

TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare R.G. 73/2022

Parte Attrice: **Monte dei Paschi srl**

Parte Convenuta: **xxxxx**

RELAZIONE PERITALE + Allegati + ricevuta invio alle parti

Il Consulente Tecnico Ufficio

Dott. Marco Purchiaroni

A circular official stamp in light blue ink. The text around the perimeter reads "ORDINE LOTTORI AGRICOLI E FORESTALI DELLA PROVINCIA DI VITERBO". In the center, the name "PURCHIARONI MARCO" is printed. A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

Vasanello Settembre 2023

Dott. Marco Purchiaroni – Via del Taglione, 86 – Vasanello (VT)

Cell: 347 0668211

marcopurchiaroni@virgilio.it m.purchiaroni@epap.conafpec.it



TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. n. 90/2022

Illustrissimo Giudice Dott. Federico Bonato

Monte dei Paschi srl

Contro

Xxxx

Premesso che il sottoscritto Dott. Marco Purchiaroni con studio in Piazza della Repubblica, 21 – Vasanello (VT), ha ricevuto la Consulenza Tecnica d'Ufficio (in seguito CTU), dopo aver prestato giuramento nell'udienza del 25 Gennaio 2023, il Giudice formulava il seguente quesito:

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 alle trascrizioni del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari)-, mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;
2. Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile in oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
3. Consulti i registri dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisito trascritto in data anteriore al ventennio precedente la 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 eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale particella di terreno insistono i manufatti subastati;

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

5. Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

6. Consulti i registri dello stato civile del Comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

7. Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicandone 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.);

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 nel 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 rappresentato, in questo caso, la storia catastale del compendio immobiliare;

9. Verifichi se vi sia corrispondenza tra la trascrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni



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

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

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

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

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

14. Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;

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



quinto del decreto del presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

17. Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

19. Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;

20. Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziato se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191,; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;



21. Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

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

23. Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

24. Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro 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 di 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 le eventuali spese condominiali insolute;

25. Indichi espressamente il valore 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 astegiudiziare.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagine di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliare 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;

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

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

28. Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti;

29. Invi, 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 precedenti 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 contenute osservazioni al suo elaborato;

30. Depositi almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la versione di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;



31. Intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.

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

33. Alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti(terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto(anche quest'ultimi documenti in doppia versione integrale e privacy, laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

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

35. Alleghi alla relazione:

- a) La planimetria del bene;
- b) La visura catastale attuale
- c) Copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti in sanatoria;
- d) Copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenete il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;
- e) Visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni);
- f) Copia atto di provenienza;



- g) Quadro sinottico in triplice copia;
- h) Tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

OPERAZIONI PRELIMINARI E INDAGINI TECNICHE

In sottoscritto, preso atto dei fascicoli, dei documenti in atti e dei registri catastali presso i competenti Uffici Finanziari, del quesito e del termine fissato dall'Ill.mo Sig. Giudice per il 25/04/2023, (posticipata al 10/08/2023) di concerto con il Custode il Dott. Bellachioma Giuliano, predisponavano l'invio dei relativi avvisi di convocazione delle parti per il giorno 01/03/2023 alle ore 11.00 presso gli immobili sottoposti al pignoramento siti in Sutri.

Pertanto, nel giorno e orario indicato, in presenza del Sig. De Santis Sergio, mi sono recato sul luogo stabilito, per la presa visione degli immobili pignorati siti nel Comune di Sutri.

Successivamente, per un totale di 2 sopralluoghi il sottoscritto si è recato nei terreni oggetto di pignoramento per reperire ulteriori dati tecnici.

Nei giorni seguenti il sottoscritto proseguiva con gli approfondimenti e controlli presso gli Enti Pubblici:

- 05/05/2023 Richiesta certificato di residenza e di matrimonio presso il Sutri;
- 10/05/2023 Accesso Agli Atti presso il Comune di Sutri;
- 10/05/2023 Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica presso il Comune di Sutri;
- 27-28/07/2023 Richiesta Archivio notarile di Viterbo.

(Allegato n° 1: richieste uffici pubblici)



RISPOSTE AL QUESITO

QUESITO 1

La documentazione depositata dal creditore pignorante di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa con n° 1 certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

QUESITO 2

L'Atto di Pignoramento e il certificato Notarile riportano alcune differenze nel numero delle particelle a seguito di alcuni frazionamenti e accorpamenti catastali.

Il sottoscritto ha effettuato le visure aggiornate in data 03/05/2023 e il 10/05/2023 si riscontra che gli attuali dati catastali degli immobili sono sintetizzati nella seguente tabella.

(Allegato n° 2: n° 42 Visure storiche)

I quattro fabbricati presenti sui terreni in oggetto sono censiti al Nuovo Catasto Terreni (tipo mappale) come “Ente Urbano” ma non sono stati inseriti al Nuovo Catasto Fabbricati (assenza del Docfa).



Nuovo Catasto	Comune	Foglio	Particella	Superficie catastale (mq)	Uso Catastale	Classe	Superficie catastale (mq)	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
Terreni	Sutri	15	2	13520	SEMINATIVO	3	13520	52,37 €	27,93 €
Terreni	Sutri	15	16	979	BOSCO CEDUO	5	979	0,35 €	0,10 €
Terreni	Sutri	15	17	8366	SEMINATIVO	3	970	3,76 €	2,00 €
					BOSCO CEDUO	5	7396	2,67 €	0,76 €
Terreni	Sutri	15	18	14720	SEMINATIVO	3	14720	57,02 €	30,41 €
Terreni	Sutri	15	21	74930	SEMINATIVO	4	74930	212,84 €	135,44 €
Terreni	Sutri	15	24	20280	SEMINATIVO	3	20280	146,63 €	57,61 €
Terreni	Sutri	15	25	29930	SEM.IRRIGUO	2	29001	411,89 €	202,20 €
					PASCOLO ARB.	1	929	0,86 €	0,48 €
Terreni	Sutri	15	30	4280	SEM.IRRIGUO	2	1280	18,84 €	8,92 €
					PASCOLO	1	3000	4,65 €	2,32 €
Terreni	Sutri	15	31	30360	SEMINATIVO	3	30360	117,60 €	62,72 €
Terreni	Sutri	15	79	17390	PASCOLO	3	10000	5,68 €	3,10 €
					BOSCO CEDUO	5	7390	2,67 €	0,76 €
Terreni	Sutri	15	84	6490	PASCOLO	1	6490	10,75 €	5,38 €
Terreni	Sutri	15	85	40	PASCOLO	1	40	0,06 €	0,03 €
Terreni	Sutri	15	88	7800	BOSCO CEDUO	5	7800	2,82 €	0,81 €
Terreni	Sutri	15	112	19880	SEMINATIVO	3	3907	15,13 €	8,07 €
					PASCOLO ARB.	1	15973	14,85 €	8,25 €
Terreni	Sutri	21	457 (ex 49)	8229	SEMINATIVO	3	4094	15,86 €	8,46 €
					PASCOLO	2	4135	4,27 €	1,92 €
Terreni	Sutri	21	458 (ex 49)	566	ENTE URBANO		566		
Terreni	Sutri	21	50	1200	SEMINATIVO	3	1200	4,65 €	2,48 €
Terreni	Sutri	21	52	360	SEMINATIVO	4	360	1,02 €	0,65 €
Terreni	Sutri	21	459	5987	PASCOLO	2	5987	6,18 €	2,78 €
Terreni	Sutri	21	460	152	ENTE URBANO		152		
Terreni	Sutri	21	461	12	ENTE URBANO		12		
Terreni	Sutri	21	462	634	ENTE URBANO		634		
Terreni	Sutri	21	54	16870	SEMINATIVO	2	16870	121,98 €	47,92 €
Terreni	Sutri	21	147	1010	SEMINATIVO	3	1010	3,91 €	2,09 €
Terreni	Sutri	21	208	5450	SEMINATIVO	3	5450	21,11 €	11,26 €
Terreni	Sutri	21	259	30	NOCCIOLETO	1	30	0,57 €	0,16 €
Terreni	Sutri	21	260	600	SEMINATIVO	3	600	2,32 €	1,24 €
Terreni	Sutri	21	261	560	SEMINATIVO	3	560	2,17 €	1,16 €
Terreni	Sutri	21	262	560	SEMINATIVO ARB	2	2000	17,04 €	6,20 €
Terreni	Sutri	22	10	3475	SEMIN.IRRIGUO	2	3475	49,35 €	24,23 €
Terreni	Sutri	22	11	30390	SEMIN.IRRIGUO	2	30390	431,62 €	211,88 €
Terreni	Sutri	22	19	3627	SEMIN.IRRIGUO	2	3627	51,51 €	25,29 €
Terreni	Sutri	22	20	57920	SEMIN.IRRIGUO	2	57920	822,61 €	403,83 €
Terreni	Sutri	22	23	820	SEMINATIVO	2	820	5,93 €	2,33 €
Terreni	Sutri	22	24	47740	SEMINATIVO	2	3703	26,77 €	10,52 €
					BOSCO CEDUO	5	44037	15,92 €	4,55 €
Terreni	Sutri	22	90 (ex 25)	128480	SEMINATIVO	3	128480	497,66 €	265,42 €
Terreni	Sutri	22	26	1044	SEMINATIVO	3	614	2,38 €	1,27 €
					PASC.CESPU	2	430	0,29 €	0,16 €
Terreni	Sutri	22	27	1022	SEMINATIVO	1	1022	9,24 €	2,90 €
Terreni	Sutri	22	28	31470	SEMINATIVO	2	31470	227,54 €	89,39 €



QUESITO 3

Consultati i registri immobiliari dell’Agenzia del territorio – Ufficio pubblicità Immobiliari e verificati agli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento, si elencano di seguito tutti i passaggi di proprietà intervenuti e le variazioni catastali effettuate sugli immobili.

Per una facile lettura si suddividono gli immobili in oggetto in 2 gruppi tutti appartenenti al nuovo catasto terreni

Foglio 15 particella 16 – 17 – 18 – 21 – 24 – 25 – 30 – 31 – 79 – 84 – 85 – 88 – 112

Foglio 21 particella 457 (ex 49) – 458 (ex 49) – 50 – 51 – 52 – 54 – 147 – 208 – 259 – 260 – 459 (ex 51) – 460 (ex 51) – 461 (ex 51) – 462 (ex 51)

Foglio 22 particella 10 – 11 – 19 – 20 – 23 – 24 – 90 (ex25) – 26 – 27 – 28

- Impianto meccanografico del 01/10/1971;
- Atto del 15/06/1964 Pubblico ufficiale ZAPPONE A Sede ROMA (RM) Repertorio n. 208836 - PU Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 549 n. 290 registrato in data 04/07/1964 - Voltura n. 29973 in atti dal 02/01/1973;
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 20/08/2002 - UR Sede FORMIA (LT) Registrazione Volume 318 n. 84 registrato in data 28/10/2002 - SUCC. DI MONDINI IVO Voltura n. 167757.1/2002 - Pratica n. 169304 in atti dal 02/12/2002;
- Atto del 01/02/2006 Pubblico ufficiale DOMINICI GIUSEPPE Sede RONCIGLIONE (VT) Repertorio n. 71836 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1423.1/2006 Reparto PI di VITERBO in atti dal 07/02/2006;

In più solo per la particella 90 (ex 25): FRAZIONAMENTO del 29/08/2011 Pratica n. VT0139330 in atti dal 29/08/2011 presentato il 29/08/2011 (n. 139330.1/2011).

In più solo per le particelle 457 (ex 49) – 458 (ex 49) 459 (ex 51) – 460 (ex 51) – 461 (ex 51) – 462 (ex 51): Tipo Mappale del 08/04/2008 Pratica n. VT0058511 in atti dal 08/04/2008 (n. 58511.2/2008)

In più solo per la particella 17: TABELLA DI VARIAZIONE del 03/06/2014 Pratica n.

Dott. Marco Purchiaroni, via Taglione 86 – 01030 Vasanello (VT)

Cell: 347 0668211–E-mail: marcopurchiaroni@virgilio.it

Email PEC: m.purchiaroni@epap.conafpec.it



VT0128117 in atti dal 09/12/2014 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 4661.1/2014)

In più solo per la particella 15: TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2011 Pratica n. VT0230465 in atti dal 14/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 7315.1/2011)

In più solo per la particella 30: TABELLA DI VARIAZIONE del 21/12/2009 Pratica n. VT0192233 in atti dal 21/12/2009 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 4137.1/2009)

In più solo per la particella 31: TABELLA DI VARIAZIONE del 13/12/2007 Pratica n. VT0242469 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 53032.1/2007) e TABELLA DI VARIAZIONE del 03/06/2014 Pratica n. VT0128118 in atti dal 09/12/2014 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 4662.1/2014)

In più solo per la particella 79: FRAZIONAMENTO del 21/05/2002 Pratica n. 74784 in atti dal 21/05/2002 (n. 1270.1/2002) e TABELLA DI VARIAZIONE del 08/03/2007 Pratica n. VT0071036 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 22991.1/2007)

In più solo per la particella 84 – 85 – 88: FRAZIONAMENTO del 21/05/2002 Pratica n. 74784 in atti dal 21/05/2002 (n. 1270.1/2002)

In più solo per la particella 112: FRAZIONAMENTO del 17/11/2005 Pratica n. VT0121769 in atti dal 17/11/2005 (n. 121769.1/2005) e TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2011 Pratica n. VT0230472 in atti dal 14/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 7322.1/2011)

In più solo per la particella 457: TABELLA DI VARIAZIONE del 03/06/2014 Pratica n. VT0128136 in atti dal 09/12/2014 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 4678.1/2014)

In più solo per la particella 50: TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2011 Pratica n. VT0230494 in atti dal 14/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 7344.1/2011) e TABELLA DI VARIAZIONE del 03/06/2014 Pratica n. VT0128128 in atti dal 09/12/2014 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 4671.1/2014)

In più solo per la particella 147: TABELLA DI VARIAZIONE del 03/06/2014 Pratica n. VT0128129 in atti dal 09/12/2014 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 4672.1/2014)

In più solo per la particella 208: TABELLA DI VARIAZIONE del 13/12/2007 Pratica n. VT0242483 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 53046.1/2007) e TABELLA DI VARIAZIONE del 03/06/2014 Pratica n. VT0128131 in atti dal 09/12/2014 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 4674.1/2014)

In più solo per la particella 259: FRAZIONAMENTO in atti dal 28/02/1992 (n. 832.4/1989)



Foglio 15 particella 2

Foglio 21 particelle 261 - 262

- Impianto meccanografico del 01/10/1971;
- Atto del 08/06/1990 Pubblico ufficiale VENTRIGLIA FAUSTO Sede CIVITA CASTELLANA (VT) Repertorio n. 32374 Sede VITERBO (VT) Registrazione Volume 1V n. 3651 registrato in data 28/06/1990 - n. 7252.1/1990 in atti dal 17/03/1992;
- FRAZIONAMENTO in atti dal 28/02/1992 (n. 832/1989)
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 20/08/2002 - UR Sede FORMIA (LT) Registrazione Volume 318 n. 84 registrato in data 28/10/2002 - SUCC. DI MONDINI IVO Voltura n. 167757.1/2002 - Pratica n. 169304 in atti dal 02/12/2002;
- Atto del 01/02/2006 Pubblico ufficiale DOMINICI GIUSEPPE Sede RONCIGLIONE (VT) Repertorio n. 71836 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1423.1/2006 Reparto PI di VITERBO in atti dal 07/02/2006;

In più solo per la particella 2: TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2011 Pratica n. VT0230464 in atti dal 14/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 7314.1/2011) e TABELLA DI VARIAZIONE del 03/06/2014 Pratica n. VT0128116 in atti dal 09/12/2014 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 4660.1/2014)

Primi atti antecedenti al ventennio di cui si produce copia.

Il sottoscritto facendo richiesta all'Archivio Notarile di Viterbo ha prodotto copia dell'Atto del 08/06/1990 Pubblico ufficiale VENTRIGLIA FAUSTO Sede CIVITA CASTELLANA (VT) Repertorio n. 32374 Sede VITERBO (VT) Registrazione Volume 1V n. 3651 registrato in data 28/06/1990 - n. 7252.1/1990 in atti dal 17/03/1992.

Per quanto riguarda l'Atto del *"15/06/1964 Pubblico ufficiale ZAPPONE A Sede ROMA (RM) Repertorio n. 208836 - PU Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 549 n. 290 registrato in data 04/07/1964 - Voltura n. 29973 in atti dal 02/01/1973"* il sottoscritto ha contattato l'Archivio Notarile di Roma ma gli atti del Pubblico

Dott. Marco Purchiaroni, via Taglione 86 – 01030 Vasanello (VT)
Cell: 347 0668211–E-mail: marcopurchiaroni@virgilio.it
Email PEC: m.purchiaroni@epap.conafpec.it



Ufficiale Zappone Antonio sono presenti solo dal 1977, pertanto non è stato possibile reperire copia del presente atto.

(Allegato n° 3 - n° 2 Atti di Compravendita Notaio Dominici e Ventriglia)

QUESITO 4

Consultati i registri immobiliari dell'Agencia del territorio – si elencano tutte le trascrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Come per il quesito n° 3, per una facile lettura si suddividono gli immobili in oggetto in 2 gruppi tutti appartenenti al nuovo catasto terreni

NUOVO CATASTO TERRENI

Foglio 15 particella 16 – 17 – 18 – 21 – 24 – 25 – 30 – 31 – 79 – 84 – 85 – 88 – 112

Foglio 21 particella 457 (ex 49) – 458 (ex 49) – 50 – 51 – 52 – 54 – 147 – 208 – 259 – 260 – 459 (ex 51) – 460 (ex 51) – 461 (ex 51) – 462 (ex 51)

Foglio 22 particella 10 – 11 – 19 – 20 – 23 – 24 – 90 (ex25) – 26 – 27 – 28

- TRASCRIZIONE del 19/11/2002 - Registro Particolare 12950 Registro Generale 16426 Pubblico ufficiale MORELLI DOMENICO ANTONIO Repertorio 26786 del 25/10/2002 ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO
- TRASCRIZIONE del 05/06/2004 - Registro Particolare 6591 Registro Generale 9224 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 84/318 del 28/10/2002 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- TRASCRIZIONE del 06/02/2006 - Registro Particolare 1423 Registro Generale 2159 Pubblico ufficiale DOMINICI GIUSEPPE Repertorio 71836/18900 del 01/02/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 06/02/2006 - Registro Particolare 370 Registro Generale 2161 Pubblico ufficiale DOMINICI GIUSEPPE Repertorio 71837/18901 del 01/02/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Documenti successivi correlati: (Annotazione n. 2108 del 19/12/2013 - RESTRIZIONE DI BENI)
- TRASCRIZIONE del 16/12/2019 - Registro Particolare 13804 Registro Generale 17953 Pubblico ufficiale PENSATO MASSIMILIANO Repertorio 10289/8006 del 12/12/2019 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO



- ISCRIZIONE del 15/02/2021 - Registro Particolare 223 Registro Generale 2107 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1307 del 18/06/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- TRASCRIZIONE del 24/05/2022 - Registro Particolare 6681 Registro Generale 8425 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 641 del 14/04/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NUOVO CATASTO TERRENI

Foglio 15 particella 2

Foglio 21 particelle 261 - 262

- TRASCRIZIONE del 02/07/1990 - Registro Particolare 6292 Registro Generale 8159 Pubblico ufficiale VENTRIGLIA FAUSTO Repertorio 32374 del 08/06/1990 ATTO TRA VIVI - PERMUTA
- TRASCRIZIONE del 23/07/1990 - Registro Particolare 7103 Registro Generale 9169 Pubblico ufficiale VENTRIGLIA FAUSTO Repertorio 32491 del 29/06/1990 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO
- TRASCRIZIONE del 19/11/2002 - Registro Particolare 12950 Registro Generale 16426 Pubblico ufficiale MORELLI DOMENICO ANTONIO Repertorio 26786 del 25/10/2002 ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO
- TRASCRIZIONE del 05/06/2004 - Registro Particolare 6591 Registro Generale 9224 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 84/318 del 28/10/2002 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- TRASCRIZIONE del 06/02/2006 - Registro Particolare 1423 Registro Generale 2159 Pubblico ufficiale DOMINICI GIUSEPPE Repertorio 71836/18900 del 01/02/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 06/02/2006 - Registro Particolare 370 Registro Generale 2161 Pubblico ufficiale DOMINICI GIUSEPPE Repertorio 71837/18901 del 01/02/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Documenti successivi correlati: (Annotazione n. 2108 del 19/12/2013 - RESTRIZIONE DI BENI)
- TRASCRIZIONE del 16/12/2019 - Registro Particolare 13804 Registro Generale 17953 Pubblico ufficiale PENSATO MASSIMILIANO Repertorio 10289/8006 del 12/12/2019 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO
- ISCRIZIONE del 15/02/2021 - Registro Particolare 223 Registro Generale

Dott. Marco Purchiaroni, via Taglione 86 – 01030 Vasanello (VT)

Cell: 347 0668211 – E-mail: marcopurchiaroni@virgilio.it

Email PEC: m.purchiaroni@epap.conafpec.it

15/45



2107 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1307 del 18/06/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- TRASCRIZIONE del 24/05/2022 - Registro Particolare 6681 Registro Generale 8425 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 641 del 14/04/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

(Allegato 4: n° 2 Ispezione ipotecarie)

QUESITO 5

Sono stati regolarmente acquisiti i seguenti documenti:

- Estratto di mappa Comune di Sutri foglio 15 – 21 – 22;
- Certificato di Destinazione Urbanistica per i terreni Comune di Sutri foglio n.15 particelle 2, 16, 17, 18, 21, 24, 25, 30, 31, 79, 84, 85, 88, 112; foglio n. 21, particelle n. 457, 458, 49, 50, 51 ,52, 54, ,147, 208, 259, 260, 261, 262, 459, 460, 461, 462; foglio n. 22, particelle n 10, 11,19, 20, 23, 24, 25, 26, 27, 28.

(Allegato 5: n° 3 Estratto di mappa)

(Allegato 6: Certificato di Destinazione Urbanistica n° 14 del 25/07/2023 – prot 10162/2023)



QUESITO 6

L'esecuzione Immobiliare di che trattasi è posta a carico della Sig.ra Xxxx nata a ROMA (RM) il xxxxxxxx – CF: ----- residente a xxxxxxxx.

Il sottoscritto ha effettuato la richiesta della consultazione dei registri dello stato civile al Comune di Sutri, dove risulta che la Sig.ra Xxxx non è coniugata.

(Allegato 7: Certificato Cumulativo Completo del Comune di Sutri 09/05/2023)

QUESITO 7

Gli immobili oggetto del pignoramento ricadono nel Comune di Sutri, fanno parte di un corpo unico di 597.173 mq cioè 59.71.73 ettari (comprese l'area di sedime dei fabbricati) in località Poggio del Tempio, Valle Zezzania e La Casetta. La proprietà è attraversata dal Fosso dei Rotoli e costeggiata a Nord dal fosso della Casetta di Poggio.

La proprietà ha due ingressi, uno diretto con la Strada Provinciale Sutrina ed uno dalla località la Sughera, è attraversata da una strada poderale in ottime condizioni.

L'orientamento colturale è indirizzato sulle colture dei seminativi/pascoli.

All'interno della proprietà è presente un lago con una superficie inferiore ai 5000 mq.

La Superficie Agricola Utile è ripartita nella tabella seguente:

Di seguito sovrapposizione della foto aerea e mappe catastali



Nuovo Catasto	Comune	Foglio	Particella	Superficie catastale (mq)	Uso del suolo reale	Superficie (mq)
Terreni	Sutri	15	2	13520	Pascolo Arborato	13520
Terreni	Sutri	15	16	979	Bosco Ceduo	979
Terreni	Sutri	15	17	8366	Seminativo	970
					Bosco Ceduo	7396
Terreni	Sutri	15	18	14720	Seminativo	4150
					Bosco Ceduo	10570
Terreni	Sutri	15	21	74930	Seminativo	70980
					Bosco Ceduo	3950
Terreni	Sutri	15	24	20280	Seminativo	20280
Terreni	Sutri	15	25	29930	Seminativo Irriguo	29930
Terreni	Sutri	15	30	4280	Seminativo Irriguo	1890
					Bosco Ceduo	2390
Terreni	Sutri	15	31	30360	Bosco Ceduo	3700
					Nocciolo	1500
					Seminativo	25160
Terreni	Sutri	15	79	17390	Pascolo	2260
					Bosco Ceduo	14470
					Laghetto	660
Terreni	Sutri	15	84	6490	Pascolo	6210
					Laghetto	280
Terreni	Sutri	15	85	40	Pascolo	40
Terreni	Sutri	15	88	7800	Pascolo	3850
					Laghetto	3950
Terreni	Sutri	15	112	19880	Seminativo	1220
					Bosco Ceduo	18660
Terreni	Sutri	21	457 (ex 49)	8229	Seminativo	8229
Terreni	Sutri	21	458 (ex 49)	566	Ente Urbano	566
Terreni	Sutri	21	50	1200	Seminativo	1200
Terreni	Sutri	21	52	360	Seminativo	360
Terreni	Sutri	21	459	5987	Pascolo	5987
Terreni	Sutri	21	460	152	Ente Urbano	152
Terreni	Sutri	21	461	12	Ente Urbano	12
Terreni	Sutri	21	462	634	Ente Urbano	634
Terreni	Sutri	21	54	16870	Seminativo	16870
Terreni	Sutri	21	147	1010	Seminativo	1010
Terreni	Sutri	21	208	5450	Seminativo	5100
					Oliveto	350
Terreni	Sutri	21	259	30	Pascolo	30
Terreni	Sutri	21	260	600	Pascolo	600
Terreni	Sutri	21	261	560	Pascolo	560
Terreni	Sutri	21	262	560	Seminativo	560
Terreni	Sutri	22	10	3475	Seminativo Irriguo	3475
Terreni	Sutri	22	11	30390	Seminativo Irriguo	30390
Terreni	Sutri	22	19	3627	Seminativo Irriguo	2127
					Bosco Ceduo	1500
Terreni	Sutri	22	20	57920	Seminativo Irriguo	57920
Terreni	Sutri	22	23	820	Seminativo Irriguo	410
					Bosco Ceduo	410
Terreni	Sutri	22	24	47740	Seminativo Irriguo	3703
					Bosco Ceduo	44037
Terreni	Sutri	22	90 (ex25)	128480	Seminativo	128480
Terreni	Sutri	22	26	1044	Seminativo	614
					Pascolo	430
Terreni	Sutri	22	27	1022	Seminativo	1022
Terreni	Sutri	22	28	31470	Seminativo	31470

Superficie

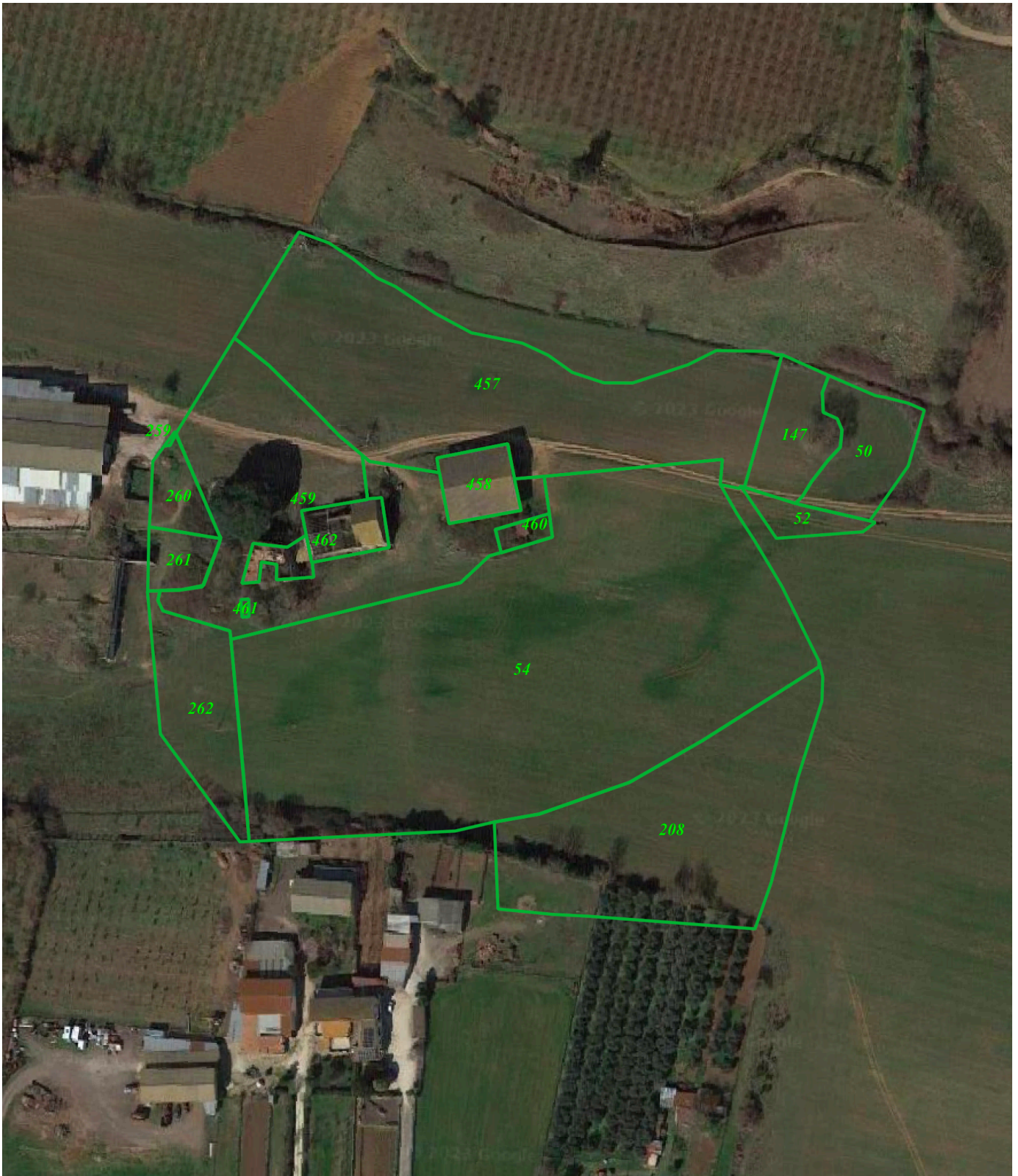
Pascolo Arborato	13520
Bosco Ceduo	108062
Seminativo	317675
Seminativo Irriguo	129845
Laghetto	4890
Ente Urbano	1364
Pascolo	19967
Oliveto	350
Nocciolo	1500

TOTALE 597173**TOTALE 597173**

Comune di Sutri – Foglio Catastale n° 15



Comune di Sutri – Foglio Catastale n° 21



Comune di Sutri – Foglio Catastale n° 22



QUESITO 8

L'identificazione catastale dei beni pignorati contenuta nel pignoramento immobiliare individuano perfettamente il bene pignorato. Come anticipato nel quesito n° 2 l'unica assenza è il Docfa cioè aggiornamento dei Fabbricati presenti al Nuovo Catasto Fabbricati.

Il sottoscritto non ha effettuato l'aggiornamento del catasto fabbricati vista la situazione di fatiscenza di tre fabbricati su 4 e per molte spese sostenute durante le analisi per rispondere al quesito dell'illustrissimo giudice, per l'eventuale aggiornamento si rimanda la decisione all'illustrissimo Giudice.

QUESITO 9

E stata verificata la corrispondenza tra le descrizione del cespite nell'atto di provenienza con le mappe catastali in atti; non si ravvisano difformità tra le mappe in atti e lo stato dei luoghi.

QUESITO 10

La perimetrazione e la consistenza degli immobili pignorati corrispondono allo stato di fatto e pertanto nulla si segnale in merito ad eventuali incongruenze.

QUESITO 11

Tutti gli immobili di proprietà della Sig.ra Xxxx dall'impianto meccanografico avevano la stessa consistenza originaria fatto salvo per le seguenti particelle:

- foglio 21 particelle 261 deriva dalla particella 206 (FRAZIONAMENTO in atti dal 28/02/1992 n. 832.6/1989);
- foglio 21 particelle 262 deriva dalla particella 24 (FRAZIONAMENTO in atti dal 28/02/1992 n. 832.7/1989);
- foglio 21 particelle 259 deriva dalla particella 144 (FRAZIONAMENTO in atti dal 28/02/1992 n. 832.4/1989);
- foglio 15 particelle 2 deriva dalla particella 206 (FRAZIONAMENTO in atti dal



28/02/1992 n. 832.1/1989);

-foglio 15 particelle 79-84-85-88 derivano dalla fusione e successivo frazionamento delle particelle 19-20-22 (FRAZIONAMENTO del 21/05/2002 Pratica n. 74784 in atti dal 21/05/2002 n. 1270.1/2002);

- foglio 15 particella 112 deriva dalla fusione e successivo frazionamento delle particelle 82-86 (FRAZIONAMENTO del 17/11/2005 Pratica n. VT0121769 in atti dal 17/11/2005 (n. 121769.1/2005);

- foglio 22 particelle 90 deriva dalla particella 25 (FRAZIONAMENTO del 29/08/2011 Pratica n. VT0139330 in atti dal 29/08/2011 presentato il 29/08/2011 n. 139330.1/2011).

QUESITO 12

Le mappe catastali degli immobili oggetto di pignoramento, censite all'agenzia del territorio (Nuovo Catasto Terreni) risultano conformi allo stato dei luoghi.

QUESITO 13

Gli immobili oggetto di pignoramento si trovano in area agricola, hanno una destinazione Agricola (E1 – Agricola Normale / E2 Agricola ai margini dei fossi) pertanto l'utilizzazione è correlata all'azienda agricola.

Fata eccezione per le particelle 25 parte e 28 parte (per un totale di 9.00.00 ettari) anch'esse utilizzate per l'azienda agricola ma hanno una destinazione D1 Artigianato "Piccola e Media Industria" (D.G.R. n.19/2013).

(Allegato 8: Documentazione Fotografica)

(Allegato 9: Cartografica della D.G.R. n.19/2013)

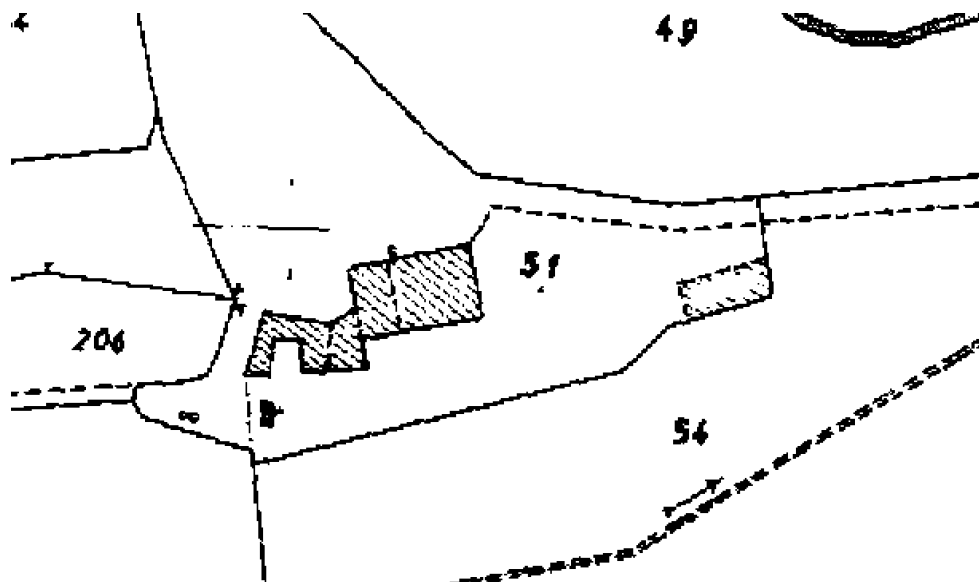
QUESITO 14

Come anticipato precedentemente tra gli Immobili pignorati sono presenti 4 fabbricati rurali identificati al NCT al Foglio 21 particelle 458-460-461-462 così identificati sul territorio.





I fabbricati identificati al mappale 460-461-462 sono vetusti (struttura in muratura) e come facilmente visibili dalla documentazione fotografica (dalla foto 18 alla 26) non agibili, esistenti dall'impianto meccanografico come da stralcio di seguito.



Come delucidato precedentemente per tali fabbricati non è presente l'aggiornamento al Catasto Fabbricati (Docfa), fabbricati per che le loro caratteristiche sono classificabile come "unità collabenti", ossia i fabbricati della categoria catastale F/2, sono edifici che versano in condizione di rovina e degrado, non agibili spesso non più integri.



Invece il fienile (struttura in ferro e copertura eternit) censito alla particella 458 (Documentazione fotografica dalla foto 13 alla 17) è stato realizzato a meta degli anni 80 con regolare Nulla Osta (Prot. 1393 del 26/06/1982) da parte del Comune di Sutri.

(Allegato 10: Nulla Osta e progetto Prot. 1393 del 26/06/1982)

QUESITO 15

Non sono presenti istanze di condono edilizio.

QUESITO 16

Per gli immobili pignorati solo la particella 24 del foglio 22, come dichiarato nella Certificazione di Destinazione Urbanistica, risulta essere un terreno privato gravato da uso civico di legnatico.

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito	
						ha are ca		Dominicale	Agrario
1	22	24		AA	SEMINATIVO 2	37 03		Euro 26,77	Euro 10,52
				AB	BOSCO CEDUO 5	4 40 37		Euro 15,92	Euro 4,55

Il sottoscritto Dott. Marco Purchiaroni in qualità di Perito demaniale iscritto all'Albo dei Periti Demaniali della regione Lazio alla Sezione I 411, determina il capitale di affrancazione.

Prendendo in riferimento i Valori Agricoli Medi della Provincia di Viterbo per l'anno 2022 (Regione Agraria n° 4) il Valore Agricolo (Euro/ha) è pari a 7.250,00 € per il bosco ceduo e 11.000,00 € per il seminativo.

Seminativo $0,3703 \times 11.000,00 \text{ €} = 4.073,30 \text{ €}$

Bosco Ceduo $4,4037 \times 7.250,00 = 31.926,83 \text{ €}$



Per un totale di 36.000,13

Applicando un coefficiente di scorporo (come consuetudine per i boschi cedui) pari ad 1/6 (legge 1766 del 16 Giugno 1927) si ottiene un capitale di affrancazione di $36.000,13 \text{ €} / 6 = \underline{\underline{6.000,02 \text{ €}}}$

(seimila euro/02)

Ricordando che tale capitale di affrancazione è al solo fine di determinare un costo da sottrarre alla stima economica finale sul valore di mercato, fermo restando l'approvazione degli organi regionali competenti.

(Allegato 11: Cartografia Usi Civici approvata con Consiglio Comunale n° 48 del 29/11/2022)

(Allegato 12: Valori Agricoli Medi provincia di Viterbo anno 2022)

QUESITO 17

Non si riscontra quota fissa condominiale annua in quanto non esiste condominio costituito e non esistono pendenze condominiali o procedimenti giudiziari in atti.

QUESITO 18

Gli immobili per come sono gestiti, per la destinazione urbanistica, possono essere suddivisi in tre lotti. La scelta è quasi obbligata per la presenza di due occupatori che hanno diviso gli immobili nella gestione (verranno specificati nel quesito 20) e per la destinazione D1 Artigianato “Piccola e Media Industria” di alcuni terreni.

Le tre porzioni (lotti) sono così identificate:



LOTTO 1 (est)

Nuovo Catasto	Comune	Foglio	Particella	Superficie catastale (mq)	Uso del suolo	Uso del Suolo Reale (mq)
Terreni	Sutri	15	16	979	Bosco Ceduo	979
Terreni	Sutri	15	17	8366	Seminativo	970
					Bosco Ceduo	7396
Terreni	Sutri	15	18	14720	Seminativo	4150
					Bosco Ceduo	10570
Terreni	Sutri	15	25	29930	Seminativo Irriguo	29930
Terreni	Sutri	15	30	4280	Seminativo Irriguo	1890
					Bosco Ceduo	2390
Terreni	Sutri	15	79	17390	Pascolo	2260
					Bosco Ceduo	14470
					Laghetto	660
Terreni	Sutri	15	84	6490	Pascolo	6210
					Laghetto	280
Terreni	Sutri	15	85	40	Pascolo	40
Terreni	Sutri	15	88	7800	Pascolo	3850
					Laghetto	3950
Terreni	Sutri	22	10	3475	Seminativo Irriguo	3475
Terreni	Sutri	22	11	30390	Seminativo Irriguo	30390
Terreni	Sutri	22	19	3627	Seminativo Irriguo	2127
					Bosco Ceduo	1500
Terreni	Sutri	22	20	57920	Seminativo Irriguo	57920
Terreni	Sutri	22	23	820	Seminativo Irriguo	410
					Bosco Ceduo	410
Terreni	Sutri	22	24	47740	Seminativo Irriguo	3703
					Bosco Ceduo	44037
Terreni	Sutri	22	26	1044	Seminativo	614
					Pascolo	430
Terreni	Sutri	22	27	1022	Seminativo	1022

TOTALE 236033**Superficie Agricola Utile**

Seminativo Irriguo	129845
Bosco Ceduo	81752
Seminativo	6756
Pascolo	12790
Laghetto	4890

Totale 236033**Dott. Marco Purchiaroni**, via Taglione 86 – 01030 Vasanello (VT)Cell: 347 0668211–E-mail:marcopurchiaroni@virgilio.itEmail PEC: m.purchiaroni@epap.conafpec.it

LOTTO 2 (ovest)

Nuovo Catasto	Comune	Foglio	Particella	Superficie catastale (mq)	Uso del suolo	Uso del Suolo Reale (mq)
Terreni	Sutri	15	2	13520	Pascolo Arborato	13520
Terreni	Sutri	15	21	74930	Seminativo	70980
					Bosco Ceduo	3950
Terreni	Sutri	15	24	20280	Seminativo	20280
Terreni	Sutri	15	31	30360	Bosco Ceduo	3700
					Noccioleto	1500
					Seminativo	25160
Terreni	Sutri	15	112	19880	Seminativo	1220
					Bosco Ceduo	18660
Terreni	Sutri	21	457 (ex 49)	8229	Seminativo	8229
Terreni	Sutri	21	458 (ex 49)	566	Ente Urbano	566
Terreni	Sutri	21	50	1200	Seminativo	1200
Terreni	Sutri	21	52	360	Seminativo	360
Terreni	Sutri	21	459	5987	Pascolo	5987
Terreni	Sutri	21	460	152	Ente Urbano	152
Terreni	Sutri	21	461	12	Ente Urbano	12
Terreni	Sutri	21	462	634	Ente Urbano	634
Terreni	Sutri	21	54	16870	Seminativo	16870
Terreni	Sutri	21	147	1010	Seminativo	1010
					Seminativo	5100
Terreni	Sutri	21	208	5450	Oliveto	350
					Pascolo	30
Terreni	Sutri	21	259	30	Pascolo	30
Terreni	Sutri	21	260	600	Pascolo	600
Terreni	Sutri	21	261	560	Pascolo	560
Terreni	Sutri	21	262	560	Seminativo	560
TOTALE						201190

Superficie Agricola Utile

Ente Urbano	1364
Bosco Ceduo	26310
Pascolo Arborato	13520
Seminativo	150969
Pascolo	7177
Noccioleto	1500
Oliveto	350
Totale	201190

Dott. Marco Purchiaroni, via Taglione 86 – 01030 Vasanello (VT)

Cell: 347 0668211–E-mail:marcopurchiaroni@virgilio.it

Email PEC: m.purchiaroni@epap.conafpec.it



LOTTO 3 (sud)

Nuovo Catasto	Comune	Foglio	Particella	Superficie catastale (mq)	Uso del suolo	Uso del Suolo Reale (mq)
Terreni	Sutri	22	90 (ex25)	128480	Seminativo	128480
Terreni	Sutri	22	28	31470	Seminativo	31470
TOTALE						159950

della presente superficie una porzione di 90000 mq ricade nella zona

D1 Artigianato “Piccola e Media Industria”

Seminativo	69950
D1 Artigianato	90000

Totale 159950

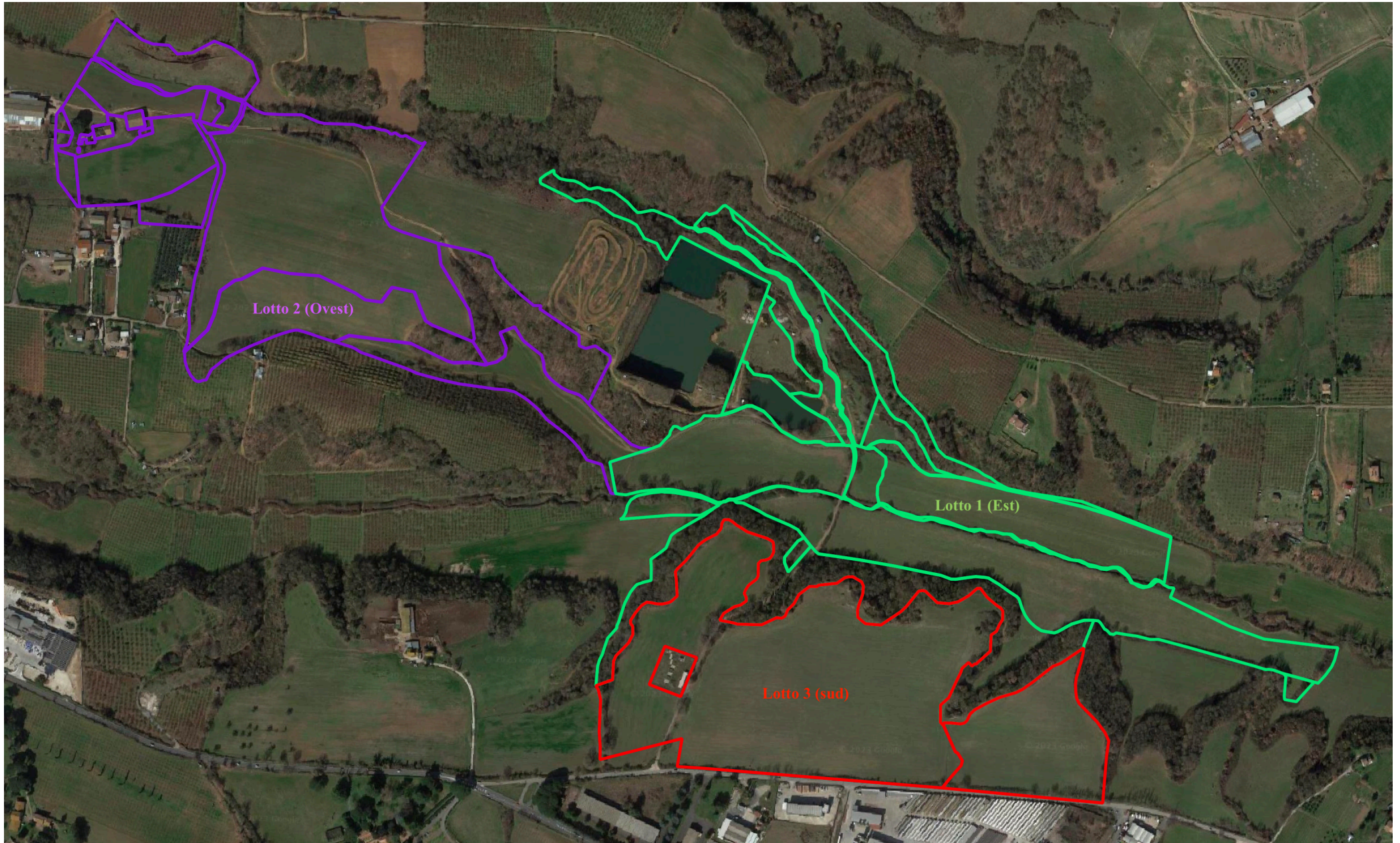
Dott. Marco Purchiaroni, via Taglione 86 – 01030 Vasanello (VT)

[Cell: 347 0668211](tel:3470668211)–[E-mail:marcopurchiaroni@virgilio.it](mailto:marcopurchiaroni@virgilio.it)

[Email PEC: m.purchiaroni@epap.conafpec.it](mailto:m.purchiaroni@epap.conafpec.it)

29/45





QUESITO 19

L'immobile è pignorato per la quota 1/1 a nome della Sig.ra Xxxx nata a ROMA (RM) il xxxxxxxxxx – CF: ----- residente a xxxxxx.

QUESITO 20

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano occupati da due aziende agricole di seguito verranno illustrate le porzioni.

Primo Occupatore

Il Sig. xxxxxxxxx nato a xxxxxxxxx (CF: -----) a seguito di un Procedimento Civile presso il Tribunale di Viterbo Sezione Agraria, ha ottenuto il riconoscimento di una occupazione senza titolo. Il sottoscritto tramite il Custode ha contattato il legale del Sig. xxxx l'Avvocato xxxxxxxxx per avere maggiori informazioni.

Secondo Occupatore

Il Sig. xxxxxxxxx nato xxxxxxxxxxxxxxxxx (CF: -----), durante il sopralluogo dichiarava di occupare una porzione di terreno senza titolo e richiedeva al Custode la possibilità di un pagamento per la locazione.

Di seguito il dettaglio delle porzioni di terreno occupate.

(Allegato 13: Sentenza Sezione Agraria RG 78/2017- mail con Avv. xxxxxxx)



Terreni Occupati dal Sig. GODDI BERNARDINO

Nuovo Catasto	Comune	Foglio	Particella	Superficie occupata (mq)	Uso del suolo	Uso del Suolo Reale (mq)
Terreni	Sutri	15	17/parte	970	Seminativo	970
Terreni	Sutri	15	18	14720	Seminativo	4150
					Bosco Ceduo	10570
Terreni	Sutri	15	25	29930	Seminativo Irriguo	29930
Terreni	Sutri	15	30	4280	Seminativo Irriguo	1890
					Bosco Ceduo	2390
Terreni	Sutri	15	79	17390	Pascolo	2260
					Bosco Ceduo	14470
					Laghetto	660
Terreni	Sutri	15	84	6490	Pascolo	6210
					Laghetto	280
Terreni	Sutri	15	88	7800	Pascolo	3850
					Laghetto	3950
Terreni	Sutri	22	10	3475	Seminativo Irriguo	3475
Terreni	Sutri	22	11	30390	Seminativo Irriguo	30390
Terreni	Sutri	22	20	57920	Seminativo Irriguo	57920
Terreni	Sutri	22	23	820	Seminativo Irriguo	410
					Bosco Ceduo	410
Terreni	Sutri	22	24/parte	30740	Seminativo Irriguo	3703
					Bosco Ceduo	27037
Terreni	Sutri	22	90/parte	96980	Seminativo	96980
Terreni	Sutri	22	26	1044	Seminativo	614
					Pascolo	430
Terreni	Sutri	22	27	1022	Seminativo	1022
Terreni	Sutri	22	28	31470	Seminativo	31470

TOTALE 335441**Superficie Agricola Utile**

Seminativo Irriguo	127718
Bosco Ceduo	54877
Seminativo	135206
Pascolo	12750
Laghetto	4890
Totale	335441

Dott. Marco Purchiaroni, via Taglione 86 – 01030 Vasanello (VT)Cell: [347 0668211](tel:3470668211)–E-mail:marcopurchiaroni@virgilio.itEmail PEC: m.purchiaroni@epap.conafpec.it

32/45



Terreni Occupati dal Sig. DE SANTIS SERGIO

Nuovo Catasto	Comune	Foglio	Particella	Superficie catastale (mq)	Uso del suolo	Uso del Suolo Reale (mq)
Terreni	Sutri	15	2	13520	Pascolo Arborato	13520
Terreni	Sutri	15	21	74930	Seminativo	70980
					Bosco Ceduo	3950
Terreni	Sutri	15	24	20280	Seminativo	20280
Terreni	Sutri	15	31	30360	Bosco Ceduo	3700
					Noccioleto	1500
					Seminativo	25160
Terreni	Sutri	15	112	19880	Seminativo	1220
					Bosco Ceduo	18660
Terreni	Sutri	21	457 (ex 49)	8229	Seminativo	8229
Terreni	Sutri	21	458 (ex 49)	566	Ente Urbano	566
Terreni	Sutri	21	50	1200	Seminativo	1200
Terreni	Sutri	21	52	360	Seminativo	360
Terreni	Sutri	21	459	5987	Pascolo	5987
Terreni	Sutri	21	460	152	Ente Urbano	152
Terreni	Sutri	21	461	12	Ente Urbano	12
Terreni	Sutri	21	462	634	Ente Urbano	634
Terreni	Sutri	21	54	16870	Seminativo	16870
Terreni	Sutri	21	147	1010	Seminativo	1010
Terreni	Sutri	21	208	5450	Seminativo	5100
					Oliveto	350
Terreni	Sutri	21	259	30	Pascolo	30
Terreni	Sutri	21	260	600	Pascolo	600
Terreni	Sutri	21	261	560	Pascolo	560
Terreni	Sutri	21	262	560	Seminativo	560
TOTALE						201190

Superficie Agricola Utile

Ente Urbano	1364
Bosco Ceduo	26310
Pascolo Arborato	13520
Seminativo	150969
Pascolo	7177
Noccioleto	1500
Oliveto	350
Totale	201190

Dott. Marco Purchiaroni, via Taglione 86 – 01030 Vasanello (VT)

Cell: 347 0668211–E-mail:marcopurchiaroni@virgilio.it

Email PEC: m.purchiaroni@epap.conafpec.it



Dai dati raccolti non risultano occupate le seguenti superfici evidenziate in rosso.

Foglio	Particella	Sup. Catastale	Coltura	Superficie reale	
15	16	979	Bosco Ceduo	979	
22	19	3627	Seminativo Irriguo	2127	
			Bosco Ceduo	1500	
15	85	40	Pascolo	40	
15	17/parte	8366	Seminativo	970	
			Bosco Ceduo	7396	
22	90/parte	96980	Seminativo	96980	31500 mq di seminativo
22	24/parte	30740	Seminativo Irriguo	3703	
			Bosco Ceduo	27037	17000 mq di bosco

Per un totale di 6.05.42 ettari

QUESITO 21

Il sottoscritto al fine di determinare il più probabile valore locativo delle due porzioni occupate, ha effettuato un'indagine di mercato della zona, soprattutto sui terreni di proprietà dell'Istituto Diocesano, Istituto quale proprietario di molte superfici nella zona che le concede in affitto alla popolazione.

I Valori Medi Unitari di locazione per coltura sono i seguenti:

- Seminativo irriguo 250 €/ettaro/anno;
- Seminativo 200 €/ettaro/anno;
- Bosco Ceduo 50 €/ettaro/anno;
- Pascolo 50 €/ettaro/anno;
- Pascolo arborato 35 €/ettaro/anno;
- Nocciolo 500 €/ettaro/anno;
- Oliveto 300 €/ettaro/anno;
- Per il fienile si è attribuito un valore di 150 €/anno;
- Per i fabbricati fatiscenti ed inagibili non è stato attribuito alcuna locazione.



Pertanto il valore locativo delle due porzioni occupate è pari a:

Sig. xxxxxxxx			
Coltura	Superficie	€/ettaro/anno	Valore Totale
Seminativo Irriguo	127718	250,00 €	3.192,95 €
Bosco Ceduo	54877	50,00 €	274,39 €
Seminativo	135206	200,00 €	2.704,12 €
Pascolo	12750	50,00 €	63,75 €
Laghetto	4890	50,00 €	24,45 €
Totale	335441		6.259,66 €

Per il sig. xxxxxx che occupa una superficie di 33.54.41 ettari il canone locativo è di 6.259,66 €.

Sig. xxxxxxxx			
Coltura	Superficie	€/ettaro/anno	Valore Totale
Ente Urbano	1364	solo il fienile	150,00 €
Bosco Ceduo	26310	50,00 €	131,55 €
Pascolo Arborato	13520	35,00 €	47,32 €
Seminativo	150969	200,00 €	3.019,38 €
Pascolo	7177	50,00 €	35,89 €
Noccioleto	1500	500,00 €	75,00 €
Oliveto	350	300,00 €	10,50 €
Totale	201190		3.469,64 €

Per il sig. xxxxxxxx che occupa una superficie di 20.11.90 ettari il canone locativo è di 3.469,64 €.

QUESITO 22

Dalla consultazione dei registri dello stato Civile del Comune di Sutri è risultato che il soggetto esecutato la Sig.ra Xxxx non è coniugata pertanto gli immobili pignorati non risultano da alcun ex-coniuge del debitore.



QUESITO 23

L'immobile pignorato non dispone di un condominio, l'immobile non è sottoposto a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, demaniale ed uso civico che possano ostacolare la procedura di vendita.

QUESITO 24

La stima di un bene immobile si ricava da un'interpretazione del mercato e il giudizio di stima deve essere oggettivo nel senso che deve risultare il più probabile in quel dato momento. Se sul mercato, un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di questi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in oggetto, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo.

Il valore che si deve determinare è infatti un prezzo futuro, in quanto una stima altro non è che una previsione di formazione di prezzo. I valori sono quindi i prezzi attesi, mentre i prezzi che si sono formati per contratti di compravendita già eseguiti sono prezzi storici.

Si possono però reperire prezzi "fatti" di immobili assimilabili per ubicazione, parificabili per caratteristiche, consistenza, ecc.

Ovviamente non si può presumere che un solo prezzo fatto possa rappresentare validamente l'andamento del mercato; occorre la presenza di una pluralità di prezzi tali da poter formare una "scala di valori" (stima sintetica comparativa).

Poiché non sono stati rilevati beni simili e paragonabili a quelli oggetto di stima, per determinare il più probabile valore unitario si sono presi a riferimento i *Valori Agricoli Medi* della Provincia di Viterbo per l'anno 2022, applicabili per l'anno 2023 (determinati ai sensi dell'art.57, comma 1 del T.U. 8.6.2001 n°327 e s.m.i., forniti dall'Agenzia del Territorio).

Il Valore agricolo medio è determinato ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con



riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati e rilevati nell'anno solare precedente. I terreni in oggetto che ricadono nel territorio del comune di Sutri sono classificati nella Regione Agraria n° 4.

La stima quindi si è sviluppata attraverso un procedimento che si può ritenere per “valori tipici” in quanto suddivide la superficie dell’azienda in appezzamenti omogenei di qualità e classe. Questo procedimento di stima, in linea generale, è difficilmente applicabile per i fondi rustici in quanto non si possono vendere i singoli appezzamenti ma il fondo intero; però tale stima si può ammettere e trovare una logica applicazione quando si presenta il caso di dover valutare un fondo costituito da più lotti separati e distinti tra loro.

Ai valori di riferimento che possono essere assunti per le stime sintetiche, bisogna applicare opportuni coefficienti correttivi per tener conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni che comporteranno un aumento o diminuzione del valore (punti di merito).

Per la porzione di terreno (foglio 22 particella 90 e 28) che ricade in una destinazione Urbanistica di D1 Artigianato “Piccola e Media Industria”, il valore del terreno è stato determinato utilizzando la tabella dei valori di riferimento per le aree edificabili ai fini IMU - TASI espresso per metro quadrato di superficie imponibile, ricadente nelle zone omogenee del PRG approvato con Delibera di Giunta Comunale n° 105 del 18/10/2016.

Lotto 1 (Est)

Il Lotto 1, per una superficie di 23.60.33 ettari è accessibile direttamente dalla Strada Provinciale Sutrina ed attraversato da una strada poderale in buone condizioni, ha la seguente SAU (dettaglio Uso del Suolo al quesito 18 – pagina 27):

Comune	Foglio	Particella	Superficie catastale (mq)
Sutri	15	16	979
Sutri	15	17	8366
Sutri	15	18	14720
Sutri	15	25	29930
Sutri	15	30	4280
Sutri	15	79	17390
Sutri	15	84	6490



Sutri	15	85	40
Sutri	15	88	7800
Sutri	22	10	3475
Sutri	22	11	30390
Sutri	22	19	3627
Sutri	22	20	57920
Sutri	22	23	820
Sutri	22	24	47740
Sutri	22	26	1044
Sutri	22	27	1022
TOTALE			236033

SAU

Seminativo Irriguo	129845
Bosco Ceduo	81752
Seminativo	6756
Pascolo	12790
Laghetto	4890
Totale	236033

Riassumendo la situazione il terreno si presenta per 129845 mq di seminativo potenzialmente irriguo per la vicinanza di un laghetto di 4890 mq; i seminativi irrigui e non si presentano con pendenze lievi che variano dal 3 al 4 %.

Il seminativo è facilmente lavorabile, le peculiari condizioni pedologiche e microclimatiche consentano di raggiungere una redditività media della zona. La porzione a pascolo si trova su in terreno tufaceo difficile da lavorare.

La valutazione del lotto si è basata sulle quotazioni dei Valori Agricoli Medi della provincia di Viterbo dell'anno 2022, applicabili per il 2023, riferite alla regione Agraria N° 4 (allegato n° 12) dove:

- il Seminativo Irriguo viene stimato pari a 1,50 €/mq;
- il Bosco Ceduo viene stimato pari a 0,725 €/mq;
- il Seminativo viene stimato pari a 1,10 €/mq;
- il Pascolo viene stimato pari a 0,63 €/mq;
- per il laghetto non censito nel VAM e non avendo compravendite simili si è attribuito un valore di 2,00 €/mq, visto l'importante ruolo che lo stesso può avere nella coltivazione e/o allevamento.



Per il lotto in oggetto i valori di riferimento al mq vanno relazionati con caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, ma visto le condizioni medie dei terreni non si applicano percentuali in aumento o diminuzioni.

Sulla base di quanto rilevato in campo i valori unitari e totali sono i seguenti:

Coltura	Superficie mq	Valore Unitario €/mq	Valore Totale €
Seminativo Irriguo	129845	1,500 €	194.767,50 €
Bosco Ceduo	81752	0,725 €	59.270,20 €
Seminativo	6756	1,100 €	7.431,60 €
Pascolo	12790	0,630 €	8.057,70 €
Laghetto	4890	2,000 €	9.780,00 €
Totale	236033		279.307,00 €

Al Valore totale deve essere sottratto la previsione sul canone di affrancazione per la particella 24 del foglio 22 determinato al quesito 16 pari ad euro 6.000,02.

Valore del Lotto 1 = 279.307,00 – 6.000,02 = **273.306,98 €**

(duecentosettantatremilatrecentosei euro/98)

Lotto 2 Ovest

Il Lotto 2, per una superficie di 20.11.90 ettari è accessibile dalla località la Sughera ed attraversato da una strada poderale in buone condizioni, ha la seguente SAU (dettaglio Uso del Suolo al quesito 18 – pagina 28):

Comune	Foglio	Particella	Superficie catastale (mq)
Sutri	15	2	13520
Sutri	15	21	74930
Sutri	15	24	20280
Sutri	15	31	30360
Sutri	15	112	19880
Sutri	21	457 (ex 49)	8229



Sutri	21	458 (ex 49)	566
Sutri	21	50	1200
Sutri	21	52	360
Sutri	21	459	5987
Sutri	21	460	152
Sutri	21	461	12
Sutri	21	462	634
Sutri	21	54	16870
Sutri	21	147	1010
Sutri	21	208	5450
Sutri	21	259	30
Sutri	21	260	600
Sutri	21	261	560
Sutri	21	262	560
Totale			201190

Superficie Agricola Utile

Ente Urbano	1364
Bosco Ceduo	26310
Pascolo Arborato	13520
Seminativo	150969
Pascolo	7177
Noccioleto	1500
Oliveto	350
Totale	201190

I seminativi si presentano con pendenze lievi che variano dal 3 al 4 %, è quindi facilmente lavorabili, le peculiari condizioni pedologiche e microclimatiche consentano di raggiungere una redditività media della zona. Le porzioni a pascolo e pascolo arborato si trovano su in terreno tufaceo difficile da lavorare. Il noccioleto e uliveto sono marginali all'intera superficie.

La valutazione del lotto si è basata sulle quotazioni dei Valori Agricoli Medi della provincia di Viterbo dell'anno 2022, applicabili per il 2023, riferite alla regione Agraria N° 4 (allegato n° 12) dove:

- il Bosco Ceduo viene stimato pari a 0,725 €/mq;
- il Pascolo Arborato viene stimato pari a 0,595 €/mq;
- il Seminativo viene stimato pari a 1,10 €/mq;



- il Pascolo viene stimato pari a 0,63 €/mq;
- il Nocciolo viene stimato pari a 3,850 €/mq;
- l'Uliveto viene stimato pari a 1,33 €/mq;

Per il lotto in oggetto i valori di riferimento al mq vanno relazionati con caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, ma visto le condizioni medie dei terreni non si applicano percentuali in aumento o diminuzioni.

Per la valutazione degli annessi agricoli, si è effettuata un'indagine del mercato immobiliare della zona, non riuscendo però a reperire dati di compravendite simili nella zona per i fabbricati che rispecchiano le caratteristiche dell'unità in oggetto (beni simili). L'indagine di mercato, è proseguita nelle agenzie immobiliari, agenzie da molto tempo in zona e ormai leader del mercato locale. I dati ricavati, dalle agenzie, si riassumono nel valore di mercato unitario estrapolato nelle compravendite eseguite in zona, però ad esso va attribuito il coefficiente medio di contrattazione che varia tra intorno al 5 %; coefficiente confermato dai tecnici dalle stesse agenzie durante il sopralluogo in quale proviene dall'incontro tra la domanda e l'offerta.

Il valore unitario al netto del coefficiente di contrattazione è pari:

- per i tre fabbricati fatiscenti è solo il valore area edificabile, considerando il costo di demolizione, si aggira intorno ai 10 €/m²
- per il fienile, considerando la copertura da bonificare per presenza Eternit, il valore unitario si aggira intorno ai 20 €/m²

Superficie Agricola Utile

Coltura	Superficie mq	Valore Unitario €/mq	Valore Totale €
Ente Urbano (fatiscenti)	798	10,000 €	7.980,00 €
Ente Urbano (fienile)	566	20,000 €	11.320,00 €
Bosco Ceduo	26310	0,725 €	19.074,75 €
Pascolo Arborato	13520	0,595 €	8.044,40 €
Seminativo	150969	1,100 €	166.065,90 €
Pascolo	7177	0,630 €	4.521,51 €
Nocciolo	1500	3,850 €	5.775,00 €
Oliveto	350	1,330 €	465,50 €
Totale	201190		223.247,06 €

Il valore totale del Lotto 2 è pari a **223.247,06 €**

(duecentoventitremiladuecentoquarantasette euro/06)



Lotto 3 Sud

Il lotto in oggetto ha una estensione di 15.99.50 ettari (foglio 22 particella 90 e 28) con accesso diretto sulla Strada Provinciale Sutrina, attualmente coltivati a seminativo ma con una destinazione urbanistica come zona D1 Artigianato “Piccola e Media Industria”

Seminativo	69950
D1 Artigianato	90000

In previsione della trasformazione dell’attuale seminativo in zona Artigianale, della porzione di seminativo si deve prendere in riferimento solo la superficie di 2.80.00 ettari in quanto la restante superficie riguarda la zona di rispetto fronte strada e alcune porzioni di seminativo adiacenti al bosco che non potranno essere più utilizzate.

Pertanto la superficie è così distribuita

Destinazione	Superficie mq
Area marginale	41950
D1 Artigianato	90000
Seminativo	28000

Per i terreni ricadenti nella Zona D1 la Delibera di Giunta Comunale n° 105 del 18/10/2016 (Valori di riferimento per le aree edificabili ai fini IMU - TASI) riporta un valore di 20,00 €/mq.

La valutazione del lotto si è basata sulle quotazioni dei Valori Agricoli Medi della provincia di Viterbo dell’anno 2022, applicabili per il 2023, riferite alla regione Agraria N° 4 (allegato n° 12) dove il Seminativo viene stimato pari a 1,10 €/mq; alle superfici marginali invece è stato attribuito un valore par a 0,20 €/mq

Coltura	Superficie mq	Valore Unitario €/mq	Valore Totale €
Area marginale	41950	0,200 €	8.390,00 €
D1 Artigianato	90000	20,000 €	1.800.000,00 €
Seminativo	28000	1,100 €	30.800,00 €
Totale	159950		1.839.190,00 €

Il valore totale del Lotto 3 è pari a **1.839.190,00 €**

(unmilioneottocentotrentanovemilacentonovanta euro/00)

(Allegato 14: Valori di riferimento per le aree edificabili ai fini IMU - TASI)



QUESITO 25

La descrizione del criterio di stima e delle fonti utilizzate sono state ampiamente argomentate nella risposta al quesito n° 24.

QUESITO 26

In considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile si ritiene che le prospettive per un utile collocamento sul mercato siano buone.

QUESITO 27

I beni pignorati siti nel comune di Sutri (VT), attualmente risultano occupati ma senza contratti di locazione, quindi, in relazione al quesito il sottoscritto ritiene che non ricorra la fattispecie di inadeguatezza del canone ex art. 2923.

QUESITO 28

I risultati delle indagini sono esposti nella presente relazione peritale, rispettando l'ordine dei quesiti posti dall'Illustrissimo Giudice e depositati nei termini previsti nell'incarico ricevuto.

QUESITO 29

Una copia del presente elaborato viene inoltrato alle parti secondo il termine previsto, assegnando alle parti il termine di quindici giorni, per far pervenire allo scrivente CTU eventuali osservazioni in merito.

QUESITO 30

L'elaborato peritale sarà depositato dallo scrivente CTU secondo le disposizioni impartite dal quesito stesso.



QUESITO 31

Lo scrivente interverrà all'udienza fissata ex 569 c.p.c., prevista per il 21 Settembre 2023, al fine di fornire eventuali chiarimenti in seno all'incarico svolto.

QUESITO 32

Il presente elaborato sarà prodotto in forma cartacea sia in forma elettronica in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n° 47 del 25/02/2008)

QUESITO 33

La presente relazione contiene in allegato la documentazione fotografica del compendio immobiliare oggetto di stima (allegato n° 8).

QUESITO 34

Il sottoscritto provvede a redigere in separato e in triplice copia adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente i dati previsti del presente quesito.

QUESITO 35

Nella reazione peritale sono presenti tutta la documentazione richiesta dal presente quesito.

- a) La planimetria del bene;
- b) La visura catastale attuale
- c) Copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti in sanatoria;
- d) Copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;
- e) Visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni);
- f) Copia atto di provenienza;
- g) Quadro sinottico in triplice copia;
- h) Tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.



Tanto doveva lo scrivente in merito all'incarico ricevuto

La presente relazione si compone di pagine quarantacinque, più i seguenti allegati:

Allegato 1: Richieste uffici pubblici (pagine 9);

Allegato 2: n° 42 Visure storiche (pagine 106);

Allegato 3: n° 2 Atti di Compravendita (pagine 38);

Allegato 4: n° 2 Ispezione ipotecarie (pagine 4);

Allegato 5: n° 3 Estratti di mappa foglio 15-21-22 (pagine 3 – A3)

Allegato 6: Certificato di Destinazione Urbanistica 14 del 25/07/2023 – prot 10162/2023 (pagina 10);

Allegato 7: Certificato Cumulativo Completo del Comune di Sutri 09/05/2023 (pagina 1);

Allegato 8: Documentazione Fotografica (pagine 14);

Allegato 9: Cartografica della D.G.R. n.19/2013 (pagine 2);

Allegato 10: Nulla Osta e progetto Prot. 1393 del 26/06/1982 (pagina 8);

Allegato 11: Cartografia Usi Civici approvata con Consiglio Comunale n° 48 del 29/11/2022 (pagine

Allegato 12: Valori Agricoli Medi provincia di Viterbo anno 2022 (pagine 6);

Allegato 13: Sentenza Sezione Agraria RG 78/2017- mail con Avv. Walter Giovannetti (pagine 6);

Allegato 14: Valori di riferimento per le aree edificabili ai fini IMU - TASI (pagine 16).

Vasanello, 10 Agosto 2023

Il C.T.U.

Dott. Marco Purchiaroni

