

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n°.205/2019
ad istanza XXXXXXXXXXXXXXX S.p.A.

CONTRO

Soc.tà XXXXXXXXXXXXXXX s.r.l.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE PERITALE

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n°.205/2019
ad istanza XXXXXXXXXX S.p.A.
CONTRO
Soc.tà XXXXXXXXXXXXXXX s.r.l.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE PERITALE

In considerazione dell'incarico ricevuto, in qualità di C.T.U., nell'esecuzione in oggetto, nonché in considerazione del compito conferito dal G.E. nell'Udienza del 03-06-2021, il sottoscritto ha provveduto a redigere la seguente *Integrazione* alla

Relazione Peritale:

Incarico conferito in sede di udienza (estratto verbale di udienza)

.....preso atto che risultano pignorate aree individuate pro quota nel quadro sinottico, sebbene il pignoramento rechi la descrizione di dette aree per l'intero, assegna all'esperto il deposito e l'invio alle parti di una relazione integrativa, documentata, volta a chiarire quanto precede completa di quadro sinottico aggiornato.....

Come richiesto, al fine di poter chiarire quanto riportato nei quadri sinottici, il sottoscritto deve ripercorrere quanto già esposto in risposta al punto 28 dei quesiti posti dal giudice ai sensi dell'ex art. 569 del c.p.c. :

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,.....

Dalla Verifica effettuata, la descrizione dei beni posti in esecuzione, nel titolo di provenienza (Atto di vendita in data 29/11/2007 n. 70328 di Repertorio stipulato da Notaio Pierandrea Fabiani) è descritta come lotti di terreno edificabile, con accesso da via Degli Aruspici e da via Dei Satiri, della superficie catastale di mq 3.425, distinti al n.c.t. al Foglio n. 2 Particelle 648-654-669. Tali particelle di terreno, con Tabella di variazione del 11/07/2011 protocollo n. VT0120219 in atti dal 11/07/2011 presentato il 11/07/2011 (n. 120219.1/2011), venivano fuse nella particella n. 669 e costituite le nuove particelle (aree urbane) distinte al foglio 2 mappali 917-918-919-920-921-922-923-924-925-926-927 del Comune di Sutri (VT). A seguito dell'accatastamento delle unità immobiliari, costituendo il complesso immobiliare, di cui parte di esse rappresentano il compendio posto in esecuzione.

Quanto sopra rappresentava l'intera proprietà della società esecutata fino al 03-05-2013, data di stipula dell'atto di compravendita rep. 154.073 rogante Andrea De Nicola, con la quale la società esecutata vendeva per intero la proprietà dell'immobile (fabbricato e area di pertinenza) distinto al n.c.e.u. al foglio n. 2 mappale n. 917 e

successivamente, con atto di compravendita in data 19-02-2015 rep. n. 30.425 rogante Paola Lanzillo, la società esecutata vendeva per intero la proprietà dell'immobile (fabbricato e area di pertinenza) distinto al n.c.e.u. al foglio n. 2 mappale n. 921 nonché *i diritti spettanti pari alla quota di 1/8* dell'area (destinata a verde) distinta al n.c.e.u. al foglio n. 2 mappale n. 926 del comune di Sutri.

Alla data del 30/07/2019, data di notifica del pignoramento (trascritto a Viterbo il 06/09/2019 n. 12597 n. 8717) la proprietà della società esecutata era così individuata:

Piena proprietà sui seguenti immobili siti in Comune di Sutri (VT)

- Foglio 2 P.IIa 918
- Foglio 2 p.IIa 919
- Foglio 2 P.IIa 920
- Foglio 2 P.IIa 922
- Foglio 2 P.IIa 923
- Foglio 2 P.IIa 924
- Foglio 2 P.IIa 925
- Foglio 2 p.IIa 927

Proprietà per la quota di 7/8 sui seguenti immobili siti in Comune di Sutri (VT)

- Foglio 2 p.IIa 926

Così come sono stati citati nell'atto di pignoramento sopra menzionato .

Per quanto sopra, il sottoscritto, in ottemperanza a quanto a lui richiesto in risposta al punto 18 dei quesiti posti dal giudice ai sensi dell'ex art. 569 del c.p.c., ha provveduto alla formazione dei lotti da ammettere alla vendita:

Lotto n. 1

Piena proprietà dell'immobile distinto al n.c.e.u. con mappale 918 del foglio n. 2 del comune di Sutri.

Proprietà pro indivisa per la quota di 1/3 delle aree distinte al n.c.e.u. mappali 919 e 927 del foglio n. 2 del comune di Sutri.

Proprietà pro indivisa per la quota di 1/8 dell'area distinta al n.c.e.u. mappale 926 del foglio n. 2 del comune di Sutri.

Lotto n. 2

Piena proprietà dell'immobile distinto al n.c.e.u. con mappale 920 del foglio n. 2 del comune di Sutri.

Proprietà pro indivisa per la quota di 1/3 delle aree distinte al n.c.e.u. mappali 919 e 927 del foglio n. 2 del comune di Sutri.

Proprietà pro indivisa per la quota di 1/8 dell'area distinta al n.c.e.u. mappale 926 del foglio n. 2 del comune di Sutri.

Lotto n. 3

Piena proprietà dell'immobile distinto al n.c.e.u. con mappale 922 del foglio n. 2 del comune di Sutri.

Proprietà pro indivisa per la quota di 1/8 mappale 926 del foglio n. 2

Lotto n. 4

Piena proprietà dell'immobile distinto al n.c.e.u. con mappale 923 del foglio n. 2 del comune di Sutri.

Proprietà pro indivisa per la quota di 1/8 mappale 926 del foglio n. 2

Lotto n. 5

Piena proprietà dell'immobile distinto al n.c.e.u. con mappale 924 del foglio n. 2 del comune di Sutri.

Proprietà pro indivisa per la quota di 1/8 mappale 926 del foglio n. 2

Lotto n. 6

Piena proprietà dell'immobile distinto al n.c.e.u. con mappale 925 del foglio n. 2 del comune di Sutri.

Proprietà pro indivisa per la quota di 1/8 mappale 926 del foglio n. 2

meglio descritti nella relazione peritale

Come si può evincere nella suddetta formazione dei lotti, risultano delle aree assegnate pro quota ai vari lotti, anche se il pignoramento indica tali aree pignorate per intero. Questo perché tali aree sono aree comuni all'intero complesso immobiliare (ex art. 1117 del c.c.), che risulta solamente in parte oggetto di pignoramento, per cui, per la loro attuale destinazione ed uso e a secondo della loro utilizzazione da parte delle U.I. che costituiscono l'intero complesso immobiliare, si è dovuto procedere alla loro assegnazione in *quota parte* ai vari Lotti Formati, poiché le stesse aree :

Aree Urbane distinte al foglio n. 2 mappali 919 – 927, queste unità immobiliari, pignorate per intero, rappresentano un'area comune (ex art. 1117 del c.c.), adibita ad accesso e parcheggio a *servizio esclusivo* di tre Unità Immobiliari (foglio 2 mappali 917-918-920) facenti parte dello stesso complesso immobiliare di cui 2 Unità Immobiliari (Lotti n. 1 e 2 foglio 2 mappali 918-920) risultano oggetto di esecuzione, mentre 1 Unità Immobiliare (foglio 2 mappale 917) è stata oggetto di precedente cessione (atto di compravendita rep. 154.073 rogante Andrea De Nicola). Per cui tali unità immobiliari (area comune adibita ad accesso e parcheggio foglio 2 mappali 917-927), pignorate per intero, risultando a *servizio esclusivo* (ex art. 1117 del c.c.) di n. 3 unità immobiliari, per cui dovranno essere poste a *carico esclusivo* delle stesse, pertanto la quota ipotetica di proprietà spettante ad ognuna delle unità immobiliari è pari ad 1/3.

Per tale motivazione in fase di formazione dei lotti, è stata assegnata rispettivamente ai Lotti n. 1 e 2 una quota pari ad 1/3 pro indiviso dell'intera proprietà dell'area adibita ad accesso e parcheggio (foglio 2 mappali 919-927);

.Area Urbana distinta al foglio n. 2 mappale 926, questa unità immobiliare, pignorata per la quota di proprietà pro indivisa pari $7/8$, rappresenta un'area condominiale interclusa, adibita a verde, a *servizio esclusivo* (ex art. 1117 del c.c.) di tutte le Unità Immobiliari che rappresentano l'intero complesso immobiliare che risulta formato dalle 6 unità immobiliari oggetto di esecuzione (Lotti n. 1-2-3-4-5-6 – foglio 2 mappali 918-920-922-923-924-925), nonché da altre 2 Unità Immobiliari (foglio 2 mappali 917-921), oggetto di precedente cessione (atto di compravendita rep. 154.073 rogante Andrea De Nicola - atto di compravendita in data 19-02-2015 rep. n. 30.425 rogante Paola Lanzillo). Per cui tale unità immobiliare (area comune adibita a verde foglio 2 mappale 926), risultando a *servizio esclusivo* di n. 8 unità immobiliari, dovrà essere posta a *carico esclusivo* delle stesse, pertanto la quota ipotetica di proprietà spettante ad ognuna delle 8 unità immobiliari è pari ad $1/8$ (*i diritti spettanti pari alla quota di $1/8$ dell'area (destinata a verde) è stata oggetto di cessione insieme all'unità immobiliare foglio 2 mappale 921, con atto in data 19-02-2015 rep. n. 30.425 rogante Paola Lanzillo).*

Per tale motivazione in fase di formazione dei lotti, è stata assegnata rispettivamente ai Lotti n. 1-2-3-4-5-6 una quota pari ad $1/8$ pro indiviso dell'intera proprietà dell'area adibita a verde (foglio 2 mappale 926).

Per quanto mi era stato assegnato Tanto Dovevo .

Lì 12 gennaio 2022

Il C.T.U.

geom. Mezzetti Antonio



The image shows a circular professional stamp of the Collegio dei Geometri of the Province of Viterbo. The stamp contains the text: "COLLEGIO DEI GEOMETRI", "Geom. ANTONIO MEZZETTI", and "N. Iscr. 921". Overlaid on the stamp is a handwritten signature in blue ink, which appears to be "Antonio Mezzetti".