

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 126/2018

Promossa da:

Nei confronti di:

GIUDICE DELLE ESECUZIONI:
CUSTODE :
ESPERTO ESTIMATORE:

DOTT. ANTONINO GERACI
DOTT. WALTER MAGNANTI
ARCH. SILVIA LAURENTI

RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

INDICE

1.	AFFIDAMENTO DELL'INCARICO	3
2.	OPERAZIONI PERITALI.....	3
3.	RISPOSTE AI QUESITI.....	4

2. AFFIDAMENTO DELL'INCARICO

La sottoscritta arch. Silvia Laurenti, nata a Viterbo il *****, 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, è stata nominata esperto estimatore per la procedura esecutiva n. 126/2018, promossa da UBI Banca nei confronti di *****, ed ha prestato il giuramento di rito presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

3. OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta si è recata il giorno 29 ottobre 2018 presso il complesso immobiliare oggetto di pignoramento, previa comunicazione al debitore, al fine di dare inizio alle operazioni peritali; in tale data, presente anche il custode giudiziario, *****, non si poteva procedere all'accesso poiché il debitore non si presentava. Si decideva pertanto di fissare un altro sopralluogo per il giorno 12/11/2018, comunicando la nuova data al debitore; questi, nel giorno dell'appuntamento, inviava il sig. ***** in sua vece, munito di idonea delega. Il custode e l'esperto visionavano quelle unità immobiliari nelle quali era possibile effettuare l'accesso (perché libere ed aperte, o perché libere ed il sig. ***** era in possesso delle chiavi, o perché occupate e gli occupanti permettevano che si effettuasse il sopralluogo). Stante il numero considerevole delle unità da visionare, si decideva di fissare un ulteriore accesso per il giorno 21/01/2019. In tale data, alla presenza del custode e del delegato dal debitore, sig. *****, si completavano i sopralluoghi negli appartamenti in cui era possibile effettuare l'accesso. Successivamente, a seguito dell'ordinanza di liberazione emessa dal G.E. in data 09 settembre 2019, si proseguivano le operazioni peritali con il sopralluogo nelle unità immobiliari non ancora visionate.

La sottoscritta si è inoltre recata presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, presso la Conservatoria di Viterbo e l'archivio notarile, presso la Camera di Commercio e l'Ufficio Tecnico di Sutri, acquisendo ulteriori elementi necessari per rispondere ai quesiti posti ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico affidatogli.

A seguito di quanto sopra descritto la sottoscritta integra l'elaborato già depositato con le descrizioni e la stima degli immobili visionati. La presente relazione quindi sostituisce quella precedentemente agli atti.

4. 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 certificazione del dott. *****, notaio in Messina; tale certificazione è completa e risulta coprire il ventennio dalla data di iscrizione del pignoramento. Si rileva, come già evidenziato dal notaio nella sua relazione, un errore nel pignoramento e nella sua trascrizione che identifica un posto auto con il sub. 291, foglio 10, p.lla 1299, in luogo dell'esatto sub 29, stesso foglio e p.lla.

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 sottoscritta ha provveduto ad effettuare le visure catastali aggiornate del compendio staggito (vedi allegato 1). I dati delle unità oggetto di pignoramento, intestati a ***** con sede in ***** per il diritto di piena proprietà pari a 1/1, in base alle risultanze catastali, sono schematizzati nella tabella seguente:

FOGLIO	P.LLA	SUB.	CAT.	CL.	CONSISTENZA	RENDITA	INDIRIZZO
10	1299	1	C/6	2	15 mq.	€ 35,64	VIA G. MARCONI 28 P.S1
10	1299	6	C/6	2	14 mq.	€ 33,26	VIA G. MARCONI 28 P.S1
10	1299	9	C/6	2	14 mq.	€ 33,26	VIA G. MARCONI 28 P.S1
10	1299	10	C/6	2	14 mq.	€ 33,26	VIA G. MARCONI 28 P.S1
10	1299	11	C/6	2	14 mq.	€ 33,26	VIA G. MARCONI 28 P.S1
10	1299	12	C/6	2	14 mq.	€ 33,26	VIA G. MARCONI 28 P.S1
10	1299	19	C/6	2	17 mq.	€ 40,39	VIA G. MARCONI 28 P.S1
10	1299	20	C/6	2	17mq.	€ 40,39	VIA G. MARCONI 28 P.S1
10	1299	21	C/6	2	17 mq.	€ 40,39	VIA G. MARCONI 28 P.S1
10	1299	23	C/6	2	13 mq.	€ 30,88	VIA G. MARCONI 28 P.S1
10	1299	24	C/6	2	14 mq.	€ 33,26	VIA G. MARCONI 28 P.S1
10	1299	29	C/6	2	14 mq.	€ 33,26	VIA G. MARCONI 28 P.S1
10	1299	30	C/6	2	13 mq.	€ 30,88	VIA G. MARCONI 28 P.S1
10	1299	31	C/6	2	15 mq.	€ 35,64	VIA G. MARCONI 28 P.S1
10	1299	34	C/6	2	14 mq.	€ 33,26	VIA G. MARCONI 28 P.S1
10	1299	35	C/6	2	14 mq.	€ 33,26	VIA G. MARCONI 28 P.S1

10	1299	36	C/6	2	14 mq.	€ 33,26	VIA G. MARCONI 28 P.S1
10	1299	37	C/6	2	14 mq.	€ 33,26	VIA G. MARCONI 28 P.S1
10	1299	40	C/6	2	14 mq.	€ 33,26	VIA G. MARCONI 28 P.S1
10	1299	41	C/6	2	14 mq.	€ 33,26	VIA G. MARCONI 28 P.S1
10	1299	43	C/6	2	14 mq.	€ 33,26	VIA G. MARCONI 28 P.S1
10	1299	45	C/2	2	10 mq.	€ 30,47	VIA G. MARCONI 28 P.S1
10	1299	47	C/2	2	4 mq.	€ 12,19	VIA G. MARCONI 28 P.S1
10	1299	48	C/2	2	4 mq.	€ 12,19	VIA G. MARCONI 28 P.S1
10	1299	49	C/2	2	4 mq.	€ 12,19	VIA G. MARCONI 28 P.S1
10	1299	51	C/2	2	4 mq.	€ 12,19	VIA G. MARCONI 28 P.S1
10	1299	52	C/2	2	4 mq.	€ 12,19	VIA G. MARCONI 28 P.S1
10	1299	54	C/2	2	10 mq.	€ 30,47	VIA G. MARCONI 28 P.S1
10	1299	58	C/2	2	3 mq.	€ 9,14	VIA G. MARCONI 28 P.S1
10	1299	59	C/2	2	3 mq.	€ 9,14	VIA G. MARCONI 28 P.S1
10	1299	60	C/2	2	3 mq.	€ 9,14	VIA G. MARCONI 28 P.S1
10	1299	61	C/2	2	3 mq.	€ 9,14	VIA G. MARCONI 28 P.S1
10	1299	62	C/2	2	3 mq.	€ 9,14	VIA G. MARCONI 28 P.S1
10	1299	66	C/2	2	3 mq.	€ 9,14	VIA G. MARCONI 28 P.S1
10	1299	67	C/2	2	3 mq.	€ 9,14	VIA G. MARCONI 28 P.S1
10	1299	70	C/2	2	3 mq.	€ 9,14	VIA G. MARCONI 28 P.S1
10	1299	72	C/2	2	3 mq.	€ 9,14	VIA G. MARCONI 28 P.S1
10	1299	77	C/2	2	3 mq.	€ 9,14	VIA G. MARCONI 28 P.S1
10	1299	78	C/2	2	3 mq.	€ 9,14	VIA G. MARCONI 28 P.S1
10	1299	81	C/2	2	3 mq.	€ 9,14	VIA G. MARCONI 28 P.S1
10	1299	82	C/2	2	3 mq.	€ 9,14	VIA G. MARCONI 28 P.S1
10	1299	83	C/2	2	3 mq.	€ 9,14	VIA G. MARCONI 28 P.S1
10	1299	84	C/2	2	3 mq.	€ 9,14	VIA G. MARCONI 28 P.S1
10	1299	88	C/2	2	3 mq.	€ 9,14	VIA G. MARCONI 28 P.S1
10	1299	89	A/2	2	3 vani	€ 333,11	VIA G. MARCONI 28 P.T
10	1299	90	A/2	2	3 vani	€ 333,11	VIA G. MARCONI 28 P.T
10	1299	93	A/2	2	4,5 vani	€ 499,67	VIA G. MARCONI 28 P.1-2-3
10	1299	94	A/2	2	4,5 vani	€ 499,67	VIA G. MARCONI 28 P.1-2-3
10	1299	95	A/2	2	4,5 vani	€ 499,67	VIA G. MARCONI 28 P.1-2-3
10	1299	96	A/2	2	4,5 vani	€ 499,67	VIA G. MARCONI 28 P.1-2-3
10	1299	101	A/2	2	4,5 vani	€ 499,67	VIA G. MARCONI 28 P.1-2-3
10	1299	102	A/2	2	4,5 vani	€ 499,67	VIA G. MARCONI 28 P.1-2-3
10	1299	113	A/2	2	4,5 vani	€ 499,67	VIA G. MARCONI 28 P.1-2-3
10	1299	114	A/2	2	4,5 vani	€ 499,67	VIA G. MARCONI 28 P.1-2-3
10	1299	115	A/2	2	4,5 vani	€ 499,67	VIA G. MARCONI 28 P.1-2-3
10	1299	116	A/2	2	4,5 vani	€ 499,67	VIA G. MARCONI 28 P.1-2-3
10	1299	117	A/2	2	4,5 vani	€ 499,67	VIA G. MARCONI 28 P.1-2-3
10	1299	118	A/2	2	4,5 vani	€ 499,67	VIA G. MARCONI 28 P.1-2-3
10	1299	119	A/2	2	4,5 vani	€ 499,67	VIA G. MARCONI 28 P.1-2-3
10	1299	120	A/2	2	4,5 vani	€ 499,67	VIA G. MARCONI 28 P.1-2-3
10	1299	121	A/2	2	3 vani	€ 333,11	VIA G. MARCONI 28 P.T

10	1299	124	A/2	2	3 vani	€ 333,11	VIA G. MARCONI 28 P.T
10	1299	125	A/2	2	3 vani	€ 333,11	VIA G. MARCONI 28 P.1
10	1299	128	A/2	2	3 vani	€ 333,11	VIA G. MARCONI 28 P.1
10	1299	130	A/2	2	3 vani	€ 333,11	VIA G. MARCONI 28 P.2
10	1299	131	A/2	2	3 vani	€ 333,11	VIA G. MARCONI 28 P.2
10	1299	132	A/2	2	3 vani	€ 333,11	VIA G. MARCONI 28 P.2
10	1299	147	C/6	2	14 mq.	€ 33,26	VIA G. MARCONI 28 P.S1
10	1299	148	C/6	2	19 mq.	€ 45,14	VIA G. MARCONI 28 P.S1

Rispetto ai dati indicati nel pignoramento si riscontra un refuso, segnalato anche nella relazione notarile: l'autorimessa identificata al foglio 10, p.lla 1299 sub. 29 è stata erroneamente riportata nel pignoramento con il sub. 291; sono corretti gli altri dati catastali. All'udienza dell'11/04/2019 il Giudice ha disposto la nullità del pignoramento per il sub.291, mentre il creditore procedente ha chiesto che venga stralciato dalla procedura il posto auto di cui al sub. 29, di fatto non pignorato.

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;

Si è presa visione della relazione notarile presente in atti ed è stata eseguita una ricerca presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare, con l'estrazione della relativa visura ipotecaria, dalla quale è emerso quanto segue:

- Alla soc.tà debitrice la piena proprietà pari ad 1/1 degli immobili oggetto della procedura è pervenuta in virtù di atto di compravendita notaio F. Balletta del 18/11/2015 (rep. 4345/2834 trascritto il 01/12/2015 ai nr. 14977/11422) dalla società ***** con sede in Roma cod. fisc. *****.
- La società ***** ha costruito in proprio il complesso immobiliare su un terreno di maggior superficie acquistato dall' ***** con sede in Roma, cod. fiscale ***** , con atto notaio Riccardo De Corato del 29/07/2004 rep. N. 78137/19662 trascritto il 12/08/2004 ai nr. 14061/10228.
- All' ***** , come sopra identificato, il terreno su cui ricade il complesso oggetto della procedura esecutiva era pervenuto per acquisto da ***** , nata a Roma il ***** con atto notaio Pulcini del 29/07/1958 rep. 30125 trascritto il 07/08/1958 al n° 3311. A proposito di tale atto si segnalava nell'elaborato già depositato dalla sottoscritta che nella relazione notarile era inesatto il nr. di repertorio (31025 invece di 30125) e non era riportato il nominativo del

venditore *****.La sottoscritta ha verificato che la relazione notarile è stata aggiornata con la rettifica di quanto sopra riportato ed è stata depositata agli atti.

- Copie degli atti di provenienza diretta e dei titoli trascritti in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare sono state acquisiti dalla sottoscritta presso la Conservatoria dei registri immobiliari e presso il notaio F. Balletta (con copia firmata digitalmente) e si rimettono in allegato. (allegato 2)

Relativamente ai frazionamenti ed alle variazioni catastali eseguite, si segnala:

- La p.lla 1299 del foglio 10 (attualmente ente urbano con superficie 4091 mq.), sulla quale è stato edificato il compendio in esame, è stata originata dalla fusione tra l' originaria p.lla 1299 (di superficie pari a 46 mq.) con le p.lle 121,309,347,1203,1301,1303 , in seguito alla presentazione di Tipo Mappale del 16/04/2010 p.llo VT0060582.

- La p.la 121(che è stata soppressa e fusa originando la 1299) in virtù del Tipo Mappale del 16/04/2010 p.llo VT0060582. costituiva precedentemente un ente urbano con superficie di 1155 mq., generato dal T.M. del 14/11/2003 p.llo VT0139682 che ha variato la p.la 121 (precedentemente con superficie di 1280 mq. dall' impianto meccanografico del 01/10/1971), soppresso le p.lle 1120 e 1121 e variato le p.lle 1200,1202,1203, 1204,1205,1206.

- La p.la 309 (che è stata soppressa e fusa originando la 1299) in virtù del Tipo Mappale del 16/04/2010 p.llo VT0060582. era precedentemente un ente urbano con superficie di 1392 mq. .. generato dala T.M. del 14/11/2003 p.llo VT0139682 che ha soppresso le p.lle 1202,1200, 1205. Deriva dalla p.la 309, ente urbano di 56 mq, dall' impianto meccanografico del 01/10/1971.

- La p.la 347 (che è stata soppressa e fusa originando la 1299) in virtù del Tipo Mappale del 16/04/2010 p.llo VT0060582. aveva precedentemente una superficie di 670 mq. dall' impianto meccanografico del 01/10/1971.

- La p.la 1203(che è stata soppressa e fusa originando la 1299) in virtù del Tipo Mappale del 16/04/2010 p.llo VT0060582. costituiva precedentemente seminativo con superficie di 428 mq., generata dal frazionamento del 14/11/2003 p.llo VT0139682 che ha soppresso le p.lle 1120 e 1121 e variato le p.lle 121,1200,1202,1203, 1204,1205,1206.

Deriva dalla p.la 1120 di 1304 mq. per frazionamento del 11/06/2002 p.llo 69578 in atti dal 11/06/2002 che ha soppresso le p.lle 120,345,346,442,443 e variato le p.lle 1118,1119,1121,1122,1123,1124,1125,1126,1127,1128.

Deriva dalla 120 di 2060 mq., di impianto meccanografico del 01/10/1971.

- La p.la 1301 (che è stata soppressa e fusa originando la 1299) in virtù del Tipo Mappale e frazionamento del 16/04/2010 p.llo VT0060582. aveva precedentemente una superficie di 160 mq. ; la variazione ha soppresso i seguenti immobili : p.la 1252,1253,1255 e variato gli immobili di cui alle p.lle 1300,1302,1303,1304.

Deriva dalla p.la 1253 di 246 mq., con frazionamento del 31/03/2006 p.llo VT0037706 che a sua volta ha soppresso gli immobili identificati con le p.lle 1201, 1204 e variato la p.la 1251,1252,1254,1255, 1256.

Deriva dalla p.la 1201 di 382 mq. di cui al frazionamento del 14/11/2003 p.llo VT0139682 che ha soppresso le p.lle 1120 e 1121 e variato le p.lle 121,1200,1202,1203, 1204,1205,1206.

Deriva dalla p.lla 1120 di 1304 mq. per frazionamento del 11/06/2002 p.llo 69578 in atti dal 11/06/2002 che ha soppresso le p.lle 120,345,346,442,443 e variato le p.lle 1118,1119,1121,1122,1123,1124,1125,1126,1127,1128.

Deriva dalla p.lla 120 di 2060 mq. che è relativa all'impianto meccanografico del 01/10/1971.

- La p.lla 1303 (che è stata soppressa e fusa originando la 1299) in virtù del Tipo Mappale e frazionamento del 16/04/2010 p.llo VT0060582. aveva precedentemente una superficie di 240 mq. ; la variazione ha soppresso i seguenti immobili : p.lla 1252,1253,1255 e variato gli immobili di cui alle p.lle 1300,1302,1303,1304.

Deriva dalla p.lla 1255 di 285 mq., con frazionamento del 31/03/2006 p.llo VT0037706 che a sua volta ha soppresso gli immobili identificati con le p.lle 1123,1201, 1204 e variato le p.lle 1251,1252,1254,1255, 1256.

Deriva dalla p.lla 1204 di 313 mq. di cui al frazionamento del 14/11/2003 p.llo VT0139682 che ha soppresso le p.lle 1120 e 1121 e variato le p.lle 121,1200,1202,1203, 1204,1205,1206.

Deriva dalla p.lla 1121 di 1406 mq. per frazionamento del 11/06/2002 p.llo 69578 in atti dal 11/06/2002 che ha soppresso le p.lle 120,345,346,442,443 e variato le p.lle 1118,1119,1121,1122,1123,1124,1125,1126,1127,1128.

Deriva dalla p.lla 345 di 1460 mq. che è relativa all'impianto meccanografico del 01/10/1971.

Si rimanda alle visure catastali storiche aggiornate di cui all'allegato 3.

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);

I beni pignorati risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 10/03/2006 - Registro Particolare 2692 Registro Generale 4255 Pubblico ufficiale DE CORATO RICCARDO Repertorio 81964/21795 del 23/02/2006; ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO Immobili siti in SUTRI(VT)

Documenti successivi correlati:

Trascrizione n. 15598 del 25/11/2006

- Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 25/11/2006 - Registro Particolare 15598 Registro Generale 22642 Pubblico ufficiale DE CORATO RICCARDO Repertorio 83304/22645 del 03/11/2006 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO Immobili siti in SUTRI(VT)

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 2692 del 2006

- ISCRIZIONE CONTRO del 17/04/2007 - Registro Particolare 1259 Registro Generale 7003 Pubblico ufficiale DE CORATO RICCARDO Repertorio 84226/23232 del 13/04/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in SUTRI(VT)

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 1225 del 09/06/2010 (EROGAZIONE PARZIALE)

Annotazione n. 3230 del 02/12/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA)

Annotazione n. 3231 del 02/12/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

Annotazione n. 3232 del 02/12/2010 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)

Annotazione n. 3033 del 08/11/2011 (VARIAZIONE PIANO DI AMMORTAMENTO SOLTANTO DELLA QUOTA N. 9 DEL MUTUO FRAZIONATO)

Annotazione n. 3047 del 15/11/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

Annotazione n. 88 del 17/01/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

Annotazione n. 561 del 08/05/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)

Annotazione n. 826 del 14/07/2015 (RIDUZIONE DI SOMMA)

Annotazione n. 827 del 14/07/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

Annotazione n. 828 del 14/07/2015 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)

Annotazione n. 1099 del 14/07/2016 (SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO ART.120 QUATER DEL D.LGS.385/1993)

- TRASCRIZIONE del 06/06/2018 - Registro Particolare 5587 Registro Generale 7521 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 725 del 08/05/2018
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
(vedi allegato 3 -ispezioni ipotecarie e visure storiche catasto terreni)

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 ad acquisire l'estratto di mappa (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 la visura camerale relativa alla società debitrice.(allegato 5)

QUESITO N. 7

descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

Il complesso immobiliare si trova nel comune di Sutri (prov. Viterbo), con ingressi da viale G. Marconi n° 28 (l'autorimessa), 28A e 28 F (gli ingressi condominiali) ; la costruzione, che planimetricamente si sviluppa secondo una forma quadrilatera lungo i lati della quale sono poste le varie unità immobiliari, si eleva su cinque livelli di piano (interrato, terra, primo, secondo e terzo), collegati tra loro da tre scale condominiali poste in tre angoli del quadrilatero, con gradini rivestiti in travertino, alcuni danneggiati. Nell'angolo Nord-Ovest, addossato alla scala, si trova un ascensore, al momento non funzionante, che collega verticalmente tutti i piani. L'accesso al piano interrato avviene tramite una rampa in cemento armato con ingresso dal civico 28; in questo piano, pavimentato con cemento industriale, sono ubicati l'autorimessa, suddivisa in posti auto mediante strisce di delimitazione dipinte a terra, ed i ripostigli/magazzini, delimitati da tamponature in calcestruzzo cellulare, e chiusi con porte metalliche. Gli appartamenti al piano terra sono disposti lungo i quattro lati di una corte comune, e dispongono tutti di giardini pertinenziali sui quali si trovano gli ingressi autonomi. Al piano primo gli appartamenti hanno accesso dai ballatoi comuni che si affacciano sulla corte interna e sono prevalentemente costituiti da unità immobiliari che si sviluppano su tre piani (primo, secondo e terzo), ad eccezione di quelli posti sul lato sud-est. Su questo lato la copertura è costituita da un terrazzo condominiale sul quale sono installati pannelli fotovoltaici. La costruzione è stata realizzata con struttura in cemento armato e tamponature in muratura, rivestita esternamente con cortina laterizia o tinteggiate. Le coperture sono piane, i cancelli di ingresso al complesso immobiliare, come tutte le ringhiere, sono metalliche verniciate di colore bianco. Tutto il complesso immobiliare ha impianto di riscaldamento centralizzato con tubi per l'evacuazione dei fumi in acciaio posti lungo le facciate. Gli elementi radianti all'interno degli appartamenti (dove ancora presenti) sono in alluminio pressofuso. L'amministratore del condominio ha riferito alla sottoscritta che, a causa delle morosità pregresse, è stata sospesa la fornitura di energia elettrica al condominio, pertanto l'ascensore, l'illuminazione, e tutti gli impianti comuni alimentati dall'energia elettrica non sono attualmente funzionanti, così come l'impianto di riscaldamento per il quale sono stati sospesi anche i controlli obbligatori periodici. All'interno degli appartamenti sono inoltre presenti l'impianto elettrico e l'impianto idrico-sanitario. Non è stata verificata la conformità degli impianti alla regola dell'arte poiché non richiesto dal quesito. Tutti gli appartamenti presentano pressochè le stesse finiture: l'accesso avviene tramite portoncini blindati rivestiti con pannelli laminati di color legno, le porte interne degli appartamenti sono a battente in color legno chiaro, gli infissi esterni in legno muniti di avvolgibili in plastica alloggiati in cassonetti interni. Le pavimentazioni sono in ceramica, come i rivestimenti dei bagni, delle cucine e degli angoli cottura, mentre le pareti ed i soffitti sono tinteggiati.

Vengono descritti a seguire tutti gli immobili pignorati: per semplificare la lettura del presente elaborato viene associato ad ogni appartamento il ripostiglio ed il posto auto corrispondente, in modo che la

descrizione coincida con i lotti in cui la sottoscritta ha deciso di suddividere il compendio e che corrispondono anche all'elenco contenuto nel pignoramento.

• **FOGLIO 10 P.LLA 1299**

SUB.93 (appartamento p. 1-2-3) SUB. 37 (posto auto p.i) SUB. 81 (cantina p.i)

L' appartamento si sviluppa su tre livelli di piano, collegati con una scala interna rivestita in travertino, per una superficie calpestabile complessiva pari a circa 65,00 mq. ed altezza media interna di 2,70 m.. L'ingresso è posto sul ballatoio al piano primo del complesso immobiliare; il primo livello è suddiviso in un bagno, un'angolo cottura ed una zona pranzo/soggiorno dalla quale si accede ad un terrazzo di circa 2,00 mq.. La zona notte è situata al piano superiore, dove è ubicato un disimpegno distributivo sul quale si aprono le porte delle due camere (di cui la più grande suddivisa in due ambienti) e di un altro bagno. Le due camere hanno accesso a due terrazze, con superficie complessiva pari a circa 11,00 mq.. La scala interna conduce poi al piano superiore dove, alla fine dei gradini, una porta a vetri immette nella terrazza di copertura, praticabile, pavimentata con guaina, con superficie pari a 35,00 mq. circa. Sulla terrazza è situato un pannello solare. Per le finiture, i materiali e l'impianto di riscaldamento si rimanda a quanto già detto precedentemente. In questo caso gli attuali inquilini hanno ricoperto la pavimentazione (ad eccezione dei bagni) con un parquet laminato; hanno inoltre installato uno scaldabagno per la produzione di acqua calda ed una stufa a legna per riscaldare gli ambienti. Il pavimento della terrazza di copertura è stato ricoperto con ulteriore guaina liquida, per limitare le infiltrazioni di acqua piovana che comunque persistono ed hanno danneggiato in alcuni punti i soffitti e parte delle pareti, soprattutto in corrispondenza del vano scale.L'abitazione è occupata con titolo opponibile alla procedura e risulta mantenuta in discreto stato di manutenzione.

Relativamente alla cantina (sup. calp. 3,50 mq.)ed al posto auto (14,50 mq.)si rimanda alla descrizione generale, comune a tutte le unità secondo la tipologia.

L' appartamento confina con i sub. 94-89-141 (ballatoio-b.c.n.c. ai sub da 89 a 132); la cantina con i sub. 80, 82 e con sub. 134 (b.c.n.c. ai sub. Da 45 a 88); il posto auto confina con i sub. 36 e con il b.c.n.c. sub. 149.

• **FOGLIO 10 P.LLA 1299**

SUB.95 (appartamento p. 1-2-3) SUB. 35 (posto auto p.i) SUB. 83 (cantina p.i)

L'appartamento si sviluppa su tre livelli di piano, collegati con una scala interna rivestita in travertino, per una superficie calpestabile complessiva pari a circa 65,00 mq. ed altezza media interna di 2,70 m.. L'ingresso è posto sul ballatoio al piano primo del complesso immobiliare; il primo livello è suddiviso in un bagno, un' angolo cottura ed una zona pranzo/soggiorno dalla quale si accede ad un terrazzo di circa 2,00 mq.. La zona notte è situata al piano superiore, dove è ubicato un disimpegno distributivo sul quale si aprono le porte delle due camere (di cui la più grande suddivisa in due ambienti) e di un altro bagno. Le due camere hanno accesso a due terrazze, con superficie complessiva pari a circa 11,00 mq.. La scala interna conduce poi al piano superiore dove, alla fine dei gradini, una porta a vetri immette nella terrazza di copertura, praticabile, pavimentata con guaina, con superficie pari a 35,00 mq. circa. Sulla terrazza è situato un pannello solare. Per le finiture, i materiali e l'impianto di

riscaldamento si rimanda a quanto già detto precedentemente. L'abitazione non è stata mai abitata e risulta libera, ma lo stato di abbandono in cui versa il complesso e la mancanza di manutenzione ordinaria hanno fatto sì che all'interno dell'appartamento si manifestino macchie di umidità; la guaina del terrazzo di copertura è soggetta a distacco in più punti ed i bocchettoni dei discendenti sono parzialmente otturati.

Relativamente alla cantina (sup. calp. 3,50 mq.) ed al posto auto (15,00 mq.) si rimanda alla descrizione generale, comune a tutte le unità secondo la tipologia.

L'appartamento confina con i sub. 94-96-141 (ballatoio-b.c.n.c. ai sub da 89 a 132); la cantina con i sub. 82, 84 e con sub. 134 (b.c.n.c. ai sub. Da 45 a 88); il posto auto confina con i sub. 34, 36 e con il b.c.n.c. sub. 149.

• **FOGLIO 10 P.LLA 1299**

SUB.101 (appartamento p. 1-2-3) SUB. 1(posto auto p.i) SUB. 88 (cantina p.i)

L' appartamento si sviluppa su tre livelli di piano, collegati con una scala interna rivestita in travertino, per una superficie calpestabile complessiva pari a circa 73,00 mq. ed altezza media interna di 2,70 m.. L'ingresso è posto sul ballatoio al piano primo del complesso immobiliare (sub. 141-ballatoio-b.c.n.c. ai sub da 89 a 132); il primo livello è suddiviso in un bagno, una cucina ed un zona pranzo/soggiorno dalla quale si accede ad un terrazzo di circa 3,00 mq.. La zona notte è situata al piano superiore, dove è ubicato un disimpegno distributivo sul quale si aprono le porte delle tre camere e di un altro bagno. Al piano si trovano anche due terrazze con superficie complessiva pari a circa 7,00 mq.. La scala interna conduce poi al piano superiore dove, alla fine dei gradini, una porta a vetri immette nella terrazza di copertura, praticabile, pavimentata con mattonelle, con superficie pari a 46,00 mq. circa. Sulla terrazza è situato un pannello solare e sulla pavimentazione si trova una finestra tipo velux che dà luce al bagno sottostante. Per le finiture, i materiali e l'impianto di riscaldamento si rimanda a quanto già detto precedentemente. L'abitazione è libera e risulta in discreto stato di manutenzione.

Relativamente alla cantina (con sup. calpest.3,50 mq.) ed al posto auto (sup.15,00 mq.) si rimanda alla descrizione generale, comune a tutte le unità per tipologia.

L' appartamento confina con i sub. 102-97-141 (ballatoio-b.c.n.c. ai sub da 89 a 132); la cantina con i sub. 87e con sub. 134 (b.c.n.c. ai sub. Da 45 a 88); il posto auto confina con il sub. 2 e con il b.c.n.c. sub. 149.

• **FOGLIO 10 P.LLA 1299**

SUB.102 (appartamento p. 1-2-3) SUB. 31 (posto auto p.i) SUB. 45 (cantina p.i)

L' appartamento si sviluppa su tre livelli di piano, collegati con una scala interna rivestita in travertino, per una superficie calpestabile complessiva pari a circa 73,00 mq. ed altezza media interna di 2,70 m.. L'ingresso è posto sul ballatoio al piano primo del complesso immobiliare (sub. 141-ballatoio-b.c.n.c. ai sub da 89 a 132); il primo livello è suddiviso in un bagno, una cucina ed un zona pranzo/soggiorno dalla quale si accede ad un terrazzo di circa 3,00 mq.. La zona notte è situata al piano superiore, dove è ubicato un disimpegno distributivo sul quale si aprono le porte delle tre camere e di un altro bagno. Al piano si trovano anche due terrazze con superficie complessiva pari a circa 7,00 mq.. La scala interna

conduce poi al piano superiore dove, alla fine dei gradini, una porta a vetri immette nella terrazza di copertura, praticabile, pavimentata con mattonelle, con superficie pari a 46,00 mq. circa. Sulla terrazza è situato un pannello solare e sulla pavimentazione si trova una finestra tipo velux che da luce al bagno sottostante. Per le finiture, i materiali e l'impianto di riscaldamento si rimanda a quanto già detto precedentemente. L'abitazione è occupata con titolo opponibile alla procedura e risulta in discreto stato di manutenzione. Gli inquilini hanno provveduto ad installare una stufa a pellet per il riscaldamento.

Relativamente alla cantina (sup.calpestabile 9,5 mq.) ed al posto auto (superf. 15,00 mq.) si rimanda alla descrizione generale, comune a tutte le unità secondo la tipologia.

L' appartamento confina con i sub. 101-103-141 (ballatoio-b.c.n.c. ai sub da 89 a 132); la cantina con i sub. 31, 46 e con sub. 134 (b.c.n.c. ai sub. Da 45 a 88); il posto auto confina con i sub. 32, 45 e con il b.c.n.c. sub. 149.

• **FOGLIO 10 P.LLA 1299**

SUB.114 (appartamento p. 1-2-3) SUB. 10 (posto auto p.i) SUB. 66 (cantina p.i)

L' appartamento si sviluppa su tre livelli di piano, collegati con una scala interna rivestita in travertino, per una superficie calpestabile complessiva pari a circa 65,00 mq. ed altezza media interna di 2,70 m.. L'ingresso è posto sul ballatoio al piano primo del complesso immobiliare; il primo livello è suddiviso in un bagno, un' angolo cottura ed una zona pranzo/soggiorno dalla quale si accede ad un terrazzo di circa 2,00 mq.. La zona notte è situata al piano superiore, dove è ubicato un disimpegno distributivo sul quale si aprono le porte delle due camere (di cui la più grande suddivisa in due ambienti) e di un altro bagno. Le due camere hanno accesso a due terrazze, con superficie complessiva pari a circa 11,00 mq.. La scala interna conduce poi al piano superiore dove, alla fine dei gradini, una porta a vetri immette nella terrazza di copertura, praticabile, pavimentata con guaina, con superficie pari a 35,00 mq. circa. Sulla terrazza è situato un pannello solare. Per le finiture, i materiali e l' impianto di riscaldamento si rimanda a quanto già detto precedentemente.

L' abitazione non è stata mai abitata e risulta libera, ma lo stato di abbandono in cui versa il complesso e la mancanza di manutenzione ordinaria hanno fatto sì che all'interno dell'appartamento si manifestino infiltrazioni di acqua piovana, che si infila sia dalla guaina del terrazzo di copertura, soggetta a distacco in più punti, sia dal bocchettone di scolo sempre del terrazzo di copertura. In particolare si notano macchie di umidità in un angolo del soggiorno e nel soffitto della camera da letto sovrastante.

Relativamente alla cantina (con sup. calpest. 3,50 mq.)ed al posto auto (con sup. calp. 15,00 mq.) si rimanda alla descrizione generale, comune a tutte le unità per tipologia.

L' appartamento confina con i sub. 113-115-141 (ballatoio-b.c.n.c. ai sub da 89 a 132) ; la cantina con i sub. 55, 67 e con sub. 134 (b.c.n.c. ai sub. Da 45 a 88); il posto auto confina con i sub. 9, 11 e con il b.c.n.c. sub. 149.

• **FOGLIO 10 P.LLA 1299**

SUB.116 (appartamento p. 1-2-3) SUB. 12 (posto auto p.i) SUB. 70 (cantina p.i)

L' appartamento si sviluppa su tre livelli di piano, collegati con una scala interna rivestita in travertino, per una superficie calpestabile complessiva pari a circa 65,00 mq. ed altezza media interna di 2,70 m..

L'ingresso è posto sul ballatoio al piano primo del complesso immobiliare; il primo livello è suddiviso in un bagno, un' angolo cottura ed una zona pranzo/soggiorno dalla quale si accede ad un terrazzo di circa 2,00 mq.. La zona notte è situata al piano superiore, dove è ubicato un disimpegno distributivo sul quale si aprono le porte delle due camere (di cui la più grande suddivisa in due ambienti) e di un altro bagno. Le due camere hanno accesso a due terrazze, con superficie complessiva pari a circa 11,00 mq.. La scala interna conduce poi al piano superiore dove, alla fine dei gradini, una porta a vetri immette nella terrazza di copertura, praticabile, pavimentata con guaina, con superficie pari a 35,00 mq. circa. Sulla terrazza è situato un pannello solare. Per le finiture, i materiali e l' impianto di riscaldamento si rimanda a quanto già detto precedentemente. L'appartamento non è stato mai abitato e risulta libero, ma lo stato di abbandono in cui versa il complesso e la mancanza di manutenzione ordinaria hanno fatto sì che all'interno si manifestino copiose infiltrazioni di acqua piovana, che si infila sia dalla guaina del terrazzo di copertura, soggetta a distacco in più punti, sia dal bocchettone di scolo sempre del terrazzo di copertura, quasi completamente otturato. In particolare si notano macchie di umidità in molti punti del soffitto del piano primo e del vano scala dove l' acqua si infila anche dalla porta a vetri che immette nel terrazzo di copertura, con parziale distacco delle tinteggiature e di parte dell' intonaco sia negli ambienti interni sia nei muri perimetrali del terrazzo di copertura.

Al primo livello alcune porte interne e le relative mostre sono state smontate, mancano alcuni termosifoni.

Relativamente alla cantina (con sup. calpest. 3,50 mq.) ed al posto auto (con sup. calpest. 15,00 mq.) si rimanda alla descrizione generale, comune a tutte le unità per tipologia.

L' appartamento confina con i sub. 115-117-141 (ballatoio-b.c.n.c. ai sub da 89 a 132); la cantina con i sub. 69, 71 e con sub. 134 (b.c.n.c. ai sub. Da 45 a 88); il posto auto confina con il sub. 11 e con il b.c.n.c. sub. 149 su due lati.

• **FOGLIO 10 P.LLA 1299**

SUB.121 (appartamento p. t) SUB. 30 (posto auto p.i) SUB. 58 (cantina p.i)

L' appartamento si sviluppa al piano terra con ingresso preceduto da un portico (mq. 3,00) e da una corte interna (17,00 mq.) pertinentziali; presenta una superficie calpestabile complessiva pari a circa 44,00 mq. ed altezza media interna di 2,70 m. Internamente la zona giorno è costituita da un soggiorno/pranzo con angolo cottura, mentre la zona notte si compone di un disimpegno con bagno e camera da letto, dalla quale si accede ad un portico di superficie pari a circa 4,00 mq. Per le finiture, i materiali e l'impianto di riscaldamento si rimanda a quanto già detto precedentemente. L'abitazione è libera e si presenta in discreto stato di manutenzione. Nella zona d'ingresso, in corrispondenza dell'attacco parete perimetrale soffitto si notano delle cavillature. Relativamente alla cantina, di superficie calpestabile pari a circa 3,50 mq. ed al posto auto di 14,00 mq. si rimanda alla descrizione generale, comune a tutte le unità secondo la tipologia.

L'appartamento confina con i sub. 122, 109 e 110; la cantina confina con i sub. 57, 59 e con sub. 134 (b.c.n.c. ai sub. Da 45 a 88); il posto auto confina con il sub. 29 e con il b.c.n.c. sub. 149 .

• **FOGLIO 10 P.LLA 1299**

SUB.124 (appartamento p. t) SUB. 41 (posto auto p.i) SUB. 52 (cantina p.i)

L' appartamento si sviluppa al piano terra con ingresso preceduto da un portico (mq. 3,00) e da una corte interna (10,00 mq.) pertinenziali; presenta una superficie calpestabile complessiva pari a circa 44,00 mq. ed altezza media interna di 2,70 m. Internamente la zona giorno è costituita da un soggiorno/pranzo con angolo cottura, mentre la zona notte si compone di un disimpegno con bagno e camera da letto, dalla quale si accede ai due portici di superficie complessiva pari a 8,50 mq. Per le finiture, i materiali e l'impianto di riscaldamento si rimanda a quanto già detto precedentemente. L'abitazione è occupata con titolo opponibile alla procedura e si presenta in discreto stato di manutenzione. L'occupante attuale ha installato una caldaia a gas metano per provvedere al riscaldamento degli ambienti ed alla produzione di acqua calda. Nella zona ingresso, in corrispondenza dell'attacco parete perimetrale soffitto, e lungo la parete perimetrale del soggiorno si notano delle cavillature che l'occupante ha dichiarato esserci sempre state da quando ha iniziato ad abitare nell'unità immobiliare.

Relativamente alla cantina, di superficie calpestabile pari a circa 4,00 mq. ed al posto auto di 14,50 mq. si rimanda alla descrizione generale, comune a tutte le unità secondo la tipologia.

L'appartamento confina con i sub. 123 e 139 per tre lati (corte e percorsi pedonali-b.c.n.c. a tutti i sub); la cantina confina con i sub. 51, 53 e con sub. 134 (b.c.n.c. ai sub. Da 45 a 88); il posto auto confina con il sub. 40, sub. 42 e con il b.c.n.c. sub. 149 .

• FOGLIO 10 P.LLA 1299

SUB.125 (appartamento p. 1) SUB. 40 (posto auto p.i) SUB. 51 (cantina p.i)

L' appartamento si sviluppa al piano primo con ingresso posto sul ballatoio identificato con il sub. 143 (bene comune non censibile ai sub. 125 e 126) ed ha una superficie calpestabile complessiva pari a circa 45,00 mq. ed altezza media interna di 2,70 m. Internamente la zona giorno è costituita da un soggiorno/ pranzo con angolo cottura, mentre la zona notte si compone di un disimpegno con bagno e camera da letto, dalla quale si accede al terrazzo di 3,5 metri quadri.

Per le finiture, i materiali e l'impianto di riscaldamento si rimanda a quanto già detto precedentemente.

L'abitazione non è stata mai abitata, risulta libera e si presenta in buono stato di manutenzione.

Relativamente alla cantina, di superficie calpestabile pari a 3,5 mq. ed al posto auto di 15,00 mq. si rimanda alla descrizione generale, comune a tutte le unità secondo la tipologia.

L'appartamento confina con i sub. 126-141 (ballatoio-b.c.n.c. ai sub da 89 a 132) e sub. 143 (bene comune non censibile ai sub. 125 e 126); la cantina con i sub. 50, 52 e con sub. 134 (b.c.n.c. ai sub. Da 45 a 88); il posto auto confina con il sub. 39, sub. 41 e con il b.c.n.c. sub. 149 .

• FOGLIO 10 P.LLA 1299

SUB.132 (appartamento p. 2) SUB. 21 (posto auto p.i) SUB. 54 (cantina p.i)

L' appartamento si sviluppa al piano secondo con ingresso posto sul ballatoio di proprietà esclusiva ed ha una superficie calpestabile complessiva pari a circa 45,00 mq. ed altezza media interna di 2,70 m. Internamente si entra da una ballatoio pertinenziale di circa 14,00 mq; la zona giorno è costituita da un

soggiorno/ pranzo con angolo cottura, mentre la zona notte si compone di un disimpegno con bagno e camera da letto, dalla quale si accede al terrazzo di circa 3,0 metri quadri.

Per le finiture, i materiali e l'impianto di riscaldamento si rimanda a quanto già detto precedentemente. L'abitazione è attualmente occupata dalla sig.ra *****, senza titolo, e si presenta in discreto stato di manutenzione

Relativamente alla cantina, di superficie calpestabile pari a 9,5 mq. ed al posto auto di 18,00 mq. si rimanda alla descrizione generale, comune a tutte le unità secondo la tipologia.

L'appartamento confina con i sub. 117-118 e 131; la cantina con i sub. 53, 44 e con il sub. 134 (b.c.n.c. ai sub. Da 45 a 88); il posto auto confina con il sub. 21, sub. 20 e con il b.c.n.c. sub. 149 .

• FOGLIO 10 P.LLA 1299

SUB.89 (appartamento p. T) SUB. 23 (posto auto p.i) SUB. 77 (cantina p.i)

L'appartamento si sviluppa al piano terreno con accesso da un'area pavimentata ad uso esclusivo di complessivi circa mq.16,00, di cui 2,00 mq. coperti. La superficie calpestabile complessiva dell'unità immobiliare è pari a circa 42,00 mq. e l'altezza media interna 2,70 m. L'appartamento è suddiviso in una zona con angolo cottura/ pranzo/soggiorno dalla quale si accede ad un disimpegno che immette nella zona notte, nel bagno e nella camera da letto; da quest'ultima, tramite una porta finestra, si può uscire all'esterno verso un'altra corte pavimentata, di proprietà esclusiva, con superficie pari a 18,00 mq., di cui 2,00 mq. coperti.

Per le finiture, i materiali e l'impianto di riscaldamento si rimanda a quanto già detto precedentemente. L'abitazione risulta libera, ma lo stato di abbandono in cui versa il complesso e la mancanza di manutenzione ordinaria hanno fatto sì che all'interno dell'appartamento si manifestino macchie di umidità ed infiltrazioni di acqua piovana, oltre a distacco dell'intonaco ed efflorescenze sui muri e sui pavimenti (salnitro), dovute presumibilmente ad umidità di risalita.

Relativamente alla cantina (sup. calp. 3,50 mq.)ed al posto auto (14,50 mq.)si rimanda alla descrizione generale, comune a tutte le unità secondo la tipologia.

L'appartamento confina con i sub. 90-139 (b.c.n.c. a tutti i sub -corte e percorsi pedonali); la cantina con il sub 78 e con il sub. 134 (b.c.n.c. ai sub. da 45 a 88); il posto auto confina con i sub. 24, 135 e con il b.c.n.c. sub. 149(ex 133).

• FOGLIO 10 P.LLA 1299

SUB.90 (appartamento p. T) SUB. 24(posto auto p.i) SUB. 78 (cantina p.i)

L'appartamento si sviluppa al piano terreno con accesso da un'area pavimentata ad uso esclusivo di complessivi mq.15,00, di cui 2,00 mq. coperti. La superficie calpestabile complessiva dell'unità immobiliare è pari a circa 42,00 mq. e l'altezza media interna 2,70 m. L'appartamento è suddiviso in una zona con angolo cottura/ pranzo/soggiorno dalla quale si accede ad un disimpegno che immette nella zona notte, nel bagno e nella camera da letto; da quest'ultima, tramite una porta finestra, si può uscire all'esterno verso un'altra corte, di proprietà esclusiva, con superficie pari a 27,00 mq., di cui 2,00 mq. coperti.

Per le finiture, i materiali e l'impianto di riscaldamento si rimanda a quanto già detto precedentemente. L'abitazione risulta libera, ma lo stato di abbandono in cui versa il complesso e la mancanza di manutenzione ordinaria hanno fatto sì che all'interno dell'appartamento si manifestino macchie di umidità ed infiltrazioni di acqua piovana. All'interno dell'appartamento sono presenti alcuni mobili e suppellettili abbandonate probabilmente dall'ultimo inquilino.

Relativamente alla cantina (sup. calp. 3,50 mq.) ed al posto auto (14,50 mq.) si rimanda alla descrizione generale, comune a tutte le unità secondo la tipologia.

L'appartamento confina con i sub. 89-91-139 (b.c.n.c. a tutti i sub -corte e percorsi pedonali); la cantina con i sub 77, 79 e con il sub. 134 (b.c.n.c. ai sub. da 45 a 88); il posto auto confina con i sub. 23, 25 e con il b.c.n.c. sub. 149(ex 133).

• **FOGLIO 10 P.LLA 1299 distrutta**

SUB.94 (appartamento p. 1-2-3) SUB. 36(posto auto p.i) SUB. 82 (cantina p.i)

L'appartamento si sviluppa su tre livelli di piano, collegati con una scala interna rivestita in travertino, per una superficie calpestabile complessiva pari a circa 65,00 mq. ed altezza media interna di 2,70 m.. L'ingresso è posto sul ballatoio al piano primo del complesso immobiliare; il primo livello è suddiviso in un bagno, un'angolo cottura ed una zona pranzo/soggiorno dalla quale si accede ad un terrazzo di circa 2,00 mq.. La zona notte è situata al piano superiore, dove è ubicato un disimpegno distributivo sul quale si aprono le porte delle due camere (di cui la più grande suddivisa in due ambienti) e di un altro bagno. Le due camere hanno accesso a due terrazzi, con superficie complessiva pari a circa 11,00 mq.. La scala interna conduce poi al piano superiore dove, alla fine dei gradini, una porta a vetri immette nella terrazza di copertura, praticabile, con superficie calpestabile pari a 35,00 mq. circa. rivestita di guaina. Sulla terrazza è situato un pannello solare. Per le finiture, i materiali e l'impianto di riscaldamento si rimanda a quanto già detto precedentemente. L'abitazione non è stata mai abitata e risulta libera, ma lo stato di abbandono in cui versa il complesso e la mancanza di manutenzione ordinaria hanno fatto sì che all'interno dell'appartamento si manifestino **gravi** fenomeni di infiltrazione, soprattutto al piano secondo ed in corrispondenza del soffitto della scala: la guaina del terrazzo di copertura è soggetta a distacco in più punti ed i bocchettoni dei discendenti sono parzialmente otturati. Non sono presenti i termosifoni e sono stati asportati gli interruttori e le placche dell'impianto elettrico.

Relativamente alla cantina (sup. calp. 3,50 mq.) ed al posto auto (15,00 mq.) si rimanda alla descrizione generale, comune a tutte le unità secondo la tipologia.

L'appartamento confina con i sub. 93-95-141 (ballatoio-b.c.n.c. ai sub da 89 a 132); la cantina con i sub. 81, 83 e con sub. 134 (b.c.n.c. ai sub. Da 45 a 88); il posto auto confina con i sub. 35, 37 e con il b.c.n.c. sub. 149.

• **FOGLIO 10 P.LLA 1299**

SUB.96 (appartamento p. 1-2-3) SUB. 34(posto auto p.i) SUB. 84 (cantina p.i)

L'appartamento si sviluppa su tre livelli di piano, collegati con una scala interna rivestita in travertino, per una superficie calpestabile complessiva pari a circa 65,00 mq. ed altezza media interna di 2,70 m.. L'ingresso è posto sul ballatoio al piano primo del complesso immobiliare (sub. 141-ballatoio-b.c.n.c. ai

sub da 89 a 132); il primo livello è suddiviso in un bagno, una cucina ed un zona pranzo/soggiorno dalla quale si accede ad un terrazzo di circa 2,00 mq.. La zona notte è situata al piano superiore, dove è ubicato un disimpegno distributivo sul quale si aprono le porte delle due camere e di un altro bagno. Al piano si trovano anche due terrazze con superficie complessiva pari a circa 11,00 mq.. La scala interna conduce poi al piano superiore dove, alla fine dei gradini, una porta a vetri immette nella terrazza di copertura, praticabile, pavimentata con mattonelle, con superficie pari a 35,00 mq. circa. Sulla terrazza è situato un pannello solare. Per le finiture, i materiali e l'impianto di riscaldamento si rimanda a quanto già detto precedentemente. L'abitazione è occupata con titolo non opponibile alla procedura e risulta in buono stato di manutenzione.

Relativamente alla cantina (con sup. calpest.. 3,50 mq.) ed al posto auto (sup. 15,00 mq.) si rimanda alla descrizione generale, comune a tutte le unità per tipologia.

L' appartamento confina con i sub. 102-97-141 (ballatoio-b.c.n.c. ai sub da 89 a 132); la cantina con i sub. 83-85 e con sub. 134 (b.c.n.c. ai sub. Da 45 a 88); il posto auto confina con i sub. 35-33 e con il b.c.n.c. sub. 149.

• **FOGLIO 10 P.LLA 1299**

SUB.113 (appartamento p. 1-2-3) SUB. 9 (posto auto p.i) SUB. 67 (cantina p.i)

L' appartamento si sviluppa su tre livelli di piano, collegati con una scala interna rivestita in travertino, per una superficie calpestabile complessiva pari a circa 65,00 mq. ed altezza media interna di 2,70 m.. L'ingresso è posto sul ballatoio al piano primo del complesso immobiliare (sub. 141-ballatoio-b.c.n.c. ai sub da 89 a 132) ; il primo livello è suddiviso in un bagno, una cucina ed un zona pranzo/soggiorno dalla quale si accede ad un terrazzo di circa 2,00 mq.. La zona notte è situata al piano superiore, dove è ubicato un disimpegno distributivo sul quale si aprono le porte delle tre camere e di un altro bagno. Al piano si trovano anche due terrazze con superficie complessiva pari a circa 11,00 mq.. La scala interna conduce poi al piano superiore dove, alla fine dei gradini, una porta a vetri immette nella terrazza di copertura, praticabile, pavimentata con guaina, con superficie pari a 35,00 mq. circa. Per le finiture, i materiali e l' impianto di riscaldamento si rimanda a quanto già detto precedentemente. L'abitazione risulta libera, ma lo stato di abbandono in cui versa il complesso e la mancanza di manutenzione ordinaria hanno fatto sì che all'interno dell'appartamento si manifestino fenomeni di infiltrazione, soprattutto al piano secondo ed in corrispondenza del soffitto della scala: la guaina del terrazzo di copertura è soggetta a distacco in più punti ed i bocchettoni dei discendenti sono parzialmente otturati.

Relativamente alla cantina (sup.calpestabile 3,5 mq.) ed al posto auto (superf. 15,00 mq.) si rimanda alla descrizione generale, comune a tutte le unità secondo la tipologia.

L' appartamento confina con i sub. 114-141 (ballatoio-b.c.n.c. ai sub da 89 a 132); la cantina con i sub. 56, 66, 68 e con sub. 134 (b.c.n.c. ai sub. da 45 a 88); il posto auto confina con i sub. 8, 10 e con il b.c.n.c. sub. 149.

• **FOGLIO 10 P.LLA 1299**

SUB.115 (appartamento p. 1-2-3) SUB. 11 (posto auto p.i) SUB. 72 (cantina p.i)

L' appartamento si sviluppa su tre livelli di piano, collegati con una scala interna rivestita in travertino, per una superficie calpestabile complessiva pari a circa 65,00 mq. ed altezza media interna di 2,70 m.. L'ingresso è posto sul ballatoio al piano primo del complesso immobiliare; il primo livello è suddiviso in un bagno, un' angolo cottura ed una zona pranzo/soggiorno dalla quale si accede ad un terrazzo di circa 2,00 mq.. La zona notte è situata al piano superiore, dove è ubicato un disimpegno distributivo sul quale si aprono le porte delle due camere (di cui la più grande suddivisa in due ambienti) e di un altro bagno. Le due camere hanno accesso a due terrazze, con superficie complessiva pari a circa 11,00 mq.. La scala interna conduce poi al piano superiore dove, alla fine dei gradini, una porta a vetri immette nella terrazza di copertura, praticabile, pavimentata con guaina, con superficie pari a 35,00 mq. circa. Per le finiture, i materiali e l' impianto di riscaldamento si rimanda a quanto già detto precedentemente. L' abitazione risulta libera, ma lo stato di abbandono in cui versa il complesso e la mancanza di manutenzione ordinaria hanno fatto sì che all'interno dell'appartamento si manifestino infiltrazioni di acqua piovana, che si infila sia dalla guaina del terrazzo di copertura, soggetta a distacco in più punti, sia dal bocchettone di scolo sempre del terrazzo di copertura.

Relativamente alla cantina (con sup. calpest. 3,50 mq.) ed al posto auto (con sup. calp. 15,00 mq.) si rimanda alla descrizione generale, comune a tutte le unità per tipologia.

L' appartamento confina con i sub. 114-116-141 (ballatoio-b.c.n.c. ai sub da 89 a 132) ; la cantina con i sub. 61, 73 e con sub. 134 (b.c.n.c. ai sub. Da 45 a 88); il posto auto confina con i sub. 10, 12 e con il b.c.n.c. sub. 149.

• **FOGLIO 10 P.LLA 1299**

SUB.117 (appartamento p. 1-2-3) SUB. 147 (posto auto p.i) SUB. 62 (cantina p.i)

L' appartamento si sviluppa su tre livelli di piano, collegati con una scala interna rivestita in travertino, per una superficie calpestabile complessiva pari a circa 65,00 mq. ed altezza media interna di 2,70 m.. L'ingresso è posto sul ballatoio al piano primo del complesso immobiliare; il primo livello è suddiviso in un bagno, un' angolo cottura ed una zona pranzo/soggiorno dalla quale si accede ad un terrazzo di circa 2,00 mq.. La zona notte è situata al piano superiore, dove è ubicato un disimpegno distributivo sul quale si aprono le porte delle due camere (di cui la più grande suddivisa in due ambienti) e di un altro bagno. Le due camere hanno accesso a due terrazze, con superficie complessiva pari a circa 11,00 mq.. La scala interna conduce poi al piano superiore dove, alla fine dei gradini, una porta a vetri immette nella terrazza di copertura, praticabile, pavimentata con guaina, con superficie pari a 35,00 mq. circa. Per le finiture, i materiali e l' impianto di riscaldamento si rimanda a quanto già detto precedentemente. L' appartamento risulta libero, ma lo stato di abbandono in cui versa il complesso e la mancanza di manutenzione ordinaria hanno fatto sì che all'interno si manifestino copiose infiltrazioni di acqua piovana, che penetra dalla guaina del terrazzo di copertura, soggetta a distacco in più punti, dal bocchettone di scolo sempre del terrazzo di copertura, quasi completamente otturato e dalla finestra tipo velux. In particolare si notano macchie di umidità in molti punti del soffitto del piano primo e del vano scala dove l' acqua si infila anche dalla porta a vetri che immette nel terrazzo di copertura, con parziale distacco delle tinteggiature e di parte dell' intonaco sia negli ambienti interni sia nei muri perimetrali del terrazzo di copertura.

Mancano i termosifoni ed i termoarredo dei bagni, alcuni sanitari, le rubinetterie e gli interruttori.

Relativamente alla cantina (con sup. calpest. 3,50 mq.) ed al posto auto (con sup. calpest. 15,00 mq.) si rimanda alla descrizione generale, comune a tutte le unità per tipologia.

L' appartamento confina con i sub. 116-118-141 (ballatoio-b.c.n.c. ai sub da 89 a 132); la cantina con i sub. 61, 63 e con sub. 134 (b.c.n.c. ai sub. da 45 a 88); il posto auto confina con i sub. 148, 150 e con il b.c.n.c. sub. 149 su due lati.

• **FOGLIO 10 P.LLA 1299**

SUB.118 (appartamento p. 1-2-3) SUB. 148 (posto auto p.i) SUB. 61 (cantina p.i)

L' appartamento si sviluppa su tre livelli di piano, collegati con una scala interna rivestita in travertino, per una superficie calpestabile complessiva pari a circa 65,00 mq. ed altezza media interna di 2,70 m..

L'ingresso è posto sul ballatoio condominiale al piano primo del complesso immobiliare; il primo livello è suddiviso in un bagno, un' angolo cottura ed una zona pranzo/soggiorno dalla quale si accede ad un terrazzo di circa 2,00 mq.. La zona notte è situata al piano superiore, dove è ubicato un disimpegno distributivo sul quale si aprono le porte delle due camere (di cui la più grande suddivisa in due ambienti) e di un altro bagno. Le due camere hanno accesso a due terrazze, con superficie complessiva pari a circa 11,00 mq.. La scala interna conduce poi al piano superiore dove, alla fine dei gradini, una porta a vetri immette nella terrazza di copertura con superficie calpestabile pari a 35,00 mq. circa. rivestita di guaina. Sulla terrazza è situato un pannello solare. Per le finiture, i materiali e l'impianto di riscaldamento si rimanda a quanto già detto precedentemente. Si rileva la mancanza di alcuni termosifoni, di alcuni sanitari, dei rubinetti nei bagni, degli interruttori e delle placche dell'impianto elettrico. L'appartamento non è stato mai abitato e risulta libero, ma lo stato di abbandono in cui versa il complesso immobiliare e la mancanza di manutenzione ordinaria hanno fatto sì che all'interno si manifestino copiose infiltrazioni di acqua piovana, che si infila sia dalla guaina del terrazzo di copertura, soggetta a distacco in più punti, sia dal bocchettone di scolo sempre del terrazzo di copertura, quasi completamente otturato. In particolare si notano macchie di umidità in molti punti del soffitto del piano primo e del vano scala dove l'acqua si infila anche dalla porta a vetri che immette nel terrazzo di copertura, con parziale distacco delle tinteggiature e di parte dell'intonaco sia negli ambienti interni sia nei muri perimetrali del terrazzo di copertura. Anche dalla finestra tipo velux che illumina la camera da letto si rilevano infiltrazioni di acqua piovana

Relativamente alla cantina (con sup. calpest. 3,50 mq.) ed al posto auto (con sup. calpest. 19,00 mq.) si rimanda alla descrizione generale, comune a tutte le unità per tipologia.

L' appartamento confina con i sub. 117-119-141 (ballatoio-b.c.n.c. ai sub da 89 a 132); la cantina con i sub. 62, 72 e con sub. 134 (b.c.n.c. ai sub. da 45 a 88); il posto auto confina con il sub. 147 e con il b.c.n.c. sub. 149.

• **FOGLIO 10 P.LLA 1299**

SUB.119 (appartamento p. 1-2-3) SUB. 6 (posto auto p.i) SUB. 60 (cantina p.i)

L' appartamento si sviluppa su tre livelli di piano, collegati con una scala interna rivestita in travertino, per una superficie calpestabile complessiva pari a circa 65,00 mq. ed altezza media interna di 2,70 m..

L'ingresso è posto sul ballatoio al piano primo del complesso immobiliare; il primo livello è suddiviso in un bagno, un' angolo cottura ed una zona pranzo/soggiorno dalla quale si accede ad un terrazzo di circa 2,00 mq.. La zona notte è situata al piano superiore, dove è ubicato un disimpegno distributivo sul quale si aprono le porte delle due camere (di cui la più grande suddivisa in due ambienti) e di un altro bagno. Le due camere hanno accesso a due terrazze, con superficie complessiva pari a circa 9,00 mq.. La scala interna conduce poi al piano superiore dove, alla fine dei gradini, una porta a vetri immette nella terrazza di copertura con superficie calpestabile pari a 35,00 mq. circa. rivestita di guaina. Per le finiture, i materiali e l'impianto di riscaldamento si rimanda a quanto già detto precedentemente. Si rileva la mancanza di alcuni termosifoni. L'appartamento non è stato mai abitato e risulta libero, ma lo stato di abbandono in cui versa il complesso immobiliare e la mancanza di manutenzione ordinaria hanno fatto sì che all'interno si manifestino copiose infiltrazioni di acqua piovana, che si infiltra sia dalla guaina del terrazzo di copertura, soggetta a distacco in più punti, sia dal bocchettone di scolo sempre del terrazzo di copertura, quasi completamente otturato. In particolare si notano macchie di umidità in molti punti del soffitto del piano primo e del vano scala dove l' acqua si infiltra anche dalla porta a vetri che immette nel terrazzo di copertura, con parziale distacco delle tinteggiature e di parte dell' intonaco sia negli ambienti interni sia nei muri perimetrali del terrazzo di copertura.

Relativamente alla cantina (con sup. calpest. 3,50 mq.) ed al posto auto (con sup. calpest. 15,00 mq.) si rimanda alla descrizione generale, comune a tutte le unità per tipologia.

L'appartamento confina con i sub. 118-120-141 (ballatoio-b.c.n.c. ai sub da 89 a 132); la cantina con i sub. 59, 71 e con sub. 134 (b.c.n.c. ai sub. da 45 a 88); il posto auto confina con il sub. 5, sub.7 e con il b.c.n.c. sub. 149.

• **FOGLIO 10 P.LLA 1299**

SUB.120 (appartamento p. 1-2-3) SUB. 43 (posto auto p.i) SUB. 59 (cantina p.i)

L'appartamento si sviluppa su tre livelli di piano, collegati con una scala interna rivestita in travertino, per una superficie calpestabile complessiva pari a circa 65,00 mq. ed altezza media interna di 2,70 m.. L'ingresso è posto su un balcone/ballatoio di circa 10,0 mq., ad uso esclusivo dell'appartamento in oggetto, posto al primo piano del complesso immobiliare; il primo livello è suddiviso in un bagno, un'angolo cottura ed una zona pranzo/soggiorno dalla quale si accede ad un terrazzo di circa 2,00 mq.. La zona notte è situata al piano superiore, dove è ubicato un disimpegno distributivo sul quale si aprono le porte delle due camere (di cui la più grande suddivisa in due ambienti) e di un altro bagno. Le due camere hanno accesso a due terrazze, con superficie complessiva pari a circa 9,00 mq.. La scala interna conduce poi al piano superiore dove, alla fine dei gradini, una porta a vetri immette nella terrazza di copertura con superficie calpestabile pari a 35,00 mq. circa. rivestita di guaina. Per le finiture, i materiali e l'impianto di riscaldamento si rimanda a quanto già detto precedentemente. Si rileva la mancanza di alcuni termosifoni. L'appartamento non è stato mai abitato e risulta libero, ma lo stato di abbandono in cui versa il complesso immobiliare e la mancanza di manutenzione ordinaria hanno fatto sì che all'interno si manifestino copiose infiltrazioni di acqua piovana, che si infiltra sia dalla guaina del terrazzo di copertura, soggetta a distacco in più punti, sia dal bocchettone di scolo sempre del terrazzo di copertura, quasi completamente otturato ed in questo caso anche dagli infissi del soggiorno,

causando efflorescenze e muffe sulle pareti adiacenti. In particolare si notano anche macchie di umidità in molti punti del soffitto del piano primo e del vano scala dove l'acqua si infiltra dalla porta a vetri che immette nel terrazzo di copertura, con parziale distacco delle tinteggiature e di parte dell'intonaco sia negli ambienti interni sia nei muri perimetrali del terrazzo di copertura.

Relativamente alla cantina (con sup. calpest. Circa 3,50 mq.) ed al posto auto (con sup. calpest. circa 15,00 mq.) si rimanda alla descrizione generale, comune a tutte le unità per tipologia.

L'appartamento confina con il sub. 119 e con la p.lla 1299); la cantina con i sub. 58, 60 e con sub. 134 (b.c.n.c. ai sub. da 45 a 88); il posto auto confina con il sub. 42, sub.44 e con il b.c.n.c. sub. 149.

• FOGLIO 10 P.LLA 1299

SUB.128 (appartamento p. 1) SUB. 49 (cantina p.i)

L'appartamento si sviluppa al piano primo con ingresso posto sul ballatoio comune ai sub. 127 e 128 ed ha una superficie calpestabile complessiva pari a circa 45,00 mq. ed altezza media interna di 2,70m. La zona giorno è costituita da un soggiorno/ pranzo con angolo cottura, mentre la zona notte si compone di un disimpegno con bagno e camera da letto, dalla quale si accede al terrazzo di circa 3,00 metri quadri.

Per le finiture, i materiali e l'impianto di riscaldamento si rimanda a quanto già detto precedentemente. L'abitazione si presenta in modesto stato di manutenzione, con fenomeni di condensa su alcune pareti interne, prevalentemente in quelle della camera da letto; la porta-finestra del soggiorno ha il vetro rotto. Relativamente alla cantina, di superficie calpestabile pari a 3,5 mq. si rimanda alla descrizione generale, comune a tutte le unità secondo la tipologia.

L'appartamento confina con i sub. 141-127 e 142 (b.c.n.c. ai sub. 127 e 128) ; la cantina con i sub. 48, 50 e con il sub. 134 (b.c.n.c. ai sub. da 45 a 88).

FOGLIO 10 P.LLA 1299

SUB.130 (appartamento p. 2) SUB. 19 (posto auto p.i) SUB. 48 (cantina p.i)

L'appartamento si sviluppa al piano secondo con ingresso posto sul ballatoio comune ed ha una superficie calpestabile complessiva pari a circa 45,00 mq. ed altezza media interna di 2,70m. La zona giorno è costituita da un soggiorno/ pranzo con angolo cottura, mentre la zona notte si compone di un disimpegno con bagno e camera da letto, dalla quale si accede al terrazzo di circa 3,0 metri quadri.

Per le finiture, i materiali e l'impianto di riscaldamento si rimanda a quanto già detto precedentemente.

Durante l'accesso del 09.09.2019 la Sig. ***** , occupante degli immobili di cui ai sub. 131 e 132, affermava che è l'appartamento in oggetto è in uso ad un suo conoscente (sig. *****) pur detenendo lei stessa le chiavi di accesso.L' appartamento si presenta in buono stato di manutenzione. Relativamente alla cantina, di superficie calpestabile pari a 3,5 mq. ed al posto auto (con sup. calpest. circa 17,00 mq.) si rimanda alla descrizione generale, comune a tutte le unità secondo la tipologia.

L'appartamento confina con i sub. 129-131 e 144 (b.c.n.c. ai sub. Da 129 a 132) ; la cantina con i sub. 47, 49 e con il sub. 134 (b.c.n.c. ai sub. da 45 a 88); il posto auto confina con il sub. 21, sub. 19 e con il b.c.n.c. sub. 149 .

• **FOGLIO 10 P.LLA 1299**

SUB.131 (appartamento p. 2) SUB. 20 (posto auto p.i) SUB. 47 (cantina p.i)

L'appartamento si sviluppa al piano secondo con ingresso posto sul ballatoio comune ed ha una superficie calpestabile complessiva pari a circa 45,00 mq. ed altezza media interna di 2,70m. La zona giorno è costituita da un soggiorno/ pranzo con angolo cottura, mentre la zona notte si compone di un disimpegno con bagno e camera da letto, dalla quale si accede al terrazzo di circa 3,0 metri quadri.

Per le finiture, i materiali e l'impianto di riscaldamento si rimanda a quanto già detto precedentemente.

L'abitazione è attualmente occupata dalla sig.ra ***** , che vi ha depositato beni di sua proprietà, e si presenta in buono stato di manutenzione. Nel bagno mancano il lavandino ed i rubinetti; risultano inoltre mancanti quasi tutti gli interruttori e le placche dell'impianto elettrico.

Relativamente alla cantina, di superficie calpestabile pari a 3,5 mq. ed al posto auto (con sup. calpest. circa 17,00 mq.) si rimanda alla descrizione generale, comune a tutte le unità secondo la tipologia.

L'appartamento confina con i sub. 130-132 e 144 (b.c.n.c. ai sub. Da 129 a 132) ; la cantina con i sub. 48, 46 e con il sub. 134 (b.c.n.c. ai sub. da 45 a 88) ; il posto auto confina con il sub. 21, sub. 19 e con il b.c.n.c. sub. 149 .

(allegato 6- documentazione fotografica).

QUESITO N. 8

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Vi è conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento, ad eccezione che per il posto auto identificato nel pignoramento e relativa trascrizione con il sub. 291, foglio 10, p.lla 1299, in luogo dell'esatto sub 29, stesso foglio e p.lla. Inoltre nel pignoramento le unità immobiliari staggite vengono indicate senza numero civico, mentre il comune ha provveduto ad assegnare i numeri civici che risultano, secondo i vari accessi , da 28 a 28F.

Nell'atto di provenienza diretta (allegato 2) le varie unità immobiliari sono identificate anche dagli interni, che non sono però riportati né nel pignoramento né nelle visure catastali.

QUESITO N. 9

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

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

La sottoscritta ha verificato che c'è corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alle planimetrie catastali, nonché tra queste e lo stato dei luoghi.

(allegato 7- planimetrie catastali, elaborato planimetrico ed elenco subalterni.)

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

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;

Per gli immobili pignorati e visionati non risultano frazionamenti o cessioni riguardanti porzioni diverse da quelle pervenute al debitore e vincolate 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 degli immobili visionati sono conformi allo stato dei luoghi e non necessitano di aggiornamento.

QUESITO N. 13

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

In base al vigente P.R.G. il complesso ricade in zona B, completamento urbano.

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;

La sottoscritta si è recata presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Sutri ed ha verificato che il complesso immobiliare è stato realizzato in forza di permesso di costruire n° 12329 del 09/11/2006 rilasciato alla soc.tà *****, successiva Denuncia di inizio attività (D.I.A.) n° 1677 del 15/02/2008 e variante parziale n° 808 del 22/01/2010; del 17 giugno 2010 p.llo 6360; del 22 luglio 2010 p.llo 7681.I titoli suddetti sono relativi alla costruzione di un complesso residenziale previa demolizione dei fabbricati esistenti nell'area sita in via G. Marconi,Sutri.

Per il rilascio di quanto sopra indicato è stato acquisito il parere della Soprintendenza ai Monumenti n° 1538 del 23/10/2006. I lavori di costruzione sono stati ultimati in data 23 settembre 2010 ed in data 27 settembre 2010 è stata depositata in comune la comunicazione di fine lavori, acquisita con p.llo n. 9694.La sottoscritta ha potuto verificare gli elaborati grafici allegati al permesso di costruire ed alla D.I.A., ma non quelli relativi alla successive varianti, temporaneamente indisponibili secondo quanto comunicato dal tecnico comunale, che si è riservato di approfondire la ricerca. Verificando la corrispondenza tra gli elaborati grafici e lo stato dei luoghi, si sono effettivamente riscontrate alcune modeste difformità in tutte le abitazioni, consistenti principalmente nella disposizione delle tramezzature, nelle dimensioni di alcuni terrazzi e nella dimensione o nel posizionamento di alcune finestre. Poiché il progettista dell'intervento, nella richiesta di agibilità ha comunque dichiarato la conformità del progetto a quanto realizzato, si ritiene che le modeste variazioni potrebbero essere state inserite nelle varianti mancanti. Il certificato di agibilità è stato richiesto in data 06 ottobre 2010 con prot.llo n° 10102 per l' intero complesso; sono maturati i termini per il formarsi del silenzio assenso. Si ritiene pertanto che le unità immobiliari siano conformi ai titoli rilasciati.

(allegato 8 titoli edilizi e richiesta abitabilità/agibilità)

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;

Per i beni pignorati non sono state presentate istanze di condono.

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;

Da una ricerca specifica condotta presso il Comune di Sutri i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

QUESITO N. 17

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;

La sottoscritta ha contattato l'amministratore del complesso immobiliare, sig. *****, intervenuto nella procedura per un credito del condominio nei confronti la soc.tà *****s.r.l..

Il sig. *****ha provveduto ad inviare i prospetti relativi alle spese condominiali non pagate negli ultimi tre anni (2017-2018-2019). In base a tali documenti risultano i seguenti importi a carico degli immobili oggetto della procedura:

SUB.93	2017 € 272,39	SUB. 37	2017 € 23,14	SUB.81	2017 € 7,97
	2018 € 282,04		2018 € 9,70		2018 € 1,66
	2019 € 162,93		2019 € 4,94		2019 € 0,98
SUB.95	2017 € 274,53	SUB.35	2017 € 23,79	SUB.83	2017 € 7,82
	2018 € 284,37		2018 € 9,91		2018 € 1,67
	2019 € 164,29		2019 € 5,06		2019 € 0,99
SUB.101	2017 € 302,81	SUB.1	2017 € 18,43	SUB.88	2017 € 8,42
	2018 € 315,21		2018 € 10,07		2018 € 1,70
	2019 € 182,25		2019 € 5,15		2019 € 1,00
SUB.102	2017 € 303,08	SUB.31	2017 € 25,02	SUB.45	2017 € 14,63
	2018 € 315,51		2018 € 10,20		2018 € 4,70
	2019 € 182,43		2019 € 5,24		2019 € 2,78
SUB.114	2017 € 281,94	SUB.10	2017 € 20,53	SUB.66	2017 € 8,36
	2018 € 292,45		2018 € 9,88		2018 € 1,61
	2019 € 169,00		2019 € 5,04		2019 € 0,95
SUB.116	2017 € 283,37	SUB.12	2017 € 21,07	SUB.70	2017 € 7,87
	2018 € 294,02		2018 € 9,94		2018 € 1,61
	2019 € 169,91		2019 € 5,08		2019 € 0,95
SUB.121	2017 € 166,20	SUB.30	2017 € 24,73	SUB.58	2017 € 7,40
	2018 € 173,46		2018 € 9,53		2018 € 1,61
	2019 € 100,35		2019 € 4,84		2019 € 0,95
SUB.124	2017 € 167,01	SUB.41	2017 € 18,69	SUB.52	2017 € 7,90

	2018	€ 174,35		2018	€ 9,77		2018	€ 1,82
	2019	€ 100,86		2019	€ 4,98		2019	€ 1,08
SUB.125	2017	€ 385,08	SUB.40	2017	€ 19,03	SUB.51	2017	€ 7,87
	2018	€ 193,62		2018	€ 9,91		2018	€ 1,81
	2019	€ 111,42		2019	€ 5,06		2019	€ 1,07
SUB.132	2017	€ 315,64	SUB.21	2017	€ 23,15	SUB.54	2017	€ 14,63
	2018	€ 210,57		2018	€ 11,18		2018	€ 4,70
	2019	€ 120,62		2019	€ 5,81		2019	€ 2,78
SUB. 89	2017	€ 170,06	SUB. 23	2017	€ 23,02	SUB.77	2017	€ 8,55
	2018	€ 180,69		2018	€ 9,54		2018	€ 1,70
	2019	€ 102,80		2019	€ 4,85		2019	€ 0,95
SUB.90	2017	€ 170,74	SUB.24	2017	€ 23,35	SUB.78	2017	€ 8,29
	2018	€ 178,41		2018	€ 9,66		2018	€ 1,61
	2019	€ 103,23		2019	€ 4,92		2019	€ 0,95
SUB.94	2017	€ 272,70	SUB.36	2017	€ 23,49	SUB.82	2017	€ 7,92
	2018	€ 282,38		2018	€ 9,84		2018	€ 1,66
	2019	€ 163,13		2019	€ 5,02		2019	€ 0,98
SUB.96	2017	€ 272,54	SUB.34	2017	€ 23,92	SUB.84	2017	€ 7,85
	2018	€ 282,20		2018	€ 9,77		2018	€ 1,66
	2019	€ 163,02		2019	€ 4,98		2019	€ 0,98
SUB.113	2017	€ 279,97	SUB. 9	2017	€ 20,28	SUB.67	2017	€ 8,22
	2018	€ 290,31		2018	€ 9,88		2018	€ 1,58
	2019	€ 167,75		2019	€ 5,04		2019	€ 0,94
SUB.115	2017	€ 280,12	SUB.11	2017	€ 20,82	SUB.72	2017	€ 7,89
	2018	€ 290,47		2018	€ 9,94		2018	€ 1,65
	2019	€ 167,84		2019	€ 5,08		2019	€ 0,97
SUB.117	2017	€ 266,78	SUB.147	2017	€ 21,03	SUB.62	2017	€ 7,40
	2018	€ 275,92		2018	€ 9,89		2018	€ 1,61
	2019	€ 159,37		2019	€ 5,05		2019	€ 0,95
SUB.118	2017	€ 270,60	SUB.148	2017	€ 22,85	SUB.61	2017	€ 7,49
	2018	€ 280,09		2018	€ 12,20		2018	€ 1,65
	2019	€ 161,80		2019	€ 6,40		2019	€ 0,97
SUB.119	2017	€ 281,07	SUB.6	2017	€ 19,45	SUB.60	2017	€ 7,54
	2018	€ 291,50		2018	€ 9,81		2018	€ 1,67

	2019	€ 168,45		2019	€ 5,00		2019	€ 0,99
SUB.120	2017	€ 282,41	SUB.43	2017	€ 18,25	SUB.59	2017	€ 7,40
	2018	€ 292,96		2018	€ 9,84		2018	€ 1,61
	2019	€ 169,30		2019	€ 5,02		2019	€ 0,95
SUB.128	2017	€ 392,13				SUB.49	2017	€ 7,81
	2018	€ 198,27					2018	€ 1,78
	2019	€ 114,13					2019	€ 1,05
SUB.130	2017	€ 299,26	SUB. 19	2017	€ 22,53	SUB.48	2017	€ 7,87
	2018	€ 199,15		2018	€ 11,12		2018	€ 1,81
	2019	€ 113,97		2019	€ 5,77		2019	€ 1,07
SUB.131	2017	€ 303,25	SUB.20	2017	€ 22,70	SUB.47	2017	€ 7,90
	2018	€ 201,94		2018	€ 10,95		2018	€ 1,82
	2019	€ 115,59		2019	€ 5,67		2019	€ 1,08

(allegato 9 riparto spese condominiali 2017-2018-2019)

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 i beni pignorati possano essere venduti in più lotti, secondo l'elenco a seguire:

LOTTO 1

FOGLIO 10 P.LLA 1299 SUB.93 (appart. p.1-2-3) SUB. 37 (posto auto p.i) SUB.81 (cantina p.i).

LOTTO 2

FOGLIO 10 P.LLA 1299 SUB.95 (appart. p. 1-2-3) SUB. 35 (posto auto p.i) SUB. 83 (cantina p.i)

LOTTO 3

FOGLIO 10 P.LLA 1299 SUB.101 (appart. p. 1-2-3) SUB. 1(posto auto p.i) SUB. 88 (cantina p.i)

LOTTO 4

FOGLIO 10 P.LLA 1299 SUB.102 (appart. p. 1-2-3) SUB. 31 (posto auto p.i) SUB. 45 (cantina p.i)

LOTTO 5

FOGLIO 10 P.LLA 1299 SUB.114 (appart. p. 1-2-3) SUB. 10 (posto auto p.i) SUB. 66 (cantina p.i)

LOTTO 6

FOGLIO 10 P.LLA 1299 SUB.116 (appart. p. 1-2-3) SUB. 12 (posto auto p.i) SUB. 70 (cantina p.i)

LOTTO 7

FOGLIO 10 P.LLA 1299 SUB.121 (appart. p. t) SUB. 30 (posto auto p.i) SUB. 58 (cantina p.i)

LOTTO 8

FOGLIO 10 P.LLA 1299 SUB.124 (appart.p. t) SUB. 41 (posto auto p.i) SUB. 52 (cantina p.i)

LOTTO 9

FOGLIO 10 P.LLA 1299 SUB.125 (appart. p. 1) SUB. 40 (posto auto p.i) SUB. 51 (cantina p.i)

LOTTO 10

FOGLIO 10 P.LLA 1299 SUB.132 (appart.p. 2) SUB. 21 (posto auto p.i) SUB. 54 (cantina p.i)

LOTTO 11

FOGLIO 10 P.LLA 1299 SUB.89 (appart.p. t) SUB. 23 (posto auto p.i) SUB. 77 (cantina p.i)

LOTTO 12

FOGLIO 10 P.LLA 1299 SUB.90 (appart.p. t) SUB. 24 (posto auto p.i) SUB. 78 (cantina p.i)

LOTTO 13

FOGLIO 10 P.LLA 1299 SUB.94 (appart.p. 1-2-3) SUB. 36 (posto auto p.i) SUB. 82 (cantina p.i)

LOTTO 14

FOGLIO 10 P.LLA 1299 SUB.96 (appart.p. 1-2-3) SUB. 34 (posto auto p.i) SUB. 84 (cantina p.i)

LOTTO 15

FOGLIO 10 P.LLA 1299 SUB.113 (appart.p. 1-2-3) SUB. 9 (posto auto p.i) SUB. 67 (cantina p.i)

LOTTO 16

FOGLIO 10 P.LLA 1299 SUB.115 (appart.p. 1-2-3) SUB. 11 (posto auto p.i) SUB. 72 (cantina p.i)

LOTTO 17

FOGLIO 10 P.LLA 1299 SUB.117 (appart.p. 1-2-3) SUB. 147 (posto auto p.i) SUB. 62 (cantina p.i)

LOTTO 18

FOGLIO 10 P.LLA 1299 SUB.118 (appart.p. 1-2-3) SUB. 148 (posto auto p.i) SUB. 61 (cantina p.i)

LOTTO 19

FOGLIO 10 P.LLA 1299 SUB.119 (appart.p. 1-2-3) SUB. 6 (posto auto p.i) SUB. 60 (cantina p.i)

LOTTO 20

FOGLIO 10 P.LLA 1299 SUB.120 (appart.p. 1-2-3) SUB. 43 (posto auto p.i) SUB. 59 (cantina p.i)

LOTTO 21

FOGLIO 10 P.LLA 1299 SUB.128 (appart.p. 1) SUB. 49 (cantina p.i)

LOTTO 22

FOGLIO 10 P.LLA 1299 SUB.130 (appart.p.2) SUB. 19 (posto auto p.i) SUB. 48 (cantina p.i)

LOTTO 23

FOGLIO 10 P.LLA 1299 SUB.131 (appart.p. 2) SUB. 20 (posto auto p.i) SUB. 47 (cantina p.i)

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 congruagli 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;

Le singole unità immobiliari sono pignorate per l'intero; la sottoscritta ha provveduto alla formazione dei vari lotti.

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

La sottoscritta si è recata presso l' Agenzia delle Entrate di Viterbo ed ha acquisito copia dei contratti registrati. Dagli accertamenti effettuati risulta che sono stati registrati dalla soc.tà *****srl n. 3 contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, elencati a seguire:

- Contratto di locazione ad uso abitativo tra *****s.r.l., con sede in ***** locatore, ed il sig. *****, nato a ***** il *****, conduttore, che accetta in locazione l'unità immobiliare sita in Via Guglielmo Marconi n. 28 interno A8, completa di cantina e posto auto distinta al N.C.E.U. del comune di Sutri al f. 10 p.la 1299 sub 96, sub. 34 (posto auto), sub. 84 (cantina). Il contratto è stipulato per la durata di 4 anni, a partire dal 10 ottobre 2018 con scadenza al 10 Ottobre 2022, rinnovabile per 4 anni in mancanza di disdetta del locatore. Il canone annuo è di 3.000,00. Il contratto risulta stipulato il 10/10/2018 e registrato il 19/11/2018, in data successiva alla trascrizione del pignoramento; non si ritiene quindi che sia opponibile alla procedura.
- Scrittura privata tra ***** con sede in *****, locatore, ed i sig.ri ***** nato a ***** il ***** e ***** , nata a ***** il ***** , conduttori, che accettano in locazione l'unità immobiliare sita in Via Guglielmo Marconi n. 28D interno D12, distinta al N.C.E.U. del comune di Sutri al f. 10 p.la 1299 sub 132, per uso abitativo. Il contratto è stipulato per la durata di 6 mesi, a partire dal 01 febbraio 2018 al 31 luglio 2018, rinnovabile per altri 6 mesi in mancanza di disdetta del locatore. Il canone per i sei mesi è di 900,00. Il contratto risulta stipulato il 01/02/2018 e registrato il 02/03/2018, in data antecedente alla trascrizione del pignoramento. In base a quanto verificato anche dal custode, dott. Walter Magnanti, il contratto risulterebbe scaduto. Durante il primo sopralluogo effettuato, durante il quale l'immobile è stato visionato dalla sottoscritta e dal custode, l'appartamento è risultato libero, mentre è risultato occupato dalla sig.ra ***** durante il sopralluogo del 09/09/2019.
- Scrittura privata tra ***** , con sede in ***** , locatore, e la sig.ra ***** nata a ***** il ***** conduttrice, che accetta in locazione l'unità immobiliare sita in Via Guglielmo Marconi n. 28D interno D11, distinta al N.C.E.U. del comune di Sutri al f. 10 p.la 1299 sub 131, per uso abitativo. Il contratto è stipulato per la durata di 6 mesi, a partire

dal 01 febbraio 2018 al 31 luglio 2018, rinnovabile per altri 6 mesi in mancanza di disdetta del locatore. Il canone per i sei mesi è di 750,00. Il contratto risulta stipulato il 01/02/2018 e registrato il 05/03/2018, in data antecedente alla trascrizione del pignoramento. In base a quanto verificato anche dal custode, *****, il contratto risulterebbe scaduto. Durante il sopralluogo effettuato il 09/09/2019 l'appartamento è risultato occupato dalla sig.ra ***** che vi ha accatastato beni di sua proprietà.

Altri n.11 contratti sono stati registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Terni e stipulati da ***** (precedente proprietaria); di questi n° 2 contratti riguardano il sub. 104, non oggetto della procedura. La sottoscritta ha acquisito, tramite richiesta all'Agenzia delle Entrate, ricevuta delle registrazioni ed ha ricevuto ulteriore copia dei contratti dagli occupanti presenti al momento dei sopralluoghi. In base alle risultanze di quanto già esposto risulta che:

- Il sub. 89 (+77/23), ora libero, era precedentemente affittato con contratto scaduto in data 30/04/2017.
- Il sub. 90 (+24/78), ora libero, era precedentemente affittato con contratto scaduto in data 30/09/2014.
- I sub. 93/81/37 sono occupati dalla sig.***** e famiglia, nata a ***** il ***** con contratto stipulato per la durata di quattro anni dal 01 agosto 2014 al 1 agosto 2018, rinnovabile per altri quattro anni qualora il locatore non comunichi al conduttore disdetta motivata almeno sei mesi prima della scadenza. Il canone di locazione è stato stabilito in euro 4.500,00 annui. Il contratto è stato registrato in data 11/09/2014, antecedentemente alla trascrizione del pignoramento.
- I sub. 96/84/34 è, come già detto, occupato senza titolo in virtù di un contratto di locazione stipulato in data successiva alla trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura. La sottoscritta ha reperito presso l' Agenzia delle Entrate solo gli estremi di registrazione di un precedente contratto relativo all'unità immobiliare in questione, risolto in data 01/12/2015.
- I sub. 102/45/31 sono occupati dalla sig.ra ***** e famiglia, nata a ***** il ***** con contratto stipulato in data 31/07/2014 per la durata di quattro anni dal 01 settembre 2014 al 1 settembre 2018, rinnovabile per altri quattro anni qualora il locatore non comunichi al conduttore disdetta motivata almeno sei mesi prima della scadenza. Il canone di locazione è stato stabilito in euro 5.700,00 annui. Il contratto è stato registrato in data 12/09/2014, antecedentemente alla trascrizione del pignoramento.
- I sub. 113/67/9, ora libero, era precedentemente affittato con contratto scaduto in data 04/07/2017.
- il sub.124 (+41/52), risulta occupato alla sig.ra ***** , nata a Roma il ***** e conduttrice in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo di natura transitoria, registrato il 04/06/2014, in data antecedente alla trascrizione del pignoramento, con durata dal 05/05/2014 al 05/05/2015 e canone annuo pari ad euro 3.600,00. Essendo il conduttore

rimasto nel godimento dell'immobile, il contratto si ritiene soggetto alla disciplina ordinaria (4+4).

- I sub. 128/29/49, ora occupato senza titolo dal sig. ***** che ha consegnato le chiavi al custode, era precedentemente stato locato a persona diversa dal sig. *****, con contratto risolto in data 01/04/2016;
- il sub. 130 (19/48), che la sig.ra ***** durante il sopralluogo ha dichiarato essere in uso a tale sig. *****, era affittato a persona diversa dallo stesso ***** con contratto scaduto in data 09/07/2015. Si ritiene pertanto che attualmente sia occupato senza titolo.

allegato 10 (contratti di locazione ed interrogazioni registro)

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.

Durante il sopralluogo è risultato che alcuni appartamenti, con relative cantine e posti auto, risultano occupati. Dopo aver svolto un'indagine sui valori locativi per immobili con la stessa ubicazione e caratteristiche tipologiche similari, considerando la situazione condominiale già esposta e le condizioni di manutenzione dell'intero complesso e delle diverse unità, (non si usufruisce dell'allaccio ai servizi del gas, al riscaldamento, all'ascensore ed all'illuminazione generale) la sottoscritta ritiene che il valore locativo dei beni in esame possa considerarsi pari ad € 4,4/mq. per gli appartamenti, €3,00 per i garages, € 1,00 per le cantine. Si stima pertanto, in approssimazione:

- unità subalterni 124/41/52 canone locativo mensile € 250,00.
- unità subalterni 93/37/81 canone locativo mensile € 350,00.
- unità subalterni 102/31/45 canone locativo mensile € 390,00.
- unità subalterni 96/84/34 canone locativo mensile € 350,00.
- unità subalterni 130/19/48 canone locativo mensile € 290,00.
- unità subalterni 131/20/47 canone locativo mensile € 290,00.
- unità subalterni 132/21/54 canone locativo mensile € 300,00.

QUESITO 22

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

alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Il quesito non interessa l'immobile 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;

Nell'atto di provenienza notaio Balletta rep. 4345 viene riportato che "la porzione di terreno prospiciente il lato sud-est del fabbricato, identificata nel catasto fabbricati del comune di Sutri al Foglio 10 p.lla 1299 sub. 139 e che corre lungo il confine con la p.lla 435, è gravata da una servitù di condotta avente ad oggetto il passaggio interrato di un impianto fognario proveniente dalle unità immobiliari che insistono sul citato lotto di terreno confinante. Gli oneri di manutenzione afferenti il suddetto tratto fognario cedono a carico dei proprietari degli immobili serviti sino all'immissione nel pozzetto condominiale mente dal pozzetto condominiale in poi i costi cedono a carico del Condominio."

Si legge inoltre che "con atto di vincolo la Soprintendenza per l'Etruria obbliga il condominio a utilizzare la porzione di terreno prospiciente il lato nord, nord est e nord ovest identificata nel catasto fabbricati al Foglio 10 p.lla 1299 sub. 139 nei limiti posti dalla stessa Soprintendenza, la quale dispone che ad essa occorrerà sottoporre in via preventiva ogni intervento che il condominio intendesse effettuare sull' area medesima, quali la piantumazione di alberi o piante in genere, la creazione di percorsi pedonali, l'installazione di arredi per esterni eccetera".

Le p.lle 121,309,1203,347,1201,1123,1124 (alcune hanno dato origine alla 1299 attuale) sono gravate da vincolo idrogeologico. L' area ricade all' interno del vincolo archeologico.

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 astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell' immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i

soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

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.). 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 di persona l’agenzia immobiliare Tecnocasa, p.zza Cavour Sutri ed i siti internet delle principali agenzie operanti sul territorio, in maniera indiretta, analizzando i dati elaborati dall’Agenzia delle Entrate (banca dati delle quotazioni immobiliari riferita al I semestre 2018) e dalla Camera di Commercio di Viterbo (osservatorio dei valori immobiliari riferiti al II semestre 2017).

Si è inoltre deciso di non deprezzare gli immobili attualmente locati con contratto opponibile alla procedura, poiché gli stessi sono mantenuti in condizioni decisamente migliori degli altri.

Tutti gli immobili, a causa dell’assenza di manutenzione del complesso, presentano infiltrazioni, fenomeni di muffe ed efflorescenze; si è considerato pertanto un deprezzamento degli stessi, rispetto ai correnti valori di mercato per unità immobiliari che di fatto potrebbero considerarsi nuovi (in molti casi mai abitati).

Osservatorio mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: VITERBO

Comune: SUTRI

Fascia/zona: Periferica/ESPANSIONE

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1300	L	4,1	5,4	N
Abitazioni civili	Ottimo	1300	1800	L	5	6	N
Box	NORMALE	600	900	L	3,4	5,1	N
Ville e Villini	NORMALE	1200	1700	L			
Ville e Villini	Ottimo	1600	2000	L			

Osservatorio Camera di Commercio Viterbo

Comuni: Ronciglione-Sutri-Capranica**

Tipologia	Compravendita Euro/mq.	Locazione bilocale Euro/Mese	Locazione trilocale Euro/Mese	Locazione Bilocale Arredato Euro/mese	Locazione Trilocale Arredato Euro/Mese	Tendenza
Abitazioni nuove o ristrutturate	1200-1300	300-325	300-390	300-350	350-400	stazionaria
Abitazioni in buono stato abitabili	650-700	250-300	275-300	250-300	300-350	stazionaria
Abitazioni da ristrutturare	400-450					stazionaria
Posti auto scoperti	250					diminuzione
Posti auto coperti	350					stazionaria
Box singoli	500-600					stazionaria
Uffici						
Negozi	1300 - 1350	6/10 mq/mese				diminuzione
Locali per attività ind./artigianali	200-300					diminuzione

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

*Terreno nudo

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

I dati emersi dalle ricerche sono risultati in linea tra loro e sono stati utilizzati come base per il confronto con l'immobile da stimare. E' stato pertanto applicato un prezzo mq. pari a € 1.000,00/mq. per i piani terra (con giardino e/o area pertinenziale) € 1050,00/mq. per i piani primi, mentre un prezzo pari ad € 1100,00 per i piani secondi, visto che il complesso immobiliare è dotato di ascensore, sebbene attualmente non funzionante. Un deprezzamento ulteriore è stato dato alle unità che sono risultate maggiormente degradate.

CALCOLO DELLE SUPERFICI RAGGUAGLIATE E DEL VALORE DI MERCATO

LOTTO 1		SUP.(mq.)	COEFF.	SUPERF. RAGGUAGLIATA	PREZZO/MQ.	VALORE DI MERCATO
sub.93(app.)	superficie principale	82,00	100%	82,00		
	terrazzi	13,00	30%	3,90		
	lastrico solare	35,00	25%	8,75		
	TOTALE			94,65	1.050,00 €	99.382,50 €
sub. 37(p.a.)	superficie principale	14,50	100%	14,50	350,00 €	5.075,00 €
sub. 81(cant.)	superficie principale	4,00	100%	4,00	200,00 €	800,00 €
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO						€105.257,50

LOTTO2		SUP.(mq.)	COEFF.	SUPERF. RAGGUAGLIATA	PREZZO/MQ.	VALORE DI MERCATO
sub.95(app.)	superficie principale	81,00	100%	81,00		
	terrazzi	13,00	30%	3,90		
	lastrico solare	35,00	25%	8,75		
	TOTALE			93,65	1.050,00 €	98.332,50 €
sub. 35(p.a.)	superficie principale	15,00	100%	15,00	350,00 €	5.250,00 €
sub. 83(cant.)	superficie principale	4,00	100%	4,00	200,00 €	800,00 €

**VALORE DI MERCATO DEL
LOTTO**

€104.382,50

LOTTO 3		SUP.(mq.)	COEFF.	SUPERF. RAGGUAGLIATA	PREZZO/MQ.	VALORE DI MERCATO
sub.101(app.)	superficie principale	96,00	100%	96,00		
	terrazzi	13,00	30%	3,90		
	lastrico solare	46,00	25%	11,50		
	TOTALE			111,40	1.050,00 €	116.970,00 €
sub. 1(p.a.)	superficie principale	15,00	100%	15,00	350,00 €	5.250,00 €
sub. 88(cant.)	superficie principale	4,00	100%	4,00	200,00 €	800,00 €

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO

€123.020,00

LOTTO 4		SUP.(mq.)	COEFF.	SUPERF. RAGGUAGLIATA	PREZZO/MQ.	VALORE DI MERCATO
sub.102(app.)	superficie principale	95,00	100%	95,00		
	terrazzi	13,00	30%	3,00		
	lastrico solare	46,00	25%	11,50		
	TOTALE			110,50	1.050,00 €	116.025,00 €
sub. 31(p.a.)	superficie principale	15,00	100%	15,00	350,00 €	5.250,00 €
sub. 45(cant.)	superficie principale	9,50	100%	9,50	200,00 €	1.900,00 €

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO

€123.175,00

LOTTO 5		SUP.(mq.)	COEFF.	SUPERF. RAGGUAGLIATA	PREZZO/MQ.	VALORE DI MERCATO
sub.114(app.)	superficie principale	81,00	100%	81,00		
	terrazzi	13,00	30%	3,90		
	lastrico solare	35,00	25%	8,75		
	TOTALE			93,65	1.050,00 €	98.332,50 €

sub. 10(p.a.)	superficie principale	15,00	100%	15,00	350,00 €	5.250,00 €
sub. 66(cant.)	superficie principale	4,00	100%	4,00	200,00 €	800,00 €

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO **€104.382,50**

**LOTTO 6 (si considera un
deprezzamento perché immobile
più degradato)**

		SUP.(mq.)	COEFF.	SUPERF. RAGGUAGLIATA	PREZZO/MQ.	VALORE DI MERCATO
sub.116(app.)	superficie principale	81,00	100%	81,00		
	terrazzi	13,00	30%	3,90		
	lastrico solare	35,00	25%	8,75		
	TOTALE			93,65	950,00 €	88.967,50 €

sub. 12(gar.)	superficie principale	15,00	100%	15,00	350,00 €	5.250,00 €
sub. 70(cant.)	superficie principale	4,50	100%	4,50	200,00 €	900,00 €

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO **€ 95017,50**

LOTTO 7		SUP.(mq.)	COEFF.	SUPERF. RAGGUAGLIATA	PREZZO/MQ.	VALORE DI MERCATO
sub.121(app.)	superficie principale	54,00	100%	54,00		
	portici	7,00	30%	2,10		
	corte	17,00	10%	4,25		
	TOTALE			60,35	1.000,00 €	60.350,00 €

sub. 30(p.a.)	superficie principale	14,00	100%	14,00	350,00 €	4.900,00 €
sub. 58(cant.)	superficie principale	4,00	100%	4,00	200,00 €	800,00 €

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO **€66.050,00**

LOTTO 8		SUP.(mq.)	COEFF.	SUPERF. RAGGUAGLIATA	PREZZO/MQ.	VALORE DI MERCATO
sub.124(app.)	superficie principale	54,00	100%	54,00		
	portici	11,50	30%	3,45		
	corte	10,00	10%	2,50		
	TOTALE			59,95	1.000,00 €	59.950,00 €
sub. 41(p.a)	superficie principale	14,50	100%	14,50	350,00 €	5.075,00 €
sub. 52(cant.)	superficie principale	4,00	100%	4,00	200,00 €	800,00 €
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO						€65.825,00

LOTTO 9		SUP.(mq.)	COEFF.	SUPERF. RAGGUAGLIATA	PREZZO/MQ.	VALORE DI MERCATO
sub.125(app.)	superficie principale	54,00	100%	54,00		
	terrazzo	3,50	35%	1,05		
	TOTALE			55,05	1.050,00 €	57.802,50 €
sub. 40(p.a)	superficie principale	15,00	100%	15,00	350,00 €	5.250,00 €
sub. 51(cant.)	superficie principale	4,00	100%	4,00	200,00 €	800,00 €
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO						63.852,50 €

LOTTO 10		SUP.(mq.)	COEFF.	SUPERF. RAGGUAGLIATA	PREZZO/MQ.	VALORE DI MERCATO
sub.132(app.)	superficie principale	54,00	100%	54,00		
	terrazzo	17,00	30%	5,10		
	TOTALE			59,10	1.050,00 €	62.055,00 €
sub. 21(p.a)	superficie principale	18,00	100%	18,00	350,00 €	6.300,00 €
sub. 54(cant.)	superficie principale	10,50	100%	10,50	200,00 €	2.100,00 €
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO						70.455,00 €

LOTTO 11		SUP.(mq.)	COEFF.	SUPERF. RAGGUAGLIATA	PREZZO/MQ.	VALORE DI MERCATO
sub.89(app.)	superficie principale	50,00	100%	50,00		
	portici	4,00	30%	1,20		
	corte	30,00	25%	7,50		
	TOTALE			58,70	1.000,00 €	58.700,00 €
sub. 23(p.a.)	superficie principale	14,50	100%	14,50	350,00 €	5.075,00 €
sub. 77(cant.)	superficie principale	4,00	100%	4,00	200,00 €	800,00 €

**VALORE DI MERCATO DEL
LOTTO**

€64.575,00

LOTTO 12		SUP.(mq.)	COEFF.	SUPERF. RAGGUAGLIATA	PREZZO/MQ.	VALORE DI MERCATO
sub.90(app.)	superficie principale	50,00	100%	50,00		
	portici	4,00	30%	1,20		
	corte	38,00	25%	9,50		
	TOTALE			60,70	1.000,00 €	60.700,00 €
sub. 24(p.a.)	superficie principale	14,50	100%	14,50	350,00 €	5.075,00 €
sub. 78(cant.)	superficie principale	4,00	100%	4,00	200,00 €	800,00 €

**VALORE DI MERCATO DEL
LOTTO**

€66.575,00

**LOTTO 13 (si considera un
deprezzamento date le
cattive condizioni
manutentive)**

LOTTO 13 (si considera un deprezzamento date le cattive condizioni manutentive)		SUP.(mq.)	COEFF.	SUPERF. RAGGUAGLIATA	PREZZO/MQ.	VALORE DI MERCATO
sub.94(app.)	superficie principale	81,00	100%	81,00		
	terrazzi	13,00	30%	3,90		
	lastrico solare	35,00	25%	8,75		
	TOTALE			93,65	950,00 €	88.967,50 €
sub. 36(p.a.)	superficie principale	15,00	100%	15,00	350,00 €	5.250,00 €
sub. 82(cant.)	superficie principale	4,00	100%	4,00	200,00 €	800,00 €

**VALORE DI MERCATO DEL
LOTTO**

€ 95.017,50

LOTTO 14		SUP.(mq.)	COEFF.	SUPERF. RAGGUAGLIATA	PREZZO/MQ.	VALORE DI MERCATO
sub.96(app.)	superficie principale	82,00	100%	82,00		
	terrazzi	13,00	30%	3,90		
	lastrico solare	35,00	25%	8,75		
	TOTALE			94,65	1.050,00 €	99.382,50 €
sub. 34(p.a.)	superficie principale	15,00	100%	15,00	350,00 €	5.250,00 €
sub. 84(cant.)	superficie principale	4,00	100%	4,00	200,00 €	800,00 €
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO						€ 105.432,50

LOTTO 15		SUP.(mq.)	COEFF.	SUPERF. RAGGUAGLIATA	PREZZO/MQ.	VALORE DI MERCATO
sub.113(app.)	superficie principale	82,00	100%	82,00		
	terrazzi	13,00	30%	3,90		
	lastrico solare	35,00	25%	8,75		
	TOTALE			93,65	1.050,00 €	98.332,50 €
sub. 9(p.a.)	superficie principale	15,00	100%	15,00	350,00 €	5.250,00 €
sub. 67(cant.)	superficie principale	4,00	100%	4,00	200,00 €	800,00 €
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO						€ 104.382,50

LOTTO 16		SUP.(mq.)	COEFF.	SUPERF. RAGGUAGLIATA	PREZZO/MQ.	VALORE DI MERCATO
sub.115(app.)	superficie principale	81,00	100%	81,00		
	terrazzi	13,00	30%	3,90		
	lastrico solare	35,00	25%	8,75		
	TOTALE			94,65	1.050,00 €	99.382,50 €
sub. 11(p.a.)	superficie principale	15,00	100%	15,00	350,00 €	5.250,00 €
sub. 72(cant.)	superficie principale	4,00	100%	4,00	200,00 €	800,00 €
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO						€ 105.432,50

LOTTO 17		SUP.(mq.)	COEFF.	SUPERF. RAGGUAGLIATA	PREZZO/MQ.	VALORE DI MERCATO
sub.117(app.)	superficie principale	81,00	100%	81,00		
	terrazzi	13,00	30%	3,90		
	lastrico solare	35,00	25%	8,75		
	TOTALE			94,65	1.050,00 €	99.382,50 €
sub. 147(p.a.)	superficie principale	15,00	100%	15,00	350,00 €	5.250,00 €
sub. 62(cant.)	superficie principale	4,00	100%	4,00	200,00 €	800,00 €
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO						€ 105.432,50

LOTTO 18		SUP.(mq.)	COEFF.	SUPERF. RAGGUAGLIATA	PREZZO/MQ.	VALORE DI MERCATO
sub.118(app.)	superficie principale	81,00	100%	81,00		
	terrazzi	13,00	30%	3,90		
	lastrico solare	35,00	25%	8,75		
	TOTALE			94,65	1.050,00 €	99.382,50 €
sub. 148(p.a.)	superficie principale	19,00	100%	19,00	350,00 €	6.650,00 €
sub. 61(cant.)	superficie principale	4,00	100%	4,00	200,00 €	800,00 €
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO						€ 106.832,50

LOTTO 19		SUP.(mq.)	COEFF.	SUPERF. RAGGUAGLIATA	PREZZO/MQ.	VALORE DI MERCATO
sub.119(app.)	superficie principale	81,00	100%	81,00		
	terrazzi	11,00	30%	3,30		
	lastrico solare	35,00	25%	8,75		
	TOTALE			93,05	1.050,00 €	97.702,50 €
sub. 6(p.a.)	superficie principale	15,00	100%	15,00	350,00 €	5.250,00 €
sub. 60(cant.)	superficie principale	4,00	100%	4,00	200,00 €	800,00 €
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO						€ 103.752,50

LOTTO 20		SUP.(mq.)	COEFF.	SUPERF. RAGGUAGLIATA	PREZZO/MQ.	VALORE DI MERCATO
sub.120(app.)	superficie principale	82,00	100%	82,00		
	terrazzi	21,00	30%	6,30		
	lastrico solare	35,00	25%	8,75		
	TOTALE			97,05	1.050,00 €	101.902,50 €

sub. 43(p.a.)	superficie principale	15,00	100%	15,00	350,00 €	5.250,00 €
sub. 59(cant.)	superficie principale	4,00	100%	4,00	200,00 €	800,00 €

**VALORE DI MERCATO DEL
LOTTO**

€ 107.952,50

LOTTO 21		SUP.(mq.)	COEFF.	SUPERF. RAGGUAGLIATA	PREZZO/MQ.	VALORE DI MERCATO
sub.128(app.)	superficie principale	54,00	100%	54,00		
	terrazzi	3,00	30%	0,90		
	TOTALE			54,90	1.050,00 €	57.645,00 €

sub. 49(cant.)	superficie principale	4,00	100%	4,00	200,00 €	800,00 €
----------------	-----------------------	------	------	------	----------	----------

**VALORE DI MERCATO DEL
LOTTO**

€ 58.445,00

LOTTO 22		SUP.(mq.)	COEFF.	SUPERF. RAGGUAGLIATA	PREZZO/MQ.	VALORE DI MERCATO
sub.130(app.)	superficie principale	53,00	100%	53,00		
	terrazzi	3,00	30%	0,90		
	TOTALE			53,90	1.100,00 €	59.290,00 €

sub. 19(p.a.)	superficie principale	17,00	100%	17,00	350,00 €	5.950,00 €
sub. 48(cant.)	superficie principale	4,00	100%	4,00	200,00 €	800,00 €

**VALORE DI MERCATO DEL
LOTTO**

€ 66.040,00

LOTTO 23		SUP.(mq.)	COEFF.	SUPERF. RAGGUAGLIATA	PREZZO/MQ.	VALORE DI MERCATO
sub.131(app.)	superficie principale	53,00	100%	53,00		
	terrazzi	3,00	30%	0,90		
	TOTALE			53,90	1.100,00 €	59.290,00 €
sub. 20(p.a.)	superficie principale	17,00	100%	17,00	350,00 €	5.950,00 €
sub. 47(cant.)	superficie principale	4,00	100%	4,00	200,00 €	800,00 €
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO						€ 66.040,00

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, si ritiene che gli immobili godano di una discreta commerciabilità.

QUESITO N. 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;

Rispetto ai contratti di locazione reperiti i canoni risultano adeguati rispetto alle condizioni dell'immobile nel periodo in cui è iniziata la locazione..

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

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 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 precedente, al debitore 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 "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 inserita 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;

L'esperto estimatore 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 provvede 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 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 i beni pignorati 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 11).

QUESITO N. 35

Allegati:

- 1) Visure catastali aggiornate.
- 2) Copia titoli di provenienza.
- 3) Ispezioni ipotecarie.
- 4) Estratti di mappa.
- 5) Visura camerale.
- 6) Documentazione fotografica.
- 7) Planimetrie catastali, elaborati planimetrici, elenco subalterni.
- 8) Titoli edilizi e richiesta di agibilità.
- 9) Riparto spese condominiali annualità 2017/2018/2019.
- 10) Contratti di locazione.
- 11) Quadro sinottico.

L'esperto stimatore

(arch. Silvia Laurenti)