di piena proprietà del de cuius relativamente agli immobili oggetto della procedura distinti nel NCT Fgl. 39 pc. 127 e pc. 436 passa a DEBITORE 1 e DEBITORE 2 per la quota di 4/24 cadauno della piena proprietà;

- In virtù di atto a rogito Notar Pensato Massimiliano del 23.05.2013 si procede alla trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) di Viterbo il 28.05.2013 al n. 5443 del registro particolare dell'accettazione tacita di eredità di ALTRO NON COINVOLTO EI la cui morte è avvenuta il 15.03.2012 relativamente agli immobili oggetto della procedura distinti nel NCT Fgl. 39 pc. 127 e pc. 436 a favore di DEBITORE 1 e DEBITORE 2

CATASTO TERRENI

Comune di SUTRI LOC. MONTETOPINO

Piena proprietà : DEBITORE 1 e DEBITORE 2

Foglio 39	Part. 470	INCOLTO PRODUTTIVO	Classe U	Consistenza 916 mq.	Reddito Domenicale €0,24	Reddito Agrario €0,05
-----------	-----------	-----------------------	-------------	------------------------	--------------------------------	-----------------------

Comune di SUTRI LOC. MONTETOPINO

Piena proprietà : DEBITORE 1 e DEBITORE 2

Foglio 39	Part. 472	SEMINATIVO	Classe 5	Consistenza 1.690 mq.	Reddito Domenicale €3,49	Reddito Agrario €2,62
-----------	-----------	------------	----------	--------------------------	--------------------------------	-----------------------

Comune di SUTRI LOC. MONTETOPINO

Piena proprietà : DEBITORE 1 e DEBITORE 2

Foglio 39	Part. 650	PASCOLO ARBORATO	Classe 2	Consistenza 17.350 mq.	Reddito Domenicale €11,65	Reddito Agrario €6,27
-----------	-----------	---------------------	----------	---------------------------	---------------------------------	-----------------------

- AI ventennio gli immobili oggetto della procedura erano intestati a ALTRO NON COINVOLTO EI e ALTRO NON COINVOLTO EI per la quota di 1/2 cadauno della piena proprietà bene personale a loro pervenuti da ALTRO NON COINVOLTO EI in virtù di compravendita per atto a rogito Notar Maurizio Colalelli del 19.09.1980 trascritto a Viterbo il 14.10.1980 al n. 8087 del registro particolare con i seguenti identificativi catastali distinti nel NCT Fgl. 39 pc. 27, pc. 63 e pc 64
Il CTU ha reperito l'atto notarile.(ALLEGATO N 3 bis).

- In base a nota di variazione per frazionamento n. 135.1/2001 in atti dal 19.01.2001 la pc. 63 e la pc. 64 del Fgl. 39 vengono frazionate dando origine rispettivamente alla pc. 470 ed alla pc. 472 dello stesso foglio 39;

- In virtù di atto a rogito Notar Annibaldi Luigi del 13.11.2001 trascritto a Viterbo il 10.12.2001 al n. 12208 del registro particolare i condividenti ALTRO NON COINVOLTO Ei e ALTRO NON COINVOLTO EI decidono di sciogliere la comunione degli immobili, pertanto, ad UNO dei condividenti vengono assegnati gli immobili oggetto della procedura distinti nel NCT Fgl. 39 pc. 470, pc. 472 e pc. 27 per la piena proprietà bene personale;
- In base a nota di variazione per frazionamento n. 90850.1/2008 in atti dal 04.07.2008 la pc. 27 del Fgl. 39 viene frazionata dando origine anche alla pc. 650 dello stesso foglio 39;
- Per effetto della morte di ALTRO NON COINVOLTO EI avvenuta il 15.03.2012 viene presentata il 12.03.2013 presso l'Ufficio del Registro di Viterbo certificato di denuncia di successione repertorio n. 779/9990 e successivamente trascritta d'ufficio in ritardo presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) di Viterbo il 19.08.2013 al n. 8505 del registro particolare e per effetto di tale successione la piena proprietà del de cuius relativamente agli immobili oggetto della procedura distinti nel NCT Fgl. 39 pc. 470, pc. 472 e pc. 650 passa a DEBITORE 1 e DEBITORE 2 per la quota di 1/2 cadauno della piena proprietà;
- In virtù di atto a rogito Notar Pensato Massimiliano del 23.05.2013 si procede alla trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) di Viterbo il 28.05.2013 al n. 5443 del registro particolare dell'accettazione tacita di eredità di ALTRO NON COINVOLTO EI la cui morte è avvenuta il 15.03.2012 relativamente agli immobili oggetto della procedura distinti nel NCT Fgl. 39 pc. 470, pc. 472 e pc. 650 a favore di DEBITORE 1 e DEBITORE 2

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);

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

CATASTO FABBRICATI

Comune di SUTRI VIA NICOLA CAPOTONDI, 57

Piena proprietà : DEBITRICE

Foglio 6	Part. 570	Sub 5					
----------	-----------	-------	--	--	--	--	--

GRAFFATA

Foglio 6	Part. 570	Sub 16	Cat A/2	Classe 2	Vani 7,5	Piano T-1-2	Rendita €832,79
----------	-----------	--------	---------	----------	----------	-------------	-----------------

- Ipoteca Volontaria registro generale n. 7017 registro particolare n. 695 del 28.05.2013 - a favore Banca Di Capranica Credito Cooperativo - Società Cooperativa con sede in Capranica c.t. 01614300562, domicilio ipotecario eletto in Capranica (VT) Via Luigi Maria Olivares 1 e contro DEBITRICE per la piena proprietà bene personale e debitore non datore di ipoteca ALTRO NON COINVOLTO EI - atto Pensato Massimiliano del 23.05.2013 per Euro 540.000,00 di cui Euro 270.000,00 per sorte capitale. Durata 30 anni.
- Ipoteca Giudiziale registro generale n. 3868 registro particolare n. 406 del 15.03.2021 - a favore Banca Popolare Di Sondrio Soc.coop.p.a. con sede in Sondrio c.t. 00053810149, domicilio ipotecario eletto presso e nello studio dell'Aw. Marco Milli sito in Roma alla Via Chiana n. 35 e contro DEBITRICE per la piena proprietà - Decreto ingiuntivo, Tribunale Civile del 22.06.2015 per Euro 10.000,00 di cui Euro 5.684,29 per sorte capitale.
- Pignoramento Immobiliare registro generale n. 7462 registro particolare n. 6017 del 12.05.2021 - a favore Banca Di Credito Cooperativo Di Roma Soc. E Coop. con sede in Roma c.f. 01275240586, domicilio ipotecario eletto presso e nello studio dell'Aw. Angelo Poli sito in Viterbo alla Via della Mattonara n. 7 e contro DEBITRICE per la piena proprietà - Notifica Ufficiale Giudiziario di Viterbo del 21.04.2021.

CATASTO TERRENI

Comune di SUTRI LOC. MONTETOPINO

Piena proprietà : DEBITORE 1 per ½

DEBITORE 2 per ¼ e DEBITRICE per ¼

Foglio 39	Part. 127	BOSCO CEDUO	Classe 4	Consistenza 8 mq.	Reddito Domenicale €0,54	Reddito Agrario €0,08
-----------	-----------	-------------	----------	----------------------	--------------------------------	-----------------------

Comune di SUTRI LOC. MONTETOPINO

Piena proprietà : DEBITORE 1 per ½

DEBITORE 2 per ¼ e DEBITRICE per ¼

Foglio 39	Part. 436	SEMINATIVO PASCOLO	Classe 2	Consistenza 9.245mq.	Reddito Domenicale €6,21	Reddito Agrario €3,34
-----------	-----------	-----------------------	----------	-------------------------	--------------------------------	-----------------------

- Ipoteca Volontaria registro generale n. 7017 registro particolare n. 695 del 28.05.2013 a favore Banca Di Capranica Credito Cooperativo-società Cooperativa con sede in Capranica c.f.01614300562, domicilio ipotecario eletto in Capranica (VT) Via Luigi Maria Olivares 1 e contro DEBITRICE, DEBITORE 1 per la quota di 3/12 cadauno della piena proprietà e DEBITORE 2 per la quota di 1/2 di piena proprietà e debitore non datore di ipoteca ALTRO NON COINVOLTO EI
- atto Pensato Massimiliano del 23.05.2013 per Euro 540.000,00 di cui Euro 270.000,00 per sorte capitale. Durata 30 anni.
- Ipoteca Giudiziale registro generale n. 3868 registro particolare n. 406 del 15.03.2021 - a favore Banca Popolare Di Sondrio Soc.coop.p.a. con sede in Sondrio c.f. 00053810149, domicilio ipotecario eletto presso e nello studio dell'Avv. Marco Milli sito in Roma alla Via Chiana n. 35 e contro DEBITRICE per la quota di 1/2 di piena proprietà
Decreto ingiuntivo, Tribunale Civile del 22.06.2015 per Euro 10.000,00 di cui Euro 5.684,29 per sorte capitale.
- Pignoramento Immobiliare registro generale n. 7462 registro particolare n. 6017 del 12.05.2021 - a favore Banca Di Credito Cooperativo Di Roma Soc. E Coop. con sede in Roma c.f. 01275240586, domicilio ipotecario eletto presso e nello studio dell'Avv. Angelo Poli sito in Viterbo alla Via della Mattonara n. 7 e contro DEBITRICE, DEBITORE 2 per la quota di 1/4 cadauno della piena proprietà e DEBITORE 1 per la quota di 1/2 di piena proprietà - Notifica Ufficiale Giudiziario di Viterbo del 21.04.2021.

CATASTO TERRENI

Comune di SUTRI LOC. MONTETOPINO

Piena proprietà : DEBITORE 1 per ½ e DEBITORE 2 per ½

Foglio 39	Part. 470	INCOLTO PRODUTTIVO	Classe U	Consistenza 916 mq.	Reddito Domenicale €0,24	Reddito Agrario €0,05
-----------	-----------	-----------------------	-------------	------------------------	--------------------------------	-----------------------

Comune di SUTRI LOC. MONTETOPINO

Piena proprietà :DEBITORE 1 per ½ e DEBITORE 2 per ½

Foglio 39	Part. 472	SEMINATIVO	Classe 5	Consistenza 1.690 mq.	Reddito Domenicale €3,49	Reddito Agrario €2,62
-----------	-----------	------------	----------	--------------------------	--------------------------------	-----------------------

Comune di SUTRI LOC. MONTETOPINO

Piena proprietà : DEBITORE 1 per ½ e DEBITORE 2 per ½

Foglio 39	Part. 650	PASCOLO ARBORATO	Classe 2	Consistenza 17.350 mq.	Reddito Domenicale €11,65	Reddito Agrario €6,27
-----------	-----------	---------------------	----------	---------------------------	---------------------------------	-----------------------

- Ipoteca Volontaria registro generale n. 7017 registro particolare n. 695 del 28.05.2013 - a favore Banca Di Capranica Credito Cooperativo - Società Cooperativa con sede in Capranica c.f. 01614300562, domicilio ipotecario eletto in Capranica (VT) Via Luigi Maria Olivares 1 e contro DEBITORE 1 e DEBITORE 2 per la quota di 1/2 cadauno della piena proprietà bene personale e debitore non datore di ipoteca ALTRO NON COINVOLTO EI - atto Pensato Massimiliano del 23.05.2013 per Euro 540.000,00 di cui Euro 270.000,00 per sorte capitale. Durata 30 anni.
- Pignoramento Immobiliare registro generale n. 7462 registro particolare n. 6017 del 12.05.2021 - a favore Banca Di Credito Cooperativo Di Roma Soc. E Coop. con sede in Roma c.f. 01275240586, domicilio ipotecario eletto presso e nello studio dell'Aw. Angelo Poli sito in Viterbo alla Via della MaUonara n. 7 e contro DEBITORE 1 e DEBITORE 2 per la quota di 1/2 cadauno della piena proprietà - Notifica Ufficiale Giudiziario di Viterbo del 21.04.2021.

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;

Acquisita la mappa e la planimetria catastale dell'immobile e dei terreni oltre alle pratiche edilizie, in particolare, Concessione Edilizia n 2994 del 20/09/1990 del Comune di SUTRI in occasione dell'accesso agli atti eseguito in data 18/11/2021 (ALLEGATO N.4)

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);

Il CTU ha effettuato accesso agli atti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di SUTRI e ha riscontrato che i coniugi DEBITORI hanno contratto matrimonio nel 1986 in regime di comunione dei beni e sono residenti in Via CAPOTONDI, 57 (BENE PIGNORATO), come da certificato del Comune di SUTRI.

L'altro debitore risulta anch'esso coniugato in regime di comunione dei beni e residente in Via di SANT'ANTONIO ABATE, 27, dal 1987 con provenienza dal Comune di ROMA, come da certificato del Comune di SUTRI. (ALLEGATO N 7 E 7 BIS)

7) **descrive**, 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.);

CATASTO FABBRICATI

Comune di SUTRI VIA NICOLA CAPOTONDI, 57

Piena proprietà : DEBITRICE

Foglio 6	Part. 570	Sub 5					
----------	-----------	-------	--	--	--	--	--

GRAFFATA

Foglio 6	Part. 570	Sub 16	Cat A/2	Classe 2	Vani 7,5	Piano T-1-2	Rendita €832,79
----------	-----------	--------	---------	----------	----------	-------------	-----------------

Dal Comune di SUTRI è giunta, via pec, la dichiarazione, a firma del Dirigente del Settore Urbanistica Dott. Arch. Luigi DE FALCO, relativa all'irreperibilità del certificato di abitabilità del fabbricato, (ALLEGATO N 5) ma viste le difformità edilizie riscontrate dal CTU e descritte più avanti, si dovrà procedere alla nuova richiesta, al termine del procedimento di S.C.I.A. in sanatoria, per il rilascio di detto certificato.

Il fabbricato è ubicato in Comune di SUTRI nella prima periferia cittadina, in Via N. CAPOTONDI, 57 distinto al NCEU al Foglio N. 6 Part. 570 Sub 5, graffata con la Part. 570 Sub 16 CAT A/2 CLASSE 2 VANI 7,5 PIANO T-1-2.

Si tratta di una porzione di edificio a schiera, distribuito su tre livelli (terra, primo e secondo) collegati con scala interna ed esterna per il piano 1, dotato di piccola corte interna lastricata e completamente recintata, servita da cancello carraio in profilato metallico, il tutto accessibile dalla viabilità comunale, per una estensione di . Sul fronte principale sono presenti due balconi a sbalzo dai piani primo e secondo.

La struttura è realizzata in muratura di laterizio e malta cementizia, intonacata esternamente, solai di interpiano con travetti in c.a.p e laterizio in tavelloni.

La copertura è del tipo a capanna con manto in tegole portoghesi.

All'interno le superfici risultano intonacate al civile, gli infissi in legno con vetro camera e persiane lignee

esterne, le porte lignee tamburate, i pavimenti in maiolica; i bagni e la cucina presentano rivestimento in piastrelle di ceramica. Esiste impianto di riscaldamento con radiatori e centrale termica autonoma. L'impianto elettrico è completo ed a norma mentre gli impianti idrico e fognante sono allacciati alla rete cittadina.

Al piano terra, in luogo dell'autorimessa, è stata ricavato un locale a taverna dotato di servizio igienico.

Esiste corpo scala interna con rivestimento in gres e parapetto in legno, che collega al piano primo, che risulta servito anche da scala esterna.

A piano primo esiste largo ingresso soggiorno con camino ad angolo e cucina-pranzo, oltre a servizio igienico.

Al piano secondo, cui si accede da scala interna, sono presenti 3 camere da letto, di cui una singola e due matrimoniali con tetto a spiovente e un bagno completo di vasca.

Il CTU ha rilevato ampia documentazione fotografica (ALLEGATO N. 8)

Il fabbricato si estende per complessivi mq. 124 a piano terra mq 24 a piano primo e secondo mq. 50 cadauno

CONFINI: VIA CAPOTONDI, SCALA ESTERNA DI ACCESSO, STRADA PROVINCIALE RONCIGLIONESE, ALTRA PROPRIETA', SALVO ALTRI

CATASTO TERRENI

Comune di SUTRI LOC. MONTETOPINO

Piena proprietà : DEBITORE 1 per ½

DEBITORE 2 per ¼ e DEBITRICE per ¼

Foglio 39	Part. 127	BOSCO CEDUO	Classe 4	Consistenza 800 mq.	Reddito Domenicale €0,54	Reddito Agrario €0,08
-----------	-----------	-------------	----------	------------------------	--------------------------------	-----------------------

Comune di SUTRI LOC. MONTETOPINO

Piena proprietà : DEBITORE 1 per ½

DEBITORE 2 per ¼ e DEBITRICE per ¼

Foglio 39	Part. 436	SEMINATIVO PASCOLO	Classe 2	Consistenza 9.245mq.	Reddito Domenicale €6,21	Reddito Agrario €3,34
-----------	-----------	-----------------------	----------	-------------------------	--------------------------------	-----------------------

Si tratta di un terreno ad uso seminativo, ubicato su una piccola collina con accesso da strada vicinale. Il fondo è delimitato da un lato da recinzione in paletti lignei e filo spinato e confina sui due lati con le corti di due fabbricati rurali e sui fronti con la strada vicinale e Fosso della di Ponte Panato.

La destinazione urbanistica dei terreni è ZONA E AGRICOLTURA SOTTOZONA E1 AGRICOLA NORMALE e parte in SOTTOZONA E2 AGRICOLA AI MARGINI DEI FOSSI, come da CDU del COMUNE di SUTRI (ALLEGATO N 6 TRIS)

CATASTO TERRENI

Comune di SUTRI LOC. MONTETOPINO

Piena proprietà : DEBITORE 1 per ½ e DEBITORE 2 per ½

Foglio 39	Part. 470	INCOLTO PRODUTTIVO	Classe U	Consistenza 916 mq.	Reddito Domenicale €0,24	Reddito Agrario €0,05
-----------	-----------	-----------------------	-------------	------------------------	--------------------------------	-----------------------

Comune di SUTRI LOC. MONTETOPINO

Piena proprietà : DEBITORE 1 per ½ e DEBITORE 2 per ½

Foglio 39	Part. 472	SEMINATIVO	Classe 5	Consistenza 1.690 mq.	Reddito Domenicale €3,49	Reddito Agrario €2,62
-----------	-----------	------------	----------	--------------------------	--------------------------------	-----------------------

Comune di SUTRI LOC. MONTETOPINO

Piena proprietà : DEBITORE 1 per ½ e DEBITORE 2 per ½

Foglio 39	Part. 650	PASCOLO ARBORATO	Classe 2	Consistenza 17.350 mq.	Reddito Domenicale €11,65	Reddito Agrario €6,27
-----------	-----------	---------------------	----------	---------------------------	---------------------------------	-----------------------

Si tratta di un terreno ad uso seminativo pianeggiante, dell'estensione complessiva di circa due ettari, ubicato subito a valle dell'altro terreno, da cui è separato per la presenza del Fosso della di Ponte. Il fondo è delimitato sui fronti con la strada vicinale e fosso, sui lati da altri appezzamenti di altra proprietà. Il terreno è lasciato a incolto e termina con una parte finale arborata.

La destinazione urbanistica dei terreni è ZONA E AGRICOLTURA SOTTOZONA E1 AGRICOLA NORMALE e parte in SOTTOZONA E2 AGRICOLA AI MARGINI DEI FOSSI, come da CDU del COMUNE di SUTRI (ALLEGATO N 6 TRIS)

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;

Accertata l'esatta conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.

9) **verifici** 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 siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

Verificata la corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi.

L'immobile risulta non conforme rispetto alla planimetria catastale e C.E. N 2994 / 1990 per quanto riguarda la DIVERSA utilizzazione e distribuzione degli ambienti interni oltre alla presenza di un ulteriore corpo scala esterno non previsti negli elaborati di progetto e, invece, riscontrati nel sopralluogo.

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;

Negativo

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;

Negativo

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 ;

Negativo

13) **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale; L'utilizzazione del fabbricato è residenziale.

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

L'immobile risulta non conforme rispetto alla planimetria catastale e C.E. N 2994 / 1990 per quanto riguarda la DIVERSA utilizzazione e distribuzione degli ambienti interni oltre alla presenza di un ulteriore corpo scala esterno non previsti negli elaborati di progetto e, invece, riscontrati nel sopralluogo.

Tali difformità sono sanabili con la presentazione al Comune di una richiesta in sanatoria, ai sensi del art 22 del Testo Unico per L'edilizia 380/2001, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. Il costo della sanzione, applicata dal Comune di Sutri, per la SCIA in sanatoria è pari ad € 1.000,00, somma alla quale si dovranno aggiungere i diritti di segreteria ammontanti ad € 336,00 e quelli dovuti per gli onorari, al professionista incaricato

Successivamente si dovrà procedere alla variazione presso l'Agenzia del Territorio della planimetria catastale attraverso la procedura Docfa e rilasciare un certificato di collaudo finale con il quale si attesti la conformità dell'opera al progetto presentato con la S.C.I.A.. **Al termine di detta procedura dovrà essere richiesto il Certificato di ABITABILITA' al Comune di SUTRI**

15) **Verifici** l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata lo stato del procedimento i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria le eventuali oblazioni già corrisposte e da corrispondere; in ogni altro caso verifici -ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino precisamente nelle condizioni dell'articolo 40 comma sesto della 28 febbraio del 1985 n. 47 ovvero articolo 46 comma quinto del del decreto del presidente della repubblica del 06 giugno 2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria .

Negativo.

16) **Verifici** 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.

Negativo. **Prodotta attestazione Responsabile della V Area del Comune di SUTRI Arch. Luigi DE FALCO per l'immobile in Via Capotondi, 57 e successivamente sui terreni agricoli**

(ALLEGATO N. 6 e 6 BIS)

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 .

Negativo

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

Il bene può essere messo in vendita in tre lotti:

Lotto N. 1 Edificio tipo villetta a schiera su tre livelli in Comune di SUTRI VIA NICOLA CAPOTONDI, 57

Piena proprietà : DEBITRICE

Foglio 6	Part. 570	Sub 5					
----------	-----------	-------	--	--	--	--	--

GRAFFATA

Foglio 6	Part. 570	Sub 16	Cat A/2	Classe 2	Vani 7,5	Piano T-1-2	Rendita €832,79
----------	-----------	--------	---------	----------	----------	-------------	-----------------

Lotto N.2 Terreno seminativo in Comune di SUTRI LOC. MONTETOPINO

CATASTO TERRENI

Piena proprietà : DEBITORE 1 per ½

DEBITORE 2 per ¼ e DEBITRICE per ¼

Foglio 39	Part. 127	BOSCO CEDUO	Classe 4	Consistenza 800 mq.	Reddito Domenicale €0,54	Reddito Agrario €0,08
-----------	-----------	-------------	----------	------------------------	--------------------------------	-----------------------

Foglio 39	Part. 436	SEMINATIVO PASCOLO	Classe 2	Consistenza 9.245mq.	Reddito Domenicale €6,21	Reddito Agrario €3,34
-----------	-----------	-----------------------	----------	-------------------------	--------------------------------	-----------------------

Lotto N. 3 Terreno sito in Comune di SUTRI LOC. MONTETOPINO

CATASTO TERRENI

Piena proprietà : DEBITORE 1 per ½ e DEBITORE 2 per ½

Foglio 39	Part. 470	INCOLTO PRODUTTIVO	Classe U	Consistenza 916 mq.	Reddito Domenicale €0,24	Reddito Agrario €0,05
-----------	-----------	-----------------------	-------------	------------------------	--------------------------------	-----------------------

Foglio 39	Part. 472	SEMINATIVO	Classe 5	Consistenza 1.690 mq.	Reddito Domenicale €3,49	Reddito Agrario €2,62
-----------	-----------	------------	----------	--------------------------	--------------------------------	-----------------------

Foglio 39	Part. 650	PASCOLO ARBORATO	Classe 2	Consistenza 17.350 mq.	Reddito Domenicale €11,65	Reddito Agrario €6,27
-----------	-----------	---------------------	----------	---------------------------	---------------------------------	-----------------------

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;

I beni sono pignorati per l'intero. Sono stati formati tre lotti come riportato al punto precedente. Non è necessaria una nuova identificazione dei confini, in quanto già delineati attualmente, presso l'Ufficio Tecnico Erariale.

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;

L'immobile risulta occupato. Prodotta attestazione Anagrafe Comune di Sutri, che dimostra che i coniugi debitori, in comunione dei beni, risiedono nell'appartamento di Via N. Capotondi, 57

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;

Negativo

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)

Negativo.

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;

Negativo.

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

LOTTO N. 1

Piena proprietà DEBITRICE dell'unità residenziale su tre livelli sita in Comune di SUTRI Via N. Capotondi, 57

Lotto N. 1 in Comune di SUTRI VIA NICOLA CAPOTONDI, 57

Foglio 6	Part. 570	Sub 5					
----------	-----------	-------	--	--	--	--	--

GRAFFATA

Foglio 6	Part. 570	Sub 16	Cat A/2	Classe 2	Vani 7,5	Piano T-1-2	Rendita €832,79
----------	-----------	--------	---------	----------	----------	-------------	-----------------

Si tratta di un Edificio tipo villetta a schiera su tre livelli (PT, P1, P2) per una superficie utile totale di mq. circa, in uno stato d'uso NORMALE.

CONTEGGIO DI STIMA

Superficie piano terra mq. 24,40 x €1.300 /mq. = € 31.720,00

Superficie piano primo mq. 49,12 x €1.300 /mq. = € 63.856,00

Superficie piano secondo mq. 49,12 x € 1.300/mq. = € 63.856,00

Balcone in aggetto pt mq. 6 x 2,20*25% €1.300/mq= €4.290,00

Balcone in aggetto p1 mq. 6 x 1,20*25% €1.300/mq= €2.340,00

Balconi in aggetto p2 mq. (6 x 1,20 + 4*1,60+2*2,60)*25% €1.300/mq= €6.110,00

Area scoperta mq.25 x 10% €1.300/mq = 3.250,00

TOTALE €111.566,00 Arrotondati ad € 112.000

PREZZO BASE D'ASTA € 112.000,00

LOTTO N. 2

Piena proprietà DEBITORE 1 per ½ , DEBITORE 2 per ¼ e DEBITRICE per ¼

Terreno seminativo in Comune di SUTRI LOC. MONTETOPINO

CATASTO TERRENI

Foglio 39	Part. 127	BOSCO CEDUO	Classe 4	Consistenza 800 mq.	Reddito Domenicale €0,54	Reddito Agrario €0,08
-----------	-----------	-------------	----------	------------------------	--------------------------------	-----------------------

Foglio 39	Part. 436	SEMINATIVO PASCOLO	Classe 2	Consistenza 9.245mq.	Reddito Domenicale €6,21	Reddito Agrario €3,34
-----------	-----------	-----------------------	----------	-------------------------	--------------------------------	-----------------------

CONTEGGIO DI STIMA

Bosco ceduo mq. 900 x €3,00/mq.= €2.700,00

Seminativo pascolo mq. 9.245 x €3,50/mq.= €32.357,00

TOTALE €35.057,00 Arrotondati ad € 35.000,00

PREZZO BASE D'ASTA € 35.000,00

LOTTO N. 3

Piena proprietà DEBITORE 1 per ½ e DEBITORE 2 per ½

Terreno seminativo in Comune di SUTRI LOC. MONTETOPINO

CATASTO TERRENI

Foglio 39	Part. 470	INCOLTO PRODUTTIVO	Classe U	Consistenza 916 mq.	Reddito Domenicale €0,24	Reddito Agrario €0,05
-----------	-----------	-----------------------	-------------	------------------------	--------------------------------	-----------------------

Foglio 39	Part. 472	SEMINATIVO	Classe 5	Consistenza 1.690 mq.	Reddito Domenicale €3,49	Reddito Agrario €2,62
-----------	-----------	------------	----------	--------------------------	--------------------------------	-----------------------

Foglio 39	Part. 650	PASCOLO ARBORATO	Classe 2	Consistenza 17.350 mq.	Reddito Domenicale €11,65	Reddito Agrario €6,27
-----------	-----------	---------------------	----------	---------------------------	---------------------------------	-----------------------

CONTEGGIO DI STIMA

Incolto produttivo mq. 916 x €3,00/mq.= €2.748,00

Seminativo mq. 1.690 x €4,00/mq.= €6.760,00

Pascolo arborato mq. 17.350 x €3,50/mq.= €32.357,00

TOTALE €41.865,00 Arrotondati ad € 42.000,00

PREZZO BASE D'ASTA € 42.000,00

25) **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 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; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 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

I prezzi unitari di stima dei beni sopra riportati, in via prudenziale, al 10.01.2.020 sono stati ottenuti: tenendo presenti la consistenza del fabbricato, l'ubicazione nelle vicinanze del centro cittadino, le condizioni tutte estrinseche ed intrinseche e lo stato di costruzione degli immobili, il sottoscritto C.T.U., fatti gli opportuni accertamenti e verifiche sulla scorta di altri prezzi praticati in precedenti vendite di beni ritenuti simili per tipologia. (**21.1** il ctu ha analizzato i 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; **21.3** quelli derivanti da indagini di mercato consultando i funzionari del settore Urbanistica del Comune di Nepi, imprenditori e tecnici edili operanti in zona, agenzie immobiliari CESETTI e TECNOCASA **21.4** i prezzi unitari stimati dall'Osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio della Provincia di Viterbo, ha determinato il valore venale in comune commercio da attribuire al lotto.

26) 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;

Negativo

27) 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,.

La presente relazione risponde alla richiesta dell'Ill.mo G.E.

ALLEGATO N 1 PLANIMETRIA CATASTALE IMMOBILI, ESTRATTO DI MAPPA E VISURE STORICHE IMMOBILI E TERRENI

ALLEGATO N 2 ATTO NOTARILE VENTENNIO PRECEDENTE E.I. IMMOBILE VIA CAPOTONDI, 57

ALLEGATO N. 3 ATTO NOTARILE VENTENNIO PRECEDENTE E.I. TERRENO 1.

ALLEGATO N. 3 BIS ATTO NOTARILE VENTENNIO PRECEDENTE E.I. TERRENO 2.

ALLEGATO N. 4 C.E. 2994/1990

ALLEGATO N. 4 BIS ELABORATI PROGETTO C.E. 2994/1990

ALLEGATO N. 5 DICHIARAZIONE IRREPERIBILITA' CERTIFICATO ABITABILITA' COMUNE SUTRI

ALLEGATO N. 6 DICHIARAZIONE INESISTENZA USI CIVICI IMMOBILE

ALLEGATO N. 6 BIS DICHIARAZIONE INESISTENZA USI CIVICI TERRENI

ALLEGATO N 6 TRIS CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA TERRENI

ALLEGATO N 7 CERTIFICATO DEL COMUNE DI SUTRI ANAGRAFE.

ALLEGATO N 7 BIS CERTIFICATO ULTERIORE DEL COMUNE DI SUTRI ANAGRAFE.

ALLEGATO N 8 FOTO IMMOBILE ESTERNI, PIANI TERRA, PRIMO E SECONDO

ALLEGATO N 9 FOTO TERRENI SEMINATIVI LOTTO N 2

ALLEGATO N 10 FOTO TERRENI SEMINATIVI PIU' ESTESI LOTTO N 3

ALLEGATO N 11 QUADRO SINOTTICO E VERSIONE PRIVACY

ALLEGATO N 11 BIS QUADRO SINOTTICO VERSIONE PRIVACY

ALLEGATO N 12 RELAZIONE CTU VERSIONE PRIVACY

ALLEGATO N. 13 NOTA DI PARCELLA CON RICEVUTE SPESE SOSTENUTE