TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

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

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE PERITALE

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n°.205/2019
ad istanza XXXXXXXXXXXXXXX S.p.A.
CONTRO
Soc.tà XXXXXXXXXXXXXX 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 03-02-2022, il sottoscritto ha provveduto ha redigere la seguente *Integrazione* alla

Relazione Peritale:

Incarico conferito in sede di udienza

Ricomposizione dei lotti da porre in vendita, con assegnazione della proprietà esecutata delle aree urbane esterne, di pertinenza dell'intero complesso immobiliare, adibite ad accesso e parcheggio (Aree Urbane distinte al foglio n. 2 mappali 919 – 927 proprietà esecutata pari a 1/1) e a verde (Area Urbana distinta al foglio n. 2 mappale 926 proprietà esecutata pari a 7/8), ad un unico lotto, con tutti i diritti, usi, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, pertinenze, dipendenze e accessioni, comuni alle altre unità immobiliari facenti parte del'intero complesso immobiliare (ex art. 1117 del c.c.).,

Pertanto, al fine di poter ottemperare a quanto sopra richiesto, il sottoscritto deve ripercorrere quanto già esposto in risposta ai punti 18-19 dei quesiti posti dal giudice ai sensi dell'ex art. 569 c.p.c.

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, alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale ;*

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

Quindi, in considerazione che le aree urbane esterne di pertinenza dell'intero complesso immobiliare, adibite a accesso e parcheggio (Aree Urbane distinte al foglio n. 2 mappali 919 – 927 proprietà esecutata pari a 1/1) e a verde (Area Urbana distinta al foglio n. 2 mappale 926 proprietà esecutata pari a 7/8), sono rispettivamente :

- **Aree Urbane distinte al foglio n. 2 mappali 919 – 927**, 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 dell'intero complesso immobiliare* (foglio 2 mappali 917-918-920) ;
- **Area Urbana distinta al foglio n. 2 mappale 926**, 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.

Si è proceduto alla nuova formazione dei lotti, così come di seguito disposta :

LOTTO N. 1

Quota pari ad 1/1 di proprietà dell'immobile adibito ad abitazione nel comune di Sutri (VT), in via Degli Aruspici n° 16/G, censito al NCE U p.lla 918 del Foglio n° 2, di vani catastali 7 categoria A/7 Classe 1, composto da piano seminterrato, piano terra e piano primo, della superficie lorda coperta Totale di mq 200,00 , di cui una superficie netta destinata ad abitazione tra piano terra e piano primo pari a mq 96,30, un balcone posto al piano primo di Mq 5,00 e un portico al piano terra di mq 16,00.

Completano l'abitazione un locale accessorio (cantina) posto al piano seminterrato, dotato di servizio igienico e un lavatoio per una superficie netta di mq 73,00 e un'area scoperta della superficie complessiva pari a mq 150,00 adibita parte a giardino e zone di passaggio (marciapiedi, scale esterne e aree pavimentate) in parte a parcheggio esterno. Confinante con Immobile distinto al n.c.e.u. al Foglio n. 2 Mappale n. 917, aree di pertinenza distinte al n.c.e.u. al Foglio n. 2 Mappale n. 920 Area Urbana destinata a verde distinto al n.c.e.u. al Foglio n. 2 Mappale n. 926 del Aree Urbane destinata a parcheggio e viabilità distinte al n.c.e.u. al Foglio n. 2 Mappale n. 919-927, salvo Altri.

Accesso all'Immobile tramite l'area urbana distinta con i mappali n° 919-927 del Foglio n. 2 in Comune di Sutri, la stessa area risulta connessa e adiacente a Via degli Aruspici la quale è collegata alla restante viabilità comunale (via dei Lucumoni e viale della Tuscia).

Diritti di usi, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, pertinenze, dipendenze e accessioni (ex art. 1117 c.c.), comuni pro indivisi con le unità immobiliari distinte al n.c.e.u. al Foglio n. 2 Mappali n. 917 e 920 , sulle aree urbane Censite al NCEU con le p.lle 919-927 del Foglio n. 2 in Comune di Sutri, che resteranno di proprietà dell'unità immobiliare distinta al Foglio 2 Mappale 920 del Comune di Sutri (facente parte del Lotto n.2 nell'esecuzione immobiliare in epigrafe) .
Diritti di usi, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, pertinenze, dipendenze e accessioni (ex art. 1117 c.c.), comuni pro indivisi con le unità immobiliari distinte al n.c.e.u. al Foglio n. 2 Mappali n. 917-918-920-921-922-923-924-925, sull'area urbana censita al NCEU con la p.lla 926 del Foglio n. 2 in Comune di Sutri, che restera' di proprietà per la quota pari a 7/8 all'unità immobiliare distinta al Foglio 2 Mappale 920 del Comune di Sutri (facente parte del Lotto n.2 nell'esecuzione immobiliare in epigrafe) .
Vincoli
Sull'immobile sopra citato, sussistono dei vincoli, (art. 3 del rogito notaio Pierandrea Fabiani del 29/11/2007 n. 70328 di rep.) relativamente a :
- Accettazione del regolamento della comunione/condominio del centro residenziale Colle Diana, meglio descritto nell'elaborato peritale;
- Fornitura idrica, conseguita tramite l'acquedotto gestito dalla Soc.tà Colle Diana srl, meglio descritto nell'elaborato peritale;
- Accettare il regolamento edilizio del Centro Residenziale Colle Diana e le Convenzioni stipulate con il Comune di Sutri meglio descritto nell'elaborato peritale ;
-Servitù di acquedotto, linea telefonica, di sgrondo,di fognatura e relativi allacciamenti, nonché servitù di passaggio e parcheggio a favore della società Colle diana srl e/o suoi aventi causa e di terzi, meglio descritto nell'elaborato peritale

LOTTO N. 2

Quota pari ad 1/1 di proprietà dell'immobile adibito ad abitazione nel comune di Sutri (VT), in via Degli Aruspici n°16/F, censito al NCE U con la p.lla 920 del Foglio n°2, di vani catastali 7 categoria A/7 Classe 1°, posto al piano seminterrato, piano terra e piano primo,della superficie lorda coperta Totale di mq 200,00 , di cui una superficie netta destinata ad abitazione tra piano terra e piano primo pari a mq 96,30, un balcone posto al piano primo di Mq 5,00 e un portico al piano terra di mq 16,00 , completano l'abitazione un locale accessorio (cantina) posto al piano seminterrato, dotato di servizio igienico e un lavatoio per una superficie netta di mq 73,00 e un'area scoperta della superficie complessiva pari a mq 165,00 adibita parte a giardino e zone di passaggio (marciapiedi, scale esterne e aree pavimentate) in parte a parcheggio esterno. Confinante con Immobile distinto al n.c.e.u. al Foglio n. 2 Mappale n. 921 area distinto al n.c.e.u. al Foglio n. 2 Mappale n. 918 Area Urbana

destinata a verde distinto al n.c.e.u. al Foglio n. 2 Mappale n. 926, Aree Urbane destinate a parcheggio e viabilità distinte al n.c.e.u. al Foglio n. 2 Mappale n. 919-927 e area di sedime stradale di via degli Aruspici, salvo Altri.

Accesso all'Immobile tramite l'area urbana distinta con i mappali n° 919-927 del Foglio n. 2 in Comune di Sutri, la stessa area risulta connessa e adiacente a Via degli Aruspici la quale è collegata alla restante viabilità comunale (via dei Lucumoni e viale della Tuscia).

Diritti di proprietà pari alla quota di 1/1 delle aree urbane Censite al NCEU con le p.lle 919-927 del Foglio n. 2 in Comune di Sutri, sulle stesse aree adibite in parte ad accesso e parcheggio degli immobili distinti al n.c.e.u. al Foglio n° 2 mappali 917-918 del comune di Sutri (VT) ed in parte ad area di sedime di via Degli Aruspici della superficie complessiva di Mq 119, gravano diritti di usi, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, pertinenze, dipendenze e accessioni (ex art. 1117 c.c.), comuni e pro indivisi con le unità immobiliari distinte al n.c.e.u. al Foglio n. 2 Mappali n. 917 e 918.

Diritti di proprietà pari alla quota di 7/8 dell'area urbana Censita al NCEU con la p.lla 926 del Foglio n. 2 in Comune di Sutri, sulla stessa area adibita a verde degli immobili distinti al n.c.e.u. al Foglio n° 2 mappali 917-918-921-922-9232-924-925 del comune di Sutri (VT) della superficie complessiva di Mq 272, gravano diritti di usi, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, pertinenze, dipendenze e accessioni (ex art. 1117 c.c.), comuni e pro indivisi con le unità immobiliari distinte al n.c.e.u. al Foglio n. 2 Mappali n. 917-918-921-922-9232-924-925.

Vincoli

Sull'immobile sopra citato, sussistono dei vincoli, (art. 3 del rogito notaio Pierandrea Fabiani del 29/11/2007 n. 70328 di rep.) relativamente a :

- Accettazione del regolamento della comunione/condominio del centro residenziale Colle Diana, meglio descritto nell'elaborato peritale;
- Fornitura idrica, conseguita tramite l'acquedotto gestito dalla Soc.tà Colle Diana srl, meglio descritto nell'elaborato peritale;
- Accettare il regolamento edilizio del Centro Residenziale Colle Diana e le Convenzioni stipulate con il Comune di Sutri meglio descritto nell'elaborato peritale ;
-Servitù di acquedotto, linea telefonica, di sgrondo,di fognatura e relativi allacciamenti, nonché servitù di passaggio e parcheggio a favore della società Colle diana srl e/o suoi aventi causa e di terzi, meglio descritto nell'elaborato peritale .

LOTTO N. 3

Quota pari ad 1/1 di proprietà dell'immobile adibito ad abitazione nel comune di Sutri (VT), con ingresso da via degli Aruspici n.16/D Censito al NCEU con la p.lla 922 del Foglio n° 2, di vani catastali 7 categoria A/7 Classe 1° composto da piano

seminterrato, piano terra e piano primo, della superficie lorda coperta Totale di mq 200,00 , di cui una superficie netta destinata ad abitazione tra piano terra e piano primo pari a mq 96,30, un balcone posto al piano primo di Mq 5,00 e un portico al piano terra di mq 16,00 , completano l'abitazione un locale accessorio (cantina) posto al piano seminterrato, dotato di servizio igienico e un lavatoio per una superficie netta di mq 73,00 e un'area scoperta della superficie complessiva pari a mq 290,00 adibita parte a giardino, zone di passaggio (marciapiedi, scale esterne e aree pavimentate) e parcheggio esterno, e in parte ad area di sedime di via degli Aruspici. Confinante con Immobile distinto al n.c.e.u. al Foglio n. 2 Mappale n. 923 area distinto al n.c.e.u. al Foglio n. 2 Mappale n. 921, Area Urbana destinata a verde distinto al n.c.e.u. al Foglio n. 2 Mappale n. 926 e area di sedime stradale di via degli Aruspici, salvo Altri.
Accesso all'Immobile tramite Via degli Aruspici la quale è collegata alla restante viabilità comunale (via dei Lucumoni e viale della Tuscia).
Diritti di usi, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, pertinenze, dipendenze e accessioni (ex art. 1117 c.c.), comuni pro indivisi con le unità immobiliari distinte al n.c.e.u. al Foglio n. 2 Mappali n. 917-918-920-921-922-923-924-925, sull'area urbana censita al NCEU con la p.lla 926 del Foglio n. 2 in Comune di Sutri, che restera' di proprietà per la quota pari a 7/8 all'unità immobiliare distinta al Foglio 2 Mappale 920 del Comune di Sutri (facente parte del Lotto n.2 nell'esecuzione immobiliare in epigrafe) .

Vincoli

Sull'immobile sopra citato, sussistono dei vincoli, (art. 3 del rogito notaio Pierandrea Fabiani del 29/11/2007 n. 70328 di rep.) relativamente a :

- Accettazione del regolamento della comunione/condominio del centro residenziale Colle Diana, meglio descritto nell'elaborato peritale;
- Fornitura idrica, conseguita tramite l'acquedotto gestito dalla Soc.tà Colle Diana srl, meglio descritto nell'elaborato peritale;
- Accettare il regolamento edilizio del Centro Residenziale Colle Diana e le Convenzioni stipulate con il Comune di Sutri meglio descritto nell'elaborato peritale ;
-Servitù di acquedotto, linea telefonica, di sgrondo,di fognatura e relativi allacciamenti, nonché servitù di passaggio e parcheggio a favore della società Colle diana srl e/o suoi aventi causa e di terzi, meglio descritto nell'elaborato peritale .

LOTTO N. 4

Quota pari ad 1/1 di proprietà dell'immobile adibito ad abitazione adibito ad abitazione nel comune di Sutri (VT), via degli Aruspici n.16/B Censito al NCEU p.lla 924 del Foglio n° 2, di vani catastali 7 categoria A/7 Classe 1° Composto da piano seminterrato, piano terra e piano primo, della superficie lorda coperta Totale di mq 200,00 , di cui una superficie netta destinata ad abitazione tra piano terra e piano

primo pari a mq 96,30, un balcone posto al piano primo di Mq 5,00 e un portico al piano terra di mq 16,00 , completano l'abitazione un locale accessorio (cantina) posto al piano seminterrato, dotato di servizio igienico e un lavatoio per una superficie netta di mq 73,00 e un'area scoperta della superficie complessiva pari a mq 250,00 adibita parte a giardino, zone di passaggio (marciapiedi, scale esterne e aree pavimentate) e parcheggio esterno, e in parte ad area di sedime di via degli Aruspici . Confinante con Immobile distinto al n.c.e.u. al Foglio n. 2 Mappale n. 925 area distinto al n.c.e.u. al Foglio n. 2 Mappale n. 923 Area Urbana distinto al n.c.e.u. al Foglio n. 2 Mappale n. 926 e area di sedime stradale di via degli Aruspici, salvo Altri.

Accesso all'Immobile tramite Via degli Aruspici la quale è collegata alla restante viabilità comunale (via dei Lucumoni e viale della Tuscia).

Diritti di usi, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, pertinenze, dipendenze e accessioni (ex art. 1117 c.c.), comuni pro indivisi con le unità immobiliari distinte al n.c.e.u. al Foglio n. 2 Mappali n. 917-918-920-921-922-923-924-925, sull'area urbana censita al NCEU con la p.lla 926 del Foglio n. 2 in Comune di Sutri, che restera' di proprietà per la quota pari a 7/8 all'unità immobiliare distinta al Foglio 2 Mappale 920 del Comune di Sutri (facente parte del Lotto n.2 nell'esecuzione immobiliare in epigrafe) .

Vincoli

Sull'immobile sopra citato, sussistono dei vincoli, (art. 3 del rogito notaio Pierandrea Fabiani del 29/11/2007 n. 70328 di rep.) relativamente a :

- Accettazione del regolamento della comunione/condominio del centro residenziale Colle Diana, meglio descritto nell'elaborato peritale;
- Fornitura idrica, conseguita tramite l'acquedotto gestito dalla Soc.tà Colle Diana srl, meglio descritto nell'elaborato peritale;

LOTTO N. 5

Quota pari ad 1/1 di proprietà dell'immobile adibito ad abitazione ubicato nel comune di Sutri (VT), in via Degli Aruspici n° 16/A , Censito al NCEU con la p.lla. 925 del Foglio n° 2, di vani catastali 7 categoria A/7 Classe 1°, Composto da piano seminterrato, piano terra e piano primo, superficie lorda coperta Totale di mq 200,00 , di cui una superficie netta destinata ad abitazione tra piano terra e piano primo pari a mq 96,30, un balcone posto al piano primo di Mq 5,00 e un portico al piano terra di mq 16,00 , completano l'abitazione un locale accessorio (cantina) posto al piano seminterrato, dotato di servizio igienico e un lavatoio per una superficie netta di mq 73,00 e un'area scoperta della superficie complessiva pari a mq 600,00 adibita parte a giardino, zone di passaggio (marciapiedi, scale esterne e aree pavimentate) e parcheggio esterno, e in parte ad area di sedime di via degli Aruspici. Confinante con Immobile distinto al n.c.e.u. al Foglio n. 2 Mappale n. 924, Area Urbana al n.c.e.u. al

Foglio n. 2 Mappale n. 926 e area di sedime stradale di via degli Aruspici, distinta al n.c.t. al Foglio n. 2 mappale n. 243 salvo Altri.

Accesso all'Immobile tramite Via degli Aruspici la quale è collegata alla restante viabilità comunale (via dei Lucumoni e viale della Tuscia).

Diritti di usi, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, pertinenze, dipendenze e accessioni (ex art. 1117 c.c.), comuni pro indivisi con le unità immobiliari distinte al n.c.e.u. al Foglio n. 2 Mappali n. 917-918-920-921-922-923-924-925, sull'area urbana censita al NCEU con la p.lla 926 del Foglio n. 2 in Comune di Sutri, che restera' di proprietà per la quota pari a 7/8 all'unità immobiliare distinta al Foglio 2 Mappale 920 del Comune di Sutri (facente parte del Lotto n.2 nell'esecuzione immobiliare in epigrafe) .

Vincoli

Sull'immobile sopra citato, sussistono dei vincoli, (art. 3 del rogito notaio Pierandrea Fabiani del 29/11/2007 n. 70328 di rep.) relativamente a :

- Accettazione del regolamento della comunione/condominio del centro residenziale Colle Diana, meglio descritto nell'elaborato peritale;
- Fornitura idrica, conseguita tramite l'acquedotto gestito dalla Soc.tà Colle Diana srl, meglio descritto nell'elaborato peritale;

LOTTO N. 6

Quota pari ad 1/1 di proprietà dell'immobile adibito ad abitazione nel comune di Sutri (VT), in via Degli Aruspici n° 16/A, Censito al NCEU con la p.lla 923 del Foglio n° 2, di vani catastali 7 categoria A/7 Classe 1° e dificato su Terreno precedentemente censito al NCT Foglio 669 (ex 648.654 e 669 , le stesse ex 34),l Composto da piano seminterrato, piano terra e piano primo,Superficie Catastale 159 mq di cui totale comprese aree scoperte 166, area scoperta della superficie complessiva pari a mq 220,00 adibita parte a giardino, zone di passaggio (marciapiedi, scale esterne e aree pavimentate) e parcheggio esterno, e in parte ad area di sedime di via degli Aruspici. Confinante con Immobile, distinto al n.c.e.u. al Foglio n. 2 Mappale n. 922, area al n.c.e.u. al Foglio n. 2 Mappale n. 924, Area Urbana al n.c.e.u. al Foglio n. 2 Mappale n. 926 e area di sedime stradale di via degli Aruspici, salvo Altri.

Accesso all'Immobile tramite Via degli Aruspici la quale è collegata alla restante viabilità comunale (via dei Lucumoni e viale della Tuscia).

Diritti di usi, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, pertinenze, dipendenze e accessioni (ex art. 1117 c.c.), comuni pro indivisi con le unità immobiliari distinte al n.c.e.u. al Foglio n. 2 Mappali n. 917-918-920-921-922-923-924-925, sull'area urbana censita al NCEU con la p.lla 926 del Foglio n. 2 in Comune di Sutri, che restera' di proprietà per la quota pari a 7/8 all'unità immobiliare

distinta al Foglio 2 Mappale 920 del Comune di Sutri (facente parte del Lotto n.2 nell'esecuzione immobiliare in epigrafe) .

Vincoli

Sull'immobile sopra citato, sussistono dei vincoli, (art. 3 del rogito notaio Pierandrea Fabiani del 29/11/2007 n. 70328 di rep.) relativamente a :

- Accettazione del regolamento della comunione/condominio del centro residenziale Colle Diana, meglio descritto nell'elaborato peritale;
- Fornitura idrica, conseguita tramite l'acquedotto gestito dalla Soc.tà Colle Diana srl, meglio descritto nell'elaborato peritale;

Gravami Pregiudizievoli

Gli Immobili che costituiscono tale lotto, sono come citato in risposta al quesito n°4 e n. 7 della CTU, sono gravati da trascrizione pregiudizievole relativa alla Domanda Giudiziale alla data del 01/10/2020 pendente presso Tribunale di Roma, trascritta a Viterbo il 28/06/2018 n. 8886-6572, opponibile alla Procedura, avente ad oggetto l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere contratto di compravendita . La Formalità di riferimento non verrà cancellata

Come si può evincere nella suddetta formazione dei lotti, le aree esterne di pertinenza, verranno assegnate in proprietà all'immobile di cui al Lotto N. 2, allo scopo di poter **porre in vendita l'intera proprietà esecutata**, senza sminuire la loro originaria destinazione come aree di uso condominiale (ex ar. 1117 c.c.), con l'assegnazione dei vari diritti di usi, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, pertinenze, dipendenze e accessioni all'intero complesso condominiale.

Per quanto mi era stato assegnato Tanto Dovevo .

Lì 08 febbraio 2022

Il C.T.U.

geom. Mezzetti Antonio