

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 263/2019

LEVITICUS SPV Srl /

Promossa da: LEVITICUS SPV Srl
Nei confronti di:
G.E.: DOTT. ANTONINO GERACI
CUSTODE : DOTT.SSA FRANCESCA M. CIMA
L'ESPERTO STIMATORE: ARCH. SILVIA LAURENTI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

pag. 1



INDICE

1. AFFIDAMENTO DELL'INCARICO	2
2. OPERAZIONI PERITALI.....	2
3. RISPOSTE AI QUESITI	3-26

1. AFFIDAMENTO DELL'INCARICO

La sottoscritta arch. Silvia Laurenti, nata a Viterbo il 14/06/1967, con studio in Viterbo, via A. Pacinotti n. 5, iscritta all'Albo degli architetti della Provincia di Viterbo al n. 567 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Viterbo, in data 01/06/2022 è stata nominata Consulente Tecnico d'ufficio in sostituzione del geom. per la procedura esecutiva n.263/2019, affinché integri la perizia già redatta e depositata dal precedente C.T.U. Il giorno 26 giugno 2022 la sottoscritta CTU ha accettato l'incarico prestando il giuramento di rito.

2. OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta esegua il primo sopralluogo il giorno 16 luglio 2022, congiuntamente con il custode giudiziario dott.ssa Francesca Marianna Cima, dando inizio alle operazioni peritali; una visita successiva agli immobili, necessaria data la loro estensione, veniva eseguita in data 31/08/2022. I verbali di accesso ai luoghi sono stati redatti dal custode e sottoscritti dal C.T.U., che successivamente si è recata più volte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sutri, acquisendo ulteriori elementi necessari per rispondere ai quesiti posti ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico affidatogli.



3. RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N. 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;

E' stata verificata la documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c allegata in atti, consistente nella relazione notarile catastale-ipotecaria ventennale redatta dal notaio Gigino Rollo. Tale certificazione risulta completa.

QUESITO N. 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;

La consistenza immobiliare pignorata comprende i beni successivamente elencati, per i quali la sottoscritta ha provveduto ad effettuare le visure catastali aggiornate, i cui risultati sono riportati a seguire.

Plena ed esclusiva proprietà per la quota di 1/1

relativamente a:

- unità immobiliare (fabbricato) sita in Comune di Sutri (VT), distinta presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, catasto fabbricati, al Foglio 4 p.lla 249 sub.2 cat. D/2 rendita Euro 7.980,00 via delle Cassie n. SNC Piano S1-T-1-2;
- unità immobiliare (fabbricato) sita in Comune di Sutri (VT), distinta presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, catasto fabbricati, al Foglio 4 p.lla 249 sub.3 cat. D/2 rendita Euro 3.720,00 via delle Cassie n. SNC Piano T-1-2;
- unità immobiliare (fabbricato) sita in comune di Sutri (VT), distinta presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, catasto fabbricati, al Foglio 4 p.lla 249 sub.4 cat. D/2 rendita Euro 4.180,00 via delle Cassie n. SNC Piano T-1-2;
- unità immobiliare (terreno) sita in comune di Sutri (VT), distinta presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, catasto terreni, al Foglio 4 p.lla 204 qualità:

Arch. Silvia Laurenti - via Pacinottin° 5-01100 VITERBO - silvia.laurenti@gmail.com Pag. 3 di 26



- NOCCIOLETO di classe 2 Superficie: 10.000 mq Redditi: dominicale euro 167,85 agrario euro 51,65;
- unità Immobiliare (terreno) sita in comune di Sutri (VT), distinta presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, catasto terreni, al Foglio 4 p.lla 205 qualità NOCCIOLETO di classe 2 Superficie: 1.500 mq. redditi: dominicale euro 25,18 agrario euro 7,75;
 - unità Immobiliare (ente urbano) sita in comune di Sutri (VT), distinta presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, catasto terreni, al Foglio 4 p.lla 249 qualità Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1 Superficie: 3.000 mq.
- Si evidenzia che è stato oggetto di pignoramento il B.C.N.C. sito in Comune di Sutri (VT), distinto presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, catasto fabbricati, al Foglio 4 p.lla 249 sub.1 -Partita speciale A -via delle Cassie n. SNC Piano T, che di fatto rappresenta l'area esterna dei vari fabbricati(sub.2-3-4) ; non è stata pignorata l'area distinta al catasto terreni con il foglio 4 p.lla 249, che costituisce l'intera particella su cui insistono i vari fabbricati, identificando quindi l'area di sedime dei fabbricati e l'area esterna di cui al sub.1
- (vedi visure catastali storiche aggiornate, planimetrie catastali, elaborato planimetrico allegato 1).*

I dati indicati dal creditore precedente nella trascrizione del pignoramento si ritengono idonei ai fini della corretta identificazione dei beni in oggetto.

QUESITO N. 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;

Dalle ricerche eseguite, e relativamente agli atti iscritti e trascritti, sono emersi i seguenti risultati, relativamente ai beni oggetto di pignoramento:

Arch. Silvia Laurenti - via Pacinotti n° 5-01100 VITERBO - silvia.laurenti@gmail.com

Pag. 4 di 26



I fabbricati sono stati edificati dalla _____ sui terreni pervenuti per atto di compravendita
r _____ nel 20/05/2004, rep. 7250, 23745 acquirente _____
i _____, amministratore unico e legale rappresentante de _____
sede in _____ venditrice _____
piena proprietaria per l'intera quota in regime di separazione dei beni, nata r _____ il
r _____. La compravendita indicata comprende anche il terreno ora identificato con la p.lla 249,
su cui sono stati edificati i fabbricati, che deriva dalla fusione delle p.lle 115 e 206,

Ad _____

- la p.lla 115 del foglio 4 era pervenuta in piena proprietà per la quota di 1/1 con sentenza n.
1/1997 di acquisto per usucapione, pretura di Viterbo (*primo titolo di provenienza anteriore
al ventennio che precede la notifica del pignoramento*);
- le p.lle 204, 205, 206 del foglio 4 per donazione della nuda proprietà per 1/1 dal _____
"con la riserva naturale d'usufrutto sua vita natural durante", atto notaio _____
del 26/10/1944, rep. 3353 (*primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica
del pignoramento*). (vedi titoli di provenienza - allegato 2).

Riguardo alle variazioni catastali eseguite nel ventennio che precede la notifica del pignoramento,
si evidenzia quanto segue.

Variazioni catastali e frazionamenti relativi all'immobile di cui al foglio 4 p.lla 204.

- Dall'impianto del 01/10/1971 al 05/02/1976: immobile predecessore Foglio 4 Particella 52
VARIAZIONE del 05/02/1976 in atti dal 10/02/1976 (n. 276) - unito in parte alle strade del foglio 4
- Dal 05/02/1976 al 08/08/1992: immobile predecessore Foglio 4 Particella 52.
FRAZIONAMENTO del 08/08/1992 in atti dal 11/08/1992 TF/1827/92(n. 37878.1/1992).
- Dal 08/08/1992 al 26/02/2004: Immobile predecessore Foglio 4 Particella 103.
FRAZIONAMENTO del 26/02/2004 Pratica n. VT0020514 in atti dal 26/02/2004 (n.
20514.1/2004).
- Dal 26/02/2004 all'attualità: Foglio 4 Particella 204

Variazioni catastali e frazionamenti relativi all'immobile di cui al foglio 4 p.lla 205:

Arch. Silvia Laurenti - via Pacinotti n° 5- 01100 VITERBO - silvia.laurenti@gmail.com Pag. 5 di 26



-Dall'Impianto del 01/10/1971 al 05/02/1976: immobile predecessore Foglio 4 Particella 52
VARIAZIONE del 05/02/1976 In atti dal 10/02/1976 (n.276) - unito in parte alle strade del foglio 4.

-Dal 05/02/1976 al 08/08/1992: immobile predecessore Foglio 4 Particella 52
FRAZIONAMENTO del 08/08/1992 In atti dal 11/08/1992 TF/1827/92 (n.37878.1/1992).

-Dal 08/08/1992 al 26/02/2004: Immobile predecessore Foglio 4 Particella 103.

FRAZIONAMENTO del 26/02/2004 Pratica n. VT0020514 in atti dal 26/02/2004 (n. 20514.1/2004)

-Dal 26/02/2004 all'attualità: Foglio 4 Particella 205

Variazioni catastali e frazionamenti relativi all'immobile di cui al foglio 4 p.lla 249:

-Dall'Impianto del 01/10/1971 al 05/02/1976: Immobile predecessore Foglio 4 Particella 31

-Dal 05/02/1976 al 05/02/1976: Immobile predecessore Foglio 4 Particella 31

VARIAZIONE del 05/02/1976 In atti dal 10/02/1976 (n. 276) - unito in parte alle strade del foglio 4

-Dal 05/02/1976 al 19/01/1989: Immobile predecessore Foglio 4 Particella 31

VARIAZIONE del 05/02/1976 In atti dal 10/02/1976 (n.276) - comprende parte alle strade del foglio 4.

-Dal 19/01/1989 al 08/08/1992: Immobile predecessore Foglio 4 Particella 31
FRAZIONAMENTO in atti dal 19/01/1989 (n. 4795. F01/1986).

-Dal 08/08/1992 al 13/07/2007: immobile predecessore Foglio 4 particella 115
FRAZIONAMENTO del 08/08/1992 In atti dal 11/08/1992 TF/1827/92 (n. 37878.1/1992).

-Dal 13/07/2007 al 13/07/2007: Immobile predecessore Foglio 4 Particella 115.

Variazione del 13/07/2007 Pratica n. VT0150090 In atti dal 13/07/2007 (n. 150090.1/2007).

Comprende la p.lla 206.

-Dal 13/07/2007 immobile attuale Foglio 4 Particella 249 Particella con qualità: ENTE URBANO
Superficie: 3.000 mq- Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

TIPO MAPPALE del 13/07/2007 Pratica n. VT0150090 in atti dal 13/07/2007(n. 150090.1/2007)

Variazioni catastali e frazionamenti relativi all'immobile di cui al foglio 4 p.lla 249 sub. 1

-Dal 27/02/2017 Immobile attuale Foglio 4 Particella 249 Subalterno 1-Bene comune non censibile -
Partita speciale A

COSTITUZIONE del 24/02/2017 Pratica n. VT0012872 in atti dal 27/02/2017 COSTITUZIONE (n. 192.1/2017)

Variazioni catastali e frazionamenti relativi all'immobile di cui al foglio 4 p.lla 249 sub. 2

Arch. Silvia Laurenti - via Pacinotti n° 5- 01100 VITERBO - silvia.laurenti@gmail.com

Pag. 6 di 26



-Dal 27/02/2017 al 06/06/2017: Immobile attuale Foglio 4 Particella 249 Subalterno 2- Rendita: Euro 6.720,00, Categoria D/2
COSTITUZIONE del 24/02/2017 Pratica n. VT0012872 in atti dal 27/02/2017 COSTITUZIONE (n. 192.1/2017)

-Dal 06/06/2017 al 24/05/2018 Immobile attuale - Foglio 4 Particella 249 Subalterno 2-Rendita: euro 6.720,00 Categoria D/2
VARIAZIONE del 05/06/2017 Pratica n. VT0037742 in atti dal 06/06/2017 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 8274.1/2017)

-Dal 24/05/2018 Immobile attuale- Foglio 4 Particella 249 Subalterno 2 Rendita: euro 7.980,00 Categoria D/2
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/05/2018 -Pratica n. VT0037801 in atti dal 24/05/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7922.1/2018)

Variazioni relative all'immobile di cui al foglio 4 p.lla 249 sub. 3

-Dal 27/02/2017 al 06/06/2017 Immobile attuale foglio 4 Particella 249 Subalterno 2- Rendita: euro 6.720,00- Categoria D/2
COSTITUZIONE del 24/02/2017 Pratica n. VT0012872 in atti dal 27/02/2017 COSTITUZIONE (n. 192.1/2017)

-Dal 06/06/2017 al 24/05/2018 Immobile attuale Foglio 4 Particella 249 Subalterno 2-Rendita: euro 6.720,00-Categoria D/2
VARIAZIONE del 05/06/2017 Pratica n. VT0037742 in atti dal 06/06/2017 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 8274.1/2017)

-Dal 24/05/2018 Immobile attuale Foglio 4 Particella 249 Subalterno 2 Rendita: euro 7.980,00 Categoria D/2.
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/05/2018 -Pratica n. VT0037801 in atti dal 24/05/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7922.1/2018)

Variazioni relative all'immobile di cui al foglio 4 p.lla 249 sub. 4

Dal 27/02/2017 al 06/06/2017 Immobile attuale foglio 4 Particella 249 Subalterno 2- Rendita: euro 6.720,00- Categoria D/2
COSTITUZIONE del 24/02/2017 Pratica n. VT0012872 in atti dal 27/02/2017 COSTITUZIONE (n. 192.1/2017)

Arch. Silvia Laurenti - via Pacinotti n° 5- 01100 VITERBO - silvia.laurenti@gmail.com Pag. 7 di 26



6.720,00-Categoria D/2

VARIAZIONE del 05/06/2017 Pratica n. VT0037742 in atti dal 06/06/2017 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 8274.1/2017)

-Dal 24/05/2018 Immobile attuale Foglio 4 Particella 249 Subalterno 2 Rendita: euro 7.980,00
Categoria D/2.

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/05/2018 -Pratica n. VT0037801 in atti dal
24/05/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7922.1/2018)

QUESITO N. 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);

- Viterbo rp 13029 rg 16983 del 29-11-2019, atto esecutivo o cautelativo, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 1660 del 15-10-2019 pubblico ufficiale Ufficiali Giudiziari Cio Tribunale di Viterbo C.F. 80012330561. Unità negoziale 1. Sutri NCEU fgl.4 p.la 249 sub.2, LOCALITA' FONTE VIVOLA, d/2 - albergo o pensione, Sutri NCEU fgl.4 p.la 249 sub.3, LOCALITA' FONTE VIVOLA, d/2 albergo o pensione, Sutri NCEU fgl.4 p.la 249 sub.4, LOCALITA' FONTE VIVOLA, d/2 - albergo o pensione, Sutri NCT fgl.4 p.la 204, terreno, Sutri NCT fgl.4 p.la 205, terreno, Sutri NCT fgl.4 p.la 249 sub.1, ente comune. Quote di proprietà:
C.F.) 1/1 di piena proprietà, (contro) sede d C.F.
1/1 di piena proprietà;
- Viterbo rp 2228 rg 13778 del 18-07-2005, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo, atto pubblico notarile numero 25387/9049 del 13-07-2005 notaio Gilardonì Guido di Roma importo totale 3.200.000,00 euro, importo capitale 1.600.000,00 Euro, durata anni 15. Unità negoziale 1. Sutri NCT fgl.4 p.la 115 Are 20, Sutri NCT fgl.4 p.la 204 Ha 1, Sutri NCT fgl.4 p.la 205 Are 15, Sutri NCT fgl.4 p.la 206 Are 10. Quote di proprietà:
- Viterbo rp 5349 rg 7430 del 05-05-2010, atto tra vivi, atto unilaterale d'obbligo edilizio, atto pubblico notarile numero 56539/23047 del 20-04-2010 notaio Imparato Giorgio di Vetralla .
Unità negoziale 1. Sutri NCT fgl.4 p.la 204, terreno Ha 1. Quote di proprietà:
- Viterbo rp 2620 rg 3578 del 02-03-2009, atto tra vivi, costituzione di vincolo, atto pubblico notarile numero 54988/21680 del 10-02-2009 notaio Imparato Giorgio di Vetralla C.F.
Arch. Silvia Laurenti - via Pacinottin° 5- 01100 VITERBO - silvia.laurenti@gmail.com Pag. 8 di 26

Unità negoziale 1. Sutri NCT fgl.4 p.lla 249, terreno Are 30, Sutri NCT fgl.4 p.lla 205, terreno Are 15. Quote di proprietà: 1/1 di piena proprietà, piena proprietà;

• Viterbo rp 4611 rg 6548 del 23-04-2004, atto tra vivi, convenzione edilizia, atto pubblico amministrativo numero 1362 del 26-03-2004 notaio Dott.ssa Luisa Cogliano di Sutri.

Unità negoziale 1. Sutri NCT fgl.4 p.lla 115, terreno Are 20, Sutri NCT fgl.4 p.lla 205, terreno Are 15, Sutri NCT fgl.4 p.lla 206, terreno Are 10. Quote di proprietà:

(vedi ispezioni ipotecarie-allegato 3).

QUESITO N. 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.

La sottoscritta ha provveduto a richiedere un estratto di mappa aggiornato. Il certificato di destinazione urbanistica è agli atti ma solo relativo alla p.lla 204. La sottoscritta ha provveduto, in data 03/02/2023, a richiedere un certificato di destinazione urbanistica per le p.lle 204-205-249 ma ad oggi, malgrado siano trascorsi più di 30 gg. dalla richiesta, il Comune di Sutri non ha provveduto al rilascio ed alle richieste di sollecito inoltrate ha risposto che il tecnico responsabile del servizio è ammalato. La sottoscritta depositerà il certificato appena il Comune di Sutri provvederà al rilascio.

(vedi estratto di mappa aggiornato-allegato 4).

QUESITO N. 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);

Si allega alla presente la visura camerale. (vedi allegato 5).

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.);

Il compendio immobiliare pignorato è costituito da una struttura ricettiva alberghiera suddivisa in tre unità immobiliari collegate da scale e portici interni, con terreni annessi, questi ultimi identificati al catasto terreni con le particelle 204 e 205, oltre che con la particella 249 di pertinenza del fabbricato che costituisce l'area di sedime dello stesso, il piazzale d'ingresso, la corte ed i vari camminamenti (sub. 1 al catasto fabbricati).

I terreni sono prevalentemente pianeggianti ed attualmente risultano incolti. Sulla p.lla 204 sono presenti circa 35 piante di ulivo, una vasca per la raccolta delle acque meteoriche con dimensioni circa 25,00 m x 12,50 m e profondità variabile tra 1,30 e 2,40 m. (definita anche piscina negli elaborati tecnici) ed un impianto di fitodepurazione. Il compendio è recintato, con muro in pietra a faccia vista e sovrastante ringhiera metallica sul lato prospiciente alla via delle Cassie, con paletti e rete metallica sul resto del perimetro. Sul confine Sud della proprietà è situato un cancello di servizio che immette in una strada interpodereale, ma dai documenti agli atti e dai titoli di provenienza non si evince se c'è una servitù di passaggio costituita o altro.

L'ingresso alla struttura avviene dalla strada denominata via delle Cassie, snc, tramite due cancelli, uno carrabile, l'altro pedonale, entrambi metallici. I cancelli immettono in un'area pavimentata con sanpietrini e delimitata da cordoli ed aiuole. Un' ampia scalinata centrale conduce ad un portico a doppia altezza, che caratterizza l'ingresso e collega la struttura destinata prevalentemente all'accoglienza ed ai servizi comuni con l'altra aia del complesso, occupata sostanzialmente da mini-appartamenti. La struttura degli edifici è stata realizzata in muratura portante, con l'inserimento, in alcune zone, di pilastri e travi in cemento armato. I solai inclinati di copertura sono realizzati con strutture lignee, sormontate da tegole laterizie. I vari appartamenti hanno tutti accessi indipendenti, o direttamente dagli spazi esterni o tramite scale esterne comuni che immettono in ballatoi coperti. Diversi di quelli situati al piano primo includono terrazzi coperti che affacciano sulla campagna circostante. In alcuni bagni sono stati installati anche i sanitari mentre le cucine e gli angoli cottura hanno solo il rivestimento murale montato e la predisposizione per gli allacci agli impianti.



Per quanto riguarda gli impianti, sia quello elettrico che quello termoidraulico sembrano sostanzialmente completi, ma non è stata verificata la loro conformità ed efficienza poiché non richiesto dal quesito. Da informazioni assunte presso il Comune di Sutri l'immobile non è servito dall'acquedotto comunale. Risulta però agli atti dell'ufficio tecnico la denuncia per un pozzo artesiano, presentata presso la Regione Lazio, e la richiesta, depositata presso gli uffici della Provincia in data 16/03/2017, di concessione pluriennale di piccola derivazione d'acqua sulla p.lla 204, con portata di derivazione pari a lt/sec. 1,3 e volume annuo di mc. 3276.

Tutto il compendio, ultimato nel 2017, si presenta in abbandono ma ancora in buono stato manutentivo, con finiture e materiali anche di pregio che rendono l'immobile ben inserito nel paesaggio circostante. Vengono descritte a seguire, in modo più dettagliato, le diverse unità immobiliari.

Sub. 2

Il subalterno in questione si sviluppa su tre piani: un piano sottostrada, un piano terra ed un piano primo. Nel piano sottostrada sono presenti due ampi magazzini, locali tecnici, servizi igienici ed un'area che probabilmente doveva essere destinata a centro benessere, con una vasca in cemento non ultimata. Tutto il piano, per la zona interrata, è munito di intercapedine che viene utilizzata anche come collegamento tra un locale e l'altro e nella quale sono collocate tubazioni di adduzione dei vari impianti. Si sottolinea che sia relativamente ai titoli edilizi assentiti che catastalmente il piano sottostrada non corrisponde con lo stato attuale dei luoghi, come meglio esplicitato a seguire.

Il piano terra, con accesso direttamente dalla corte esterna e collegato al seminterrato tramite scale situate in parti distinte dell'edificio, è occupato da ampi ambienti destinati alla ristorazione, con pavimentazioni in cotto e soffitti con travature in legno a faccia vista. Nella parte retrostante l'ingresso è ubicata la centrale termica e due miniappartamenti con ingresso indipendente dalla corte comune, composti da camera, cucina, bagno.

Il primo piano è raggiungibile mediante una scala rivestita in cotto, situata nella corte interna (sub.1) che conduce ad un portico coperto, lungo il quale si aprono gli ingressi ad altri tre miniappartamenti, sempre composti da camera, cucina o angolo cottura e bagno. Un quarto appartamento, con accesso dalla corte interna, ha una scala a chiocciola che conduce al piano superiore. Le pavimentazioni sono prevalentemente in cotto, le pareti sono tutte intonacate e tinteggiate di bianco, i rivestimenti dei servizi sono in ceramica. L'ingresso ai vari appartamenti avviene tramite portoncini blindati.

Sub. 3

Arch. Silvia Laurenti - via Pacinotti n° 5 - 01100 VITERBO - silvia.laurenti@gmail.com Pag. 11 di 26



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;

Relativamente alla corrispondenza con il titolo di provenienza, si riporta che tale titolo è relativo all'acquisto del terreno sul quale la società debitrice ha edificato i beni in questione.

In merito alle planimetrie catastali agli atti, non vi è corrispondenza tra queste ultime e lo stato dei luoghi, come descritto sinteticamente a seguire.

sub. 2

Ai vari piani che compongono l'unità immobiliare sono state rilevate modifiche interne, con la costruzione, la demolizione e lo spostamento di tramezzi e porte interne, anche con taglio delle murature portanti. Una delle scale di collegamento tra il piano S1 ed il piano terra è stata tamponata e sia i magazzini del piano seminterrato che i locali tecnici sono stati suddivisi in più ambienti con la realizzazione di nuovi servizi igienici. Alcune parti del seminterrato risultano ancora allo stato grezzo.

Sub. 3-4

Anche relativamente a questo subalterno si sono rilevate essenzialmente difformità nella suddivisione degli ambienti e modifiche prospettiche. Relativamente al sub. 4 non è stata riportata una pergola realizzata sull'ultimo appartamento, sul prospetto Nord-Ovest dell'edificio. Non è riportata in mappa nemmeno la vasca di raccolta delle acque (o piscina) che insiste sulla p.lia 204.

Le difformità vengono graficizzate in un elaborato specifico (*vedi confronto tra planimetrie catastali ed effettivo stato dei luoghi - allegato 7*)

QUESITO N. 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;

Gli identificativi catastali dei beni pignorati non includono porzioni aliene, comuni o non pignorate.

QUESITO N. 11

Arch. Silvia Laurenti - via Pacinotti n° 5 - 01100 VITERBO - silvia.laurenti@gmail.com

Pag. 13 di 26



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;

I terreni staggiti derivano da un'unica e maggiore consistenza originaria, ma la cessione al debitore ha riguardato la porzione corrispondente a quella vincolata con il pignoramento.

QUESITO N. 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;

Le planimetrie non sono conformi allo stato dei luoghi; non è possibile procedere all'aggiornamento catastale poiché è necessario acquisire titoli abilitativi, come meglio specificato a seguire.

QUESITO N. 13

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

Secondo il vigente strumento urbanistico comunale gli immobili contraddistinti in catasto al Foglio 4, particella 249, risultano ricadere in Zona "F" sottozona F2: servizi di uso pubblico a gestione privata, edificabile con indice fondiario 1,00 mc./mq, h max 10,50 m.

La p.lla 204 ricade parte in zona E, sottozona E1 agricola normale, parte, come la p.lla 205, in zona di inedificabilità con vincolo a strada pubblica di PRG, ma il vincolo è ormai decaduto per decorrenza ultraquinquennale dalla sua imposizione, ai sensi della L. 1187/68.

Si rimanda al certificato di destinazione urbanistica agli atti.

QUESITO N. 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;



Effettuato l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sutri, è stato possibile rintracciare i titoli edilizi richiesti e quelli rilasciati, per ricostruire l'iter autorizzativo, che si riassume a seguire, ed accertare le conformità e le difformità urbanistico-edilizie degli immobili in esame.

- Delibera C.C. n. 20 del 19-09-2003 che approva il progetto planovolumetrico e relativo schema di convenzione, stipulata tra il Comune di Sutri e [redacted] (precedente proprietaria).
- D.I.A. del 16/06/2004 p.ilo 6214 per realizzazione di opere di urbanizzazione primaria come da planovolumetrico convenzionato tra Comune di Sutri e proprietà.
- Permesso di Costruire n. 7949/2004 del 04.01.2005 per realizzazione complesso alberghiero, con relativa stipula di atto d'obbligo di cessione delle opere di urbanizzazione previo collaudo del 10.02.2009, rep. 54988.
- Permesso di Costruire in Variante n. 3203/2008 del 19.02.2009 al P. di C. n. 7949/2004.
- D.I.A. 8112 del 06.08.2012 per diversa distribuzione degli spazi interni (collaudata dai progettisti [redacted]).
- Permesso di Costruire 4964/2013 del 14.05.2013 per realizzazione di un ricovero attrezzi agricoli e vasca per raccolta acque.
- S.C.I.A. del 22/09/2017 per "piccole variazioni" al P.D.C. n. 4964/2013
- Permesso di Costruire Piano Casa del 07.07.2014 nota n. 7096 per cambio d'uso dell'immobile oggetto di P. di C. 4964/2013 da non residenziale a residenziale (la società ha rinunciato e la pratica è stata archiviata);
- CILA in Sanatoria (a lavori iniziati) del 03.05.2017 prot. n. 5136 alla D.I.A. 8112 per spostamento tramezzi e nuove disposizioni dei bagni;
- Istanza per realizzazione impianto di fitodepurazione prot. n. 13522 del 17.10.2018 e successive integrazioni prot. n. 1367/2018, prot. 14494-14495/2018, prot. n. 14794/2018.
- In data 06.03.2017, il Comune effettuava un sopralluogo sui luoghi interessati ed informava la società debitrice che nella comunicazione depositata il 25.01.2017 vi era una carenza documentale, disponendo la sospensione dei lavori.

In data 03/05/2017 la società debitrice comunicava il fine lavori e successivamente presentava una SCIA per agibilità parziale.



Seguiva una fitta corrispondenza tra l'Ufficio tecnico del Comune di Sutri e la società debitrice, che non si riporta in dettaglio poiché esaminata dal C.T.U. per la risposta al quesito. La sottoscritta, sulla base dei titoli citati, ha verificato la conformità urbanistico- edilizia, e sostanzialmente le difformità rilevate sono quelle già riscontrate dal Comune di Sutri che in data 27.04.2017 effettuava un ulteriore sopralluogo dal quale emergeva che:

- a. *Sono presenti modifiche interne rispetto al titolo edilizio;*
- b. *Parte piano interrato è allo stato rustico, per questa porzione non è valida la richiesta di Agibilità del 10.04.2017 prot. 4207;*
- c. *Variazioni prospettiche rispetto ai titoli rilasciati;*
- d. *Locali completi di arredi;*
- e. *Installazione di 3 serbatoi in vetro resina;*
- f. *Realizzazione nell'area esterna F2, di una vasca di circa 300mq così come denunciato con P.di C. 4964 (non è stato però realizzato il manufatto ricoveri attrezzi) e realizzazione di un impianto di fitodepurazione in zona agricola, non presente nei titoli edilizi;*

Rispetto a quanto rilevato dal Comune, si aggiunge che sono state poste in opera alcune velux sui tetti, non dichiarate in progetto e che relativamente alla vasca per la raccolta delle acque in cemento armato non si è rintracciata alcuna autorizzazione sismica. Attualmente i locali sono sprovvisti di arredi.

Da un confronto con il tecnico Comunale, sulla possibilità di sanare le opere non conformi, è emerso che sarà necessario presentare una S.C.I.A. in sanatoria per le variazioni interne e per le modifiche prospettiche, trattandosi di opere che hanno interessato anche le strutture dell'edificio. Si stima in approssimazione ed in via precauzionale, per la presentazione degli elaborati suddetti, un costo complessivo di € 15.000,00 comprensivo degli onorari tecnici, delle sanzioni amministrative (che il comune di Sutri calcola sulla base di alcuni scaglioni determinati dall'importo complessivo delle opere abusive realizzate, per il caso in oggetto € 5.000,00), della sanatoria strutturale (Regione Lazio, ex genio civile) degli onorari per le variazioni catastali ed altri diritti e spese tecniche ed amministrative.

Non risulta invece sanabile la vasca di raccolta delle acque/piscina, per la quale era stato rilasciato un permesso di costruire (4964/2013) dove la vasca era una pertinenza del ricovero agricolo, non realizzato. Trattandosi di zona agricola le norme attualmente vigenti non prevedono più la possibilità di edificare il ricovero agricolo e conseguentemente di sanare la vasca ad esso pertinenziale. Si ritiene

Arch. Silvia Laurenti - via Pacinotti n° 5 - 01100 VITERBO - silvia.laurenti@gmail.com Pag. 16 di 26



pertanto che sarà necessario demolire l'opera o meglio provvedere ad un reinterro della stessa, viste le caratteristiche del manufatto. Considerando che attualmente l'intervento, con l'uso di mezzi meccanici e con terreno proveniente da scavi fuori cantiere, compreso il trasporto e scarico nel luogo di impiego, ha un costo da prezario di mc € 28,01/mc, viste le dimensioni della vasca e dei marciapiedi (circa 530,00 mc.), si stima un costo complessivo pari ad € 18.000,00, comprensivo delle sistemazioni del terreno limitrofo e delle opere accessorie necessarie.

I valori come sopra determinati saranno detratti da quello di stima.

Relativamente al certificato di agibilità/abitabilità, il Comune non ha considerato pienamente valida la segnalazione certificata inviata dalla proprietà.

(vedi allegato 8- titoli edilizi principali, ed altra documentazione)

QUESITO N. 15

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

Vedi risposta quesito precedente.

QUESITO N. 16

verifichi se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Come riportato nel certificato rilasciato in data 05/10/2022 dal Comune di Sutri i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

(vedi allegato 9- attestazione usi civici)

QUESITO N. 17

Arch. Silvia Laurenti - via Pacinotti n° 5 - 01100 VITERBO - silvia.laurenti@gmail.com

Pag. 17 di 26



Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e 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;

Allo stato attuale non è possibile quantificare genericamente le spese annue fisse di gestione e manutenzione; non ci sono spese condominiali, già deliberate o altro, in quanto il compendio non è inserito in un condominio. Non risultano eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

QUESITO 18

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

La sottoscritta ritiene che sia possibile vendere i beni pignorati in un unico lotto.

QUESITO 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 oggetto della presente relazione risultano pignorati per l'intera quota.

QUESITO 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

Arch. Silvia Laurenti - via Pacinotti n° 5- 01100 VITERBO - silvia.laurenti@gmail.com Pag. 18 di 26



pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Gli Immobili sono liberi, nella detenzione del custode.

QUESITO 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.

Il quesito non interessa il compendio in esame.

QUESITO 22

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguito acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Il quesito non interessa il compendio in esame.

QUESITO N. 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;

Non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, oneri di natura condominiale né diritti demaniali o usi civici.

QUESITI N. 24 e N. 25

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

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 astegjudiziarie.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;

INDIVIDUAZIONE DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

Il "valore di mercato" di un immobile è "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Per individuare tale valore riferito agli immobili oggetto di pignoramento, si è utilizzato il procedimento di stima per confronto (o di mercato) che consiste nell'aggiustamento sistematico dei prezzi parametrici (riferiti al metro quadrato) rilevati attraverso le indagini di mercato, in base alle caratteristiche degli immobili presi come campione rispetto alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Come caratteristiche vengono prese in considerazione quelle ritenute più significative, in relazione al bene da stimare e ai beni simili utilizzati per la comparazione, sia le caratteristiche estrinseche (relative alla localizzazione, ai livelli di collegamento e trasporto, alla presenza di servizi pubblici e commerciali, ecc.) sia quelle intrinseche (riguardanti il livello di piano, gli affacci, la luminosità, lo stato manutentivo degli impianti, la qualità delle finiture, ecc.).

Arch. Silvia Laurenti - via Pacinotti n° 5 - 01100 VITERBO - silvia.laurenti@gmail.com Pag. 20 di 26



Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima si ottiene moltiplicando il prezzo parametrico (al metro quadrato), individuato dal confronto con beni simili, per la superficie commerciale dell'immobile stesso.

Si definisce "superficie commerciale" ai sensi del D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, allegato c, e alla norma UNI 10750 del 2005 la superficie lorda ottenuta dalla somma di:

- superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici delle murature interne e perimetrali;
- superfici ponderate degli spazi ad uso esclusivo (terrazze, balconi, giardini) e delle pertinenze (cantine, posti auto, box, ecc.).

STIMA DEGLI IMMOBILI

Ai fini della stima dell'immobile è stata effettuata un'indagine di mercato in maniera diretta, in particolare consultando siti internet delle principali agenzie operanti a Sutri e verificando i prezzi di immobili all'asta con caratteristiche simili; in maniera indiretta, analizzando i dati elaborati dall'Agenzia delle Entrate (banca dati delle quotazioni immobiliari riferita al I semestre 2022) e dalla Camera di Commercio di Viterbo (osservatorio dei valori immobiliari riferiti al II semestre 2021).

Si precisa che non sono stati riscontrati immobili in vendita nella zona con caratteristiche simili, pertanto si sono utilizzati i valori relative a compravendite in zone limitrofe, e le quotazioni del residenziale dei vari osservatori.

OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2022 - Semestre I

Procedura: C/1/1/1/1/1

Categoria: S/1/1/1/1/1

Località/Categoria: S/1/1/1/1/1

Categoria di stima: S/1

Metrica con cui viene misurata:

Destinazione: S/1/1/1/1/1

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/1)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/1)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	NORMALE	1000	1300	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indica lo stato di conservazione in termini di qualità più frequente di ZONA.
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq (prezzo alla superficie lorda) (in senso Circa S.I.).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese (prezzo alla superficie lorda) (in senso Circa S.I.).
- La presenza del carattere "S/1" indica che il prezzo è riferito al valore di mercato (in senso Circa S.I.).
- Per le tipologie S/1, il prezzo è riferito al valore di mercato (in senso Circa S.I.).
- Per la tipologia S/1, il prezzo è riferito al valore di mercato (in senso Circa S.I.).

OSSERVATORIO CAMERA DI COMMERCIO VITERBO

Tipologia	Compravendita Euro/mq.	Locazione Bilocale: Euro/Mese	Locazione Trilocale: Euro/Mese	Locazione Bilocale Arretrato: Euro/Mese	Locazione Trilocale: Arretrato: Euro/Mese	Tendenza
Abitazioni nuove o ristrutturate	1100-1300	300-325	300-360	300-350	300-350	stazionaria
Abitazioni in buono stato abitabili	600-700	250-300	275-300	250-300	250-300	diminuzione
Abitazioni da ristrutturare	400-450					stazionaria
Posti auto scoperti	200					stazionaria
Posti auto coperti	350					stazionaria
Box singoli	500-600					stazionaria
Uffici						diminuzione
Neozii	1300-1350	6/10 mq/mese				diminuzione
Locali per attività ed artigianali	250-300					stazionaria

Terreni	Compravendita Euro/mq	Compravendita a Euro/mq.	Locazione Euro/mq. Mese	Tendenza
Terreni edificabili	60-70			stazionaria
Terreni ad uso agricolo*		3-4,5		stazionaria
Terreni ad uso coltura vociferabile		5,0-7,0		stazionaria
Terreno nudo				

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

INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICIE E DEI VALORI.

FABBRICATI- CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE Sub. 1-2-3-4

F.	P.LLA	SUB.	DESTINAZIONE	PIANO	SUP. COMM.	COEFF.	SUP. RAGGUAGLIATA
					MQ.		MQ.
4	249	2-3-4	Locali Accessori	S1	466,00	0,25	116,5
4	249	2-3-4	Locali Tecnici	P.T.	25,00	0,20	5
4	249	2-3-4	Ricettiva	P.T.	645,00	1,00	645
4	249	2-3-4	Portici/terrazzi/ballatoi	P.T.	69,00	0,30	20,7
4	249	2-3-4	Ricettiva	P.I°	450,00	1,00	450
4	249	2-3-4	Portici/terrazzi/ballatoi	P.I°	130,00	0,30	39
4	249	2-3-4	Ricettiva	P.II°	51,00	1,00	51
4	249	1	Giardino, corte....	P.T.	2399,00	0,02	47,98
TOTALE							1375,18



La superficie commerciale dell'immobile in oggetto, effettuati gli opportuni raggugli, è pari a 1375,18 metri quadrati.

Il prezzo parametrico al metro quadrato, valutato considerando le analisi svolte e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, in particolar modo la difficoltà di posizionare sul mercato di Sutri un immobile con le caratteristiche di quello trattato, può essere considerato pari ad € 900,00/mq.

Si ritiene che gli immobili in oggetto abbiano un valore di mercato pari a:

900,00 €/mq. x 1375,18 mq = € 1.237.662,00

TERRENI- p.lle 204 e 205

F.	P.LLA	DESTINAZIONE	PIANO	SUP.	PREZZO	VALORE TOTALE
				MQ.	€/MQ.	€
4	205	TERRENO AGRICOLO	T	1500,00	3,50 €	5.250,00 €
4	204	TERRENO AGRICOLO	T	10000,00	3,50 €	35.000,00 €
TOTALE						40.250,00 €

Alla somma dei valori sopra determinati andrà detratto il costo complessivo per la regolarizzazione urbanistico-edilizia, stimato precedentemente, pari ad euro 33.000,00.

$€ 1.237.662,00 + € 40.250,00 = € 1.277.912,00 - € 33.000 = € 1.244.912,00$

Prezzo a base d'asta in approssimazione € 1.245.000,00.
(euro unmillioneduecentiquarantacinquemila/00)

QUESITO N. 26

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

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche già esposte, considerando le ricerche di mercato effettuate, si ritiene che gli immobili godano di una scarsa commerciabilità.

Arch. Silvia Laurenti - via Pacinotti n° 5- 01100 VITERBO - silvia.laurenti@gmail.com

Pag. 23 di 26



QUESITO N. 27

Segnall, 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;

Il quesito non interessa l'immobile in esame. L'immobile è libero.

QUESITO N. 28

Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 120 dal giuramento;

La sottoscritta ritiene di aver fornito compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti ed alle indagini svolte.

QUESITO N. 29

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

Copia della presente relazione verrà inviata a mezzo raccomandata A/R o a mezzo pec al creditore procedente, ai debitori ed al custode nominato.

QUESITO N. 30

Depositati, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All' interno della cd

Arch. Silvia Laurenti - via Pacinotti n° 5 - 01100 VITERBO - silvia.laurenti@gmail.com Pag. 24 di 26



“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 elencati;

Il presente elaborato, completo di tutti gli allegati, verrà depositato in forma cartacea e in forma telematica presso il Tribunale di Viterbo, almeno dieci giorni prima dell’udienza fissata ex art. 569 c.p.c..

QUESITO N. 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;

la sottoscritta interverrà 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.

QUESITO N. 32

Predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell’elaborato senza l’indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l’identità di quest’ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell’esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

Si provvederà a predisporre un estratto della relazione peritale, redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008.

QUESITO N. 33

allegghi 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

Arch. Silvia Laurenti - via Pacinotti n° 5- 01100 VITERBO - silvia.laurenti@gmail.com Pag. 25 di 26

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);
La documentazione fotografica inerente il bene pignorato è rimessa in allegato (allegato 6).

QUESITO N. 34

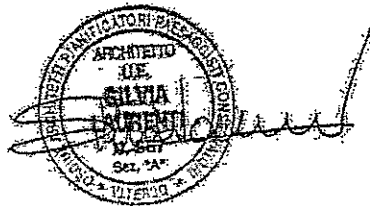
Provveda a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

Si rimanda al quadro sinottico, redatto su apposito foglio e in triplice copia, che accompagna la presente relazione peritale (allegato 10).

QUESITO N. 35 -Allegati

- 1) Visure catastali storiche aggiornate, planimetrie catastali, elaborato planimetrico.
- 2) Titoli di provenienza.
- 3) Ispezioni ipotecarie.
- 4) Estratto di mappa aggiornato.
- 5) Visura camerale
- 6) Documentazione fotografica.
- 7) Confronto tra planimetria catastale e stato attuale dei luoghi.
- 8) Copia dei titoli edilizi e documenti inerenti.
- 9) Certificato usi civili.
- 10) Quadro sinottico.

L'esperto stimatore
arch. Silvia Laurenti



Arch. Silvia Laurenti - via Pacinotti n° 5 - 01100 VITERBO - silvia.laurenti@gmail.com

Pag. 26 di 26

