

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n°205/2019

ad istanza XXXXXXXXXXXX Sp.A.

CONTRO

Soc.tà XXXXXXXXXXXXX s.r.l.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE PERITALE

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n°205/2019

ad istanza XXXXXXXXXXXX Sp.A.

CONTRO

Soc.tà XXXXXXXXXXXXX s.r.l.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premesso che :

In considerazione dell'incarico ricevuto, in qualità di C.T.U. , dell'esecuzione in oggetto, nonché in considerazione dei *compiti dell'esperto* (ex art. 569 del c.p.c.) , il sottoscritto ha provveduto a redigere la seguente **Relazione Peritale**, in particolare, ottemperando a quanto previsto al punto 28 dei quesiti posti dal giudice ai sensi dell'ex art. 569 del c.p.c. , e più precisamente. :

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 del c.p.c. nel fascicolo d'ufficio ;*

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 ;*

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:*

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

5- *acquisisca, ove non depositati. le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i*

terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. n. 380/2001. dando prova. in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell' Amministrazione competente. della relativa richiesta;

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

7- descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato 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.) corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;

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;

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 del 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 possa rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

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

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

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

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

14- indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di 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

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 corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

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

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

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

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

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

22- *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà*

essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

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

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

25- *Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero:*

25.1 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;

25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi. per collocazione c/o tipologia;

25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate;

25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

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

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

28- fornisca compiuta schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte, redigendo apposita relazione articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico, l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia) ;

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

30- depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica ; depositi entro il medesimo termine l'elaborato completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica. All'interno della c.d. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati ;

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

32- predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione

delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a 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;

33- Alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche 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);

34- provvedere 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;

35- alleghi alla relazione:

a. la planimetria del bene;

b. la visura catastale attuale;

c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria.

d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;

e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)

f. copia atto di provenienza

g. quadro sinottico triplice copia

h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

In considerazione, che in data 01-09-2020, il condominio XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX Sutri (VT), ha comunicato ufficialmente l'estratto conto delle spese condominiali a carico della Società esecutata, e in particolare ha specificato la suddivisione dell'importo per le unità immobiliari sottoposte ad esecuzione;

In considerazione altresì di una più attenta analisi e lettura del contratto di acquisto del terreno da parte della società esecutata .

Per cui in attinenza a quanto sopra premesso, il sottoscritto in qualità di C.T.U., rettifica, la presente relazione peritale, la quale integra quella già inviata alle parti in data 28-08-2020.

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N°1

Verifica della completezza della documentazione depositata in atti ai sensi dell'art. 567 comma 2 del c.p.c.:

Nella documentazione presentata in atti, risulta depositato certificato notarile del notaio XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX in Milano (MI) il quale, esaminati i documenti e consultati i registri immobiliari del Catasto e della Conservatoria dei registri immobiliari di Viterbo certifica che:

1) la XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX s.r.l. con sede in XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX n°44, è titolare della Piena Proprietà di Quanto segue :

- Abitazione In Villini distinta al n.c.e.u. al Foglio n°2 Mappale n°918 Cat. A/7 Classe 1°; Vani 7 Rendita € 976,10 , in Via degli Aruspici in Comune di Sutri (VT) ;
- Abitazione In Villini distinta al n.c.e.u. al Foglio n°2 Mappale n°920 Cat. A/7 Classe 1°; Vani 7 Rendita € 976,10 , in Via degli Aruspici in Comune di Sutri (VT) ;
- Abitazione In Villini distinta al n.c.e.u. al Foglio n°2 Mappale n°922 Cat. A/7 Classe 1°; Vani 7 Rendita € 976,10 , in Via degli Aruspici in Comune di Sutri (VT) ;
- Abitazione In Villini distinta al n.c.e.u. al Foglio n°2 Mappale n°923 Cat. A/7 Classe 1°; Vani 7 Rendita € 976,10 , in Via degli Aruspici in Comune di Sutri (VT) ;
- Abitazione In Villini distinta al n.c.e.u. al Foglio n°2 Mappale n°924 Cat. A/7 Classe 1°; Vani 7 Rendita € 976,10 , in Via degli Aruspici in Comune di Sutri (VT) ;
- Abitazione In Villini distinta al n.c.e.u. al Foglio n°2 Mappale n°925 Cat. A/7 Classe 1°; Vani 7 Rendita € 976,10 , in Via degli Aruspici in Comune di Sutri (VT) ;
- Area Urbana distinta al n.c.e.u. al Foglio n°2 Mappale n°919 consistenza 15 mq, in Comune di Sutri (VT) ;
- Area Urbana distinta al n.c.e.u. al Foglio n°2 Mappale n°927 consistenza 104 mq, in Comune di Sutri (VT) ;

2) la XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX s.r.l. con sede in XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX n° 44 C.F. e P. IVA N° XXXXXXXXXXXX XXX XXXXXXXX è titolare della quota di 7/8 di Proprietà di Quanto segue:

- Area Urbana distinta al n.c.e.u. al Foglio n° 2 M appale n° 926 consistenza 272 mq, in Comune di Sutri (VT) ;

Certifica che:

la provenienza della proprietà alla XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX s.r.l. con sede in XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX n° 44 di tali beni deriva dai seguenti atti iscritti e trascritti:

Atto di vendita in data 29/11/2007 n. 70328 di Repertorio stipulato da Notaio Pierandrea Fabiani, trascritto a Viterbo il 05/12/2007 con n. 23201 n.16088.1/2007 di registrazione, contro la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX srl con sede in Sutri a favore della Società XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX con sede in Roma.

Atto di trasferimento di sede in data 12/06/1996 n. 94436 di repertorio stipulato da Notaio Giulio Bartoli, trascritto a Viterbo il 12/07/1996 con n. 10389 n.8519 di registrazione, per trasferimento di sede da Bologna a Sutri (VT) della XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX srl .

Atto di cessione di azienda per scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 15/07/1994 n. 40106 di repertorio, da Notaio Sandro Serra, trascritto a Viterbo il 16/08/1994 con n. 10389 n.8408 di registrazione, da XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX con sede in Bologna .

Atto di conferimento in società in data 10/09/1992 n. 74643 di repertorio, stipulato da Notaio Giulio Bartoli, trascritto a Viterbo il 28/09/1992 con n. 12251 n. 9825 di registrazione, da XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX il 10/04/1915, XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX nata a Bologna il 25/04/1922 e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX il 03/01/1951 nella XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX s.n.c. di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX , con sede in Sutri.

Certifica che:

Le Seguenti Ipoteche e Formalità Pregiudizievoli sugli Immobili sopra citati:

Verbale di Pignoramento del 30/07/2019 n. 37490 di repertorio, trascritto a Viterbo il 06/09/2019 n. 12597 n. 8717 di registrazione a favore della INTESA SAN PAOLO S.p.A., contro la XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX s.r.l. , gravante sugli immobili pignorati .

Domanda Giudiziale in data 04/06/2018 n. 9253/2018 di repertorio tribunale di Roma, trascritta a Viterbo il 28/06/2018 n. 8886 n. 8717 di registrazione, portante sentenza d'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere contratto di compravendita a favore di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX e contro la XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX s.r.l., relativa agli immobili distinti con Mappale 923 e mappale 926 del Foglio 2 nel Comune di Sutri.

Ipoteca Volontaria iscritta a Viterbo il 09/02/2009 n. 2000-328 per il complessivo importo di euro 3.600.000 a favore della INTESA SAN PAOLO S.p.A., contro la XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, in forza di atto in data 06/02/2009 n. 127893/5775 di repertorio stipulato da notaio Andrea De Nicola. a margine della nota suddetta, risulta Atto in data 30/04/2013 n. 5902 – 773, portante svincolo dei mappali 919,926,927 del Foglio 2 .

QUESITO N°2

Dalle Visure effettuate aggiornate al 15/01/2020, i dati identificativi degli immobili pignorati risultano:

CATASTO FABBRICATI

- 1) Comune di Sutri (VT) Foglio n°2 Mappale n°918 Categoria A/7 Classe 1°Consistenza 7 Vani Rendita € 976,10 (Abitazione) via Degli Aruspici, snc Piano S1 – T – 1°.
- 2) Comune di Sutri (VT) Foglio n°2 Mappale n°920 Categoria A/7 Classe 1°Consistenza 7 Vani Rendita € 976,10 (Abitazione) via Degli Aruspici, snc Piano S1 – T – 1°.
- 3) Comune di Sutri (VT) Foglio n°2 Mappale n°922 Categoria A/7 Classe 1°Consistenza 7 Vani Rendita € 976,10 (Abitazione) via Degli Aruspici, snc Piano S1 – T – 1°.
- 4) Comune di Sutri (VT) Foglio n°2 Mappale n°923 Categoria A/7 Classe 1°Consistenza 7 Vani Rendita € 976,10 (Abitazione) via Degli Aruspici, snc Piano S1 – T – 1°.
- 5) Comune di Sutri (VT) Foglio n°2 Mappale n°924 Categoria A/7 Classe 1°Consistenza 7 Vani Rendita € 976,10 (Abitazione) via Degli Aruspici, snc Piano S1 – T – 1°.
- 6) Comune di Sutri (VT) Foglio n°2 Mappale n°925 Categoria A/7 Classe 1°Consistenza 7 Vani Rendita € 976,10 (Abitazione) via Degli Aruspici, snc Piano S1 – T – 1°.
- 7) Comune di Sutri (VT) Foglio n°2 Mappale n°919 Categoria Area Urbana Consistenza 15 Mq (Area Esterna) via Degli Aruspici, snc Piano T .
- 8) Comune di Sutri (VT) Foglio n°2 Mappale n°927 Categoria Area Urbana Consistenza 104 Mq (Area Esterna) via Degli Aruspici, snc Piano T .

CATASTO TERRENI

- 1) Comune di Sutri (VT) Foglio n°2 Mappale n°918 Qualità ENTE URBANO Mq 242 .

- 2) Comune di Sutri (VT) Foglio n°2 Mappale n°920 Qualità ENTE URBANO Mq 255 .
- 3) Comune di Sutri (VT) Foglio n°2 Mappale n°922 Qualità ENTE URBANO Mq 385 .
- 4) Comune di Sutri (VT) Foglio n°2 Mappale n°923 Qualità ENTE URBANO Mq 312 .
- 5) Comune di Sutri (VT) Foglio n°2 Mappale n°924 Qualità ENTE URBANO Mq 345 .
- 6) Comune di Sutri (VT) Foglio n°2 Mappale n°925 Qualità ENTE URBANO Mq 705 .
- 7) Comune di Sutri (VT) Foglio n°2 Mappale n°919 Qualità ENTE URBANO Mq 15 .
- 8) Comune di Sutri (VT) Foglio n°2 Mappale n°927 Qualità ENTE URBANO Mq 104 .

Così come risulta nell'atto di pignoramento dell'Immobile, per cui lo stesso identifica esattamente i beni posti in esecuzione.

Mentre per l'Immobile distinto al :

CATASTO FABBRICATI

Comune di Sutri (VT) Foglio n°2 Mappale n°926 Categoria Area Urbana Consistenza 272 Mq (Area Esterna) via Degli Aruspici, snc Piano T.

CATASTO TERRENI

Comune di Sutri (VT) Foglio n°2 Mappale n°926 Qualità ENTE URBANO Mq 272 .

l'intestazione della Ditta Catastale risulta con piena proprietà (quota 1/1), mentre nell'Atto di Pignoramento l'Immobile esecutato anche se è esattamente identificato, La ditta esecutata risulta proprietaria per una quota pari a 7/8.

QUESITO N°3

Dalle Visure effettuate, risultano iscritti o trascritti, in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare, i seguenti atti per passaggi di proprietà dei beni posti in esecuzione:

Tali Immobili, Costruiti dalla Soc.tà esecutata sono stati edificati sul terreno pervenuto alla stessa :

Atto di vendita in data 29/11/2007 n. 70328 di Repertorio stipulato da Notaio Pierandrea Fabiani, trascritto a Viterbo il 05/12/2007 con n. 23201 n.16088.1/2007 di registrazione, contro la XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX srl con sede in Sutri a favore della Società XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX con sede in Roma.

Atto di cessione di azienda per scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 15/07/1994 n. 40106 di repertorio, da Notaio Sandro Serra, trascritto a Viterbo il 16/08/1994 con n. 10389 n.8408 di registrazione, da XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX s.n.c. di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX e C. con sede in Sutri a XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX s.r.l., con sede in Bologna .

Atto di conferimento in società in data 10/09/1992 n. 74643 di repertorio, stipulato da Notaio Giulio Bartoli, trascritto a Viterbo il 28/09/1992 con n. 12251 n. 9825 di registrazione, da XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX il 10/04/1915, XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX il 25/04/1922 e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX il 03/01/1951 nella XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX s.n.c. di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX e C., con sede in Sutri.

L'identificazione Catastale degli immobili subastati indicati alla risposta al quesito n° 2, identificati catastalmente al Comune di Sutri (VT) foglio n° 2 mappali 918-919-920-922-923-924-925-926-927, erano identificati fino al 11/07/2011 con il **mappale n° 669** giusto frazionamento del 11-07-2011 prot. VT0120219 in atti dal 11/07/2011.

Il Terreno Identificato con il mappale n° **669** qualità Bosco Ceduo Sup. 0.34.25, era identificato fino al 11/07/1997 con i mappali n° **648-654-669** giusta 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).

I terreni identificati con i mappali **648-654-669**, scaturiscono dal frazionamento della particella n. **34** (Situazione dall'impianto meccanografico), giusto frazionamento del 08/07/1997 in atti dal 14/07/1997 (n. 2155.1/1997).

QUESITO N° 4

Sulla base del Certificato notarile del notaio GIOVANNELLA CONDO' di Milano (MI), depositato in atti risultano a carico dei beni posti in esecuzione, le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli :

- 1) **Verbale di Pignoramento** del 30-0/-2019 n. 37490, trascritto a Viterbo il 06-09-2019 n. 12597-9717 a favore della XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX S.p.A. , contro la XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX srl .
- 2) **Domanda Giudiziale** in data 04-06-2019 n. 9253/2019 di repertorio Tribunale di Roma, trascritta a Viterbo il 28/06/2018 n. 8886-6572, portante sentenza d'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere contratto di compravendita a favore della Sig.ra XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX il 18/11/1959, contro la XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX srl, relativamente agli immobili distinti al n.c.e.u, al Foglio 2 Mappale 923 e n.c.t Foglio 2 Mappale 926 nel Comune di Sutri (VT) .

3) **Ipoteca Volontaria** iscritta a Viterbo il 09-02-2009 n. 2000-328 per il complessivo importo di euro 3.600.000,00 a favore della Banca XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX Sp.A., contro la XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX srl, in forza dell'atto in data 06/02/2009 n. 127893/5775 di repertorio del notaio Andrea de Nicola, gravante sui mappali n° ex 654 – ex 648- ex 669 del Foglio 2 del Comune di Sutri (VT) (i mappali suddetti sono stati soppressi ed hanno generato i mappali n. 917-918-919-920-921-922-923-924-925-926-927 del Foglio 2 del Comune di Sutri –VT-). A margine della suddetta nota risulta: atto in data 30/04/2013 n. 154.060 di repertorio del notaio Andrea de Nicola annotato a Viterbo il 09-05-2013 n. 5902-773, portante svincolo dei mappali n. 919-926-927 del foglio n. 2 del Comune di Sutri (VT) .

QUESITO N°5

Sono state acquisite dal sottoscritto, presso L'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Viterbo le planimetrie depositate in atti degli immobili posti in esecuzione.

QUESITO N°6

E' stata acquisita la Visura camerale relativa alla Società eseguita, dalla visura scaturiscono le seguenti risultanze :

-Sede Legale : XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, 44 cap 00195 XXXX (XX)

-Indirizzo pec : XXXXX.XXXXX@pec.it

-Numero REA : RM XXXXXXXX

-Codice Fisc. e n. iscr. Registro Imprese : XXXXXXXX

-Partita IVA : XXXXXXXX

-Forma Giuridica : Società a Responsabilità Limitata

-Data atto di Costituzione : 05/11/2007

-Data Iscrizione : 13/11/2007

-Amministratore Unico nominato con atto n° 22/02/2019 : Sig. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX nato a Xxxxxxxx il 03-10-1974 Cod. Fisc. XXX XXXX XXXXX XXXXX residente in Via Xxxxxxxx 179 cap. 00XXX Xxxxxx (XX) .

-Capitale sociale Dichiarato : 119.000,00 Euro

- Proprietà pari alla quota di 59.500,00 Euro della Società XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX srl Cod. Fisc. XXXXXXXXXXXX con domicilio del Titolare o rappresentante Legale in comune di Xxxxxxx (XX) via del Xxxxxxxx , XX cap. 13900

- Proprietà pari alla quota di 59.500,00 Euro della Società XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX S.p.A. Cod. Fisc. XXXXXXXXXXXX con domicilio del Titolare o rappresentante Legale in comune Xxxxxx (XX) Piazza XXXXXXXXXXXX , XX cap. 00XXX.

QUESITO N°7

I beni posti in esecuzione, alla data dell'accesso del sottoscritto, risultano così composti:

- Abitazione in Villini Foglio n° 2 Mappale n° 918 del Comune di Sutri Loc.tà "Colle Diana" Via degli Aruspici n. 16/G .

Immobile adibito ad abitazione, con ingresso pedonale da via degli Aruspici n. 16/g, identificato catastalmente con mappale n° 918 del Foglio n° 2 ubicato nel comune di Sutri (VT) loc.tà "Colle Diana" via Degli Aruspici n° 16/G.

L'immobile internamente si suddivide tra :

-Piano Seminterrato, adibito a Cantina / Taverna, della superficie utile calpestabile complessiva di mq 73,00 , compresa la superficie in proiezione della scala di collegamento Tra Piano Seminterrato, Piano Terra e Piano Primo . Su tale piano troviamo una stanza adibita a lavatoio e un servizio igienico (bagno). L'immobile su tale piano risulta completato in ogni sua parte, fatta eccezione per il montaggio dei sanitari del servizio igienico, delle porte interne, della caldaia, dei radiatori e alcuni punti luce e/o punti presa, presenta caratteristiche medio-alte, con pavimenti in gres porcellanato, infissi esterni in legno e vetro, rivestimento della scala interna in peperino.

-Piano Terra, adibito ad abitazione, della superficie utile calpestabile complessiva di mq 58,00 , compresa la superficie in proiezione della scala di collegamento Tra Piano Seminterrato, Piano Terra e Piano Primo . Su tale piano troviamo due stanze adibite a Camera da letto un servizio igienico (bagno), disimpegno e una stanza adibita a Cucina-Tinello. Su tale piano risulta di pertinenza dell'immobile un portico, con affaccio sulla parte prospiciente il verde, della superficie utile di mq 16,00. L'immobile su tale piano risulta completato in ogni sua parte, fatta eccezione per il montaggio dei sanitari del servizio igienico, delle porte interne, della caldaia, dei radiatori e alcuni punti luce e/o punti presa, presenta caratteristiche medio-alte, con pavimenti in gres porcellanato, infissi esterni in legno e vetro, rivestimento della scala interna in peperino.

-Piano Primo, adibito ad abitazione, della superficie utile calpestabile complessiva di mq 38,00 , compresa la superficie in proiezione della scala di collegamento Tra Piano Seminterrato, Piano Terra e Piano Primo . Su tale piano troviamo due stanze adibite a Camera da letto un servizio igienico (bagno) e un ripostiglio. Su tale piano risulta di pertinenza dell'immobile un balcone o terrazzo a tasca, con affaccio sulla parte prospiciente il verde, della superficie utile di mq 5,00. L'immobile su tale piano risulta completato in ogni sua parte, fatta eccezione per il montaggio dei sanitari del servizio

igienico, delle porte interne, della caldaia, dei radiatori e alcuni punti luce e/o punti presa, presenta caratteristiche medio-alte, con pavimenti in gres porcellanato, infissi esterni in legno e vetro, rivestimento della scala interna in peperino.

L'immobile esternamente è circondato su tre lati da un'area di pertinenza esclusiva, della superficie di circa mq 150, adibita gran parte a giardino e zone di passaggio (marciapiedi, scale e aree pavimentate) per una superficie di circa mq 135 e in parte a parcheggio esterno circa mq 15. L'area di pertinenza è circoscritta in parte da un muro di recinzione con sovrastante inferriata, ed in parte solamente da un muro di recinzione con copertina in laterizio.

L'immobile è posto per un lato in adiacenza con un altro immobile (Mappale 917) con caratteristiche esterne uguali all'immobile in questione, facente parte del medesimo complesso immobiliare, ma non ricompreso nel compendio pignorato, mentre per gli altri tre lati è circondato da l'area di pertinenza esterna, confinante a sua volta con aree esclusive di altri immobili (Mappali 920-917), area comune di parcheggio e accesso (Mappali 927-919) e area a verde comune (Mappale 926).

- Abitazione in Villini Foglio n° 2 Mappale n° 920 del Comune di Sutri Loc.tà "Colle Diana" Via degli Aruspici n. 16/F .

Immobile adibito ad abitazione, con ingresso pedonale da via degli Aruspici n. 16/F, identificato catastalmente con mappale n° 920 del Foglio n° 2 ubicato nel comune di Sutri (VT) loc.tà "Colle Diana" via Degli Aruspici n° 16/F.

L'immobile internamente si suddivide tra :

-Piano Seminterrato, adibito a Cantina / Taverna, della superficie utile calpestabile complessiva di mq 73,00 , compresa la superficie in proiezione della scala di collegamento Tra Piano Seminterrato, Piano Terra e Piano Primo . Su tale piano troviamo una stanza adibita a lavatoio e un servizio igienico (bagno). L'immobile su tale piano risulta completato in ogni sua parte, fatta eccezione per il montaggio dei sanitari del servizio igienico, delle porte interne, della caldaia, dei radiatori e alcuni punti luce e/o punti presa, presenta caratteristiche medio-alte, con pavimenti in gres porcellanato, infissi esterni in legno e vetro, rivestimento della scala interna in peperino.

-Piano Terra, adibito ad abitazione, della superficie utile calpestabile complessiva di mq 58,00 , compresa la superficie in proiezione della scala di collegamento Tra Piano Seminterrato, Piano Terra e Piano Primo . Su tale piano troviamo due stanze adibite a Camera da letto un servizio igienico (bagno), disimpegno e una stanza adibita a Cucina-

Tinello. Su tale piano risulta di pertinenza dell'immobile un portico, con affaccio sulla parte prospiciente il verde, della superficie utile di mq 16,00. L'immobile su tale piano risulta completato in ogni sua parte, fatta eccezione per il montaggio dei sanitari del servizio igienico, delle porte interne, della caldaia, dei radiatori e alcuni punti luce e/o punti presa, presenta caratteristiche medio-alte, con pavimenti in gres porcellanato, infissi esterni in legno e vetro, rivestimento della scala interna in peperino.

-Piano Primo, adibito ad abitazione, della superficie utile calpestabile complessiva di mq 38,00 , compresa la superficie in proiezione della scala di collegamento Tra Piano Seminterrato, Piano Terra e Piano Primo . Su tale piano troviamo due stanze adibite a Camera da letto un servizio igienico (bagno) e un ripostiglio. Su tale piano risulta di pertinenza dell'immobile un balcone o terrazzo a tasca, con affaccio sulla parte prospiciente il verde, della superficie utile di mq 5,00. L'immobile su tale piano risulta completato in ogni sua parte, fatta eccezione per il montaggio dei sanitari del servizio igienico, delle porte interne, della caldaia, dei radiatori e alcuni punti luce e/o punti presa, presenta caratteristiche medio-alte, con pavimenti in gres porcellanato, infissi esterni in legno e vetro, rivestimento della scala interna in peperino.

L'immobile esternamente è circondato su tre lati da un'area di pertinenza esclusiva, della superficie di circa mq 165, adibita gran parte a giardino e zone di passaggio (marciapiedi, scale e aree pavimentate) circa mq 147, e in parte a parcheggio esterno circa mq 18 . L'area di pertinenza è circoscritta in parte da un muro di recinzione con sovrastante inferriata, ed in parte solamente da un muro di recinzione con copertina in laterizio.

L'immobile è posto per un lato in adiacenza con un altro immobile (Mappale 921) con caratteristiche esterne uguali all'immobile in questione, facente parte del medesimo complesso immobiliare, ma non ricompreso nel compendio pignorato, mentre per gli altri tre lati è circondato da l'area di pertinenza esterna, confinante a sua volta con aree esclusive di altri immobili (Mappali 918-921), area comune di parcheggio e accesso (Mappali 927-919) e area a verde comune (Mappale 926).

- Abitazione in Villini Foglio n° 2 Mappale n° 922 del Comune di Sutri Loc.tà "Colle Diana" Via degli Aruspici n. 16/D .

Immobile adibito ad abitazione, con ingresso pedonale e carrabile da via degli Aruspici n. 16/D, identificato catastalmente con mappale n° 922 del Foglio n° 2 ubicato nel comune di Sutri (VT) loc.tà "Colle Diana" via Degli Aruspici n° 16/D.

L'immobile internamente si suddivide tra :

-Piano Seminterrato, adibito a Cantina / Taverna, della superficie utile calpestabile complessiva di mq 73,00 , compresa la superficie in proiezione della scala di collegamento Tra Piano Seminterrato, Piano Terra e Piano Primo . Su tale piano troviamo una stanza adibita a lavatoio e un servizio igienico (bagno). L'immobile su tale piano risulta completato in ogni sua parte, fatta eccezione per il montaggio, della caldaia, dei radiatori e alcuni punti luce e/o punti presa, presenta caratteristiche medio-alte, con pavimenti in gres porcellanato, infissi esterni in legno e vetro, infissi di porte interne in legno laccato, rivestimento della scala interna in peperino.

-Piano Terra, adibito ad abitazione, della superficie utile calpestabile complessiva di mq 58,00 , compresa la superficie in proiezione della scala di collegamento Tra Piano Seminterrato, Piano Terra e Piano Primo . Su tale piano troviamo due stanze adibite a Camera da letto un servizio igienico (bagno), disimpegno e una stanza adibita a Cucina-Tinello. Su tale piano risulta di pertinenza dell'immobile un portico, con affaccio sulla parte prospiciente il verde, della superficie utile di mq 16,00. L'immobile su tale piano risulta completato in ogni sua parte, fatta eccezione per il montaggio, della caldaia, dei radiatori e alcuni punti luce e/o punti presa, presenta caratteristiche medio-alte, con pavimenti in gres porcellanato, infissi esterni in legno e vetro, porte interne in legno laccato, rivestimento della scala interna in peperino.

-Piano Primo, adibito ad abitazione, della superficie utile calpestabile complessiva di mq 38,00 , compresa la superficie in proiezione della scala di collegamento Tra Piano Seminterrato, Piano Terra e Piano Primo . Su tale piano troviamo due stanze adibite a Camera da letto un servizio igienico (bagno) e un ripostiglio. Su tale piano risulta di pertinenza dell'immobile un balcone o terrazzo a tasca, con affaccio sulla parte prospiciente il verde, della superficie utile di mq 5,00. L'immobile su tale piano risulta completato in ogni sua parte, fatta eccezione per il montaggio, della caldaia, dei radiatori e alcuni punti luce e/o punti presa, presenta caratteristiche medio-alte, con pavimenti in gres porcellanato, infissi esterni in legno e vetro, porte interne in legno laccato, rivestimento della scala interna in peperino.

L'immobile esternamente è circondato su tre lati da un'area di pertinenza esclusiva, della superficie di circa mq 290, adibita in parte a giardino e zone di passaggio (marciapiedi, scale e aree pavimentate), mentre in parte è stata lasciata come area di sedime di via Degli Aruspici. L'area di pertinenza è circoscritta in parte da un muro di recinzione con sovrastante inferriata, ed in parte solamente da un muro di recinzione con copertina in laterizio.

L'immobile è posto per un lato in adiacenza con un altro immobile (Mappale 923) con caratteristiche esterne uguali all'immobile in questione, facente parte del medesimo complesso immobiliare ricompreso nel compendio pignorato, mentre per gli altri tre lati e circondato da l'area di pertinenza esterna, confinante a sua volta con aree esclusive di altri immobili (Mappali 923-921), area di sedime di via Degli Aruspici e area a verde comune (Mappale 926).

- Abitazione in Villini Foglio n° 2 Mappale n° 923 del Comune di Sutri Loc.tà "Colle Diana" Via degli Aruspici n. 16/C .

L'immobile in questione, ricompreso nel compendio pignorato, è oggetto di domanda **Domanda Giudiziale** in data 04-06-2019 n. 9253/2019 di repertorio Tribunale di Roma, trascritta a Viterbo il 28/06/2018 n. 8886-6572, portante sentenza d'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere contratto di compravendita a favore della Sig.ra XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXX il XXXXXX, contro la Società eseguita. Su tale immobile non è stato possibile effettuare l'accesso, in quanto l'attuale possessore, non ha consentito l'ingresso all'immobile in questione, per cui il sottoscritto non è nella condizione di descrivere la composizione interna dello stesso, né tantomeno di esporre le caratteristiche interne. Per tale motivazione, il sottoscritto si limiterà a riportare l'ubicazione dello stesso e i dati censuari desunti dalle visure catastali effettuate, nonché una descrizione delle caratteristiche esterne (area di pertinenza) .

Immobile adibito ad abitazione, con ingresso pedonale e carrabile da via degli Aruspici n. 16/D, identificato catastalmente con mappale n° 923 del Foglio n° 2, categoria A/7 Classe 1 Consistenza 7 Vani, Superficie Catastale Totale Mq 166 escluse aree scoperte (balconi, terrazzi, aree scoperte e accessorie) Mq 159, ubicato nel comune di Sutri (VT) loc.tà "Colle Diana" via Degli Aruspici n° 16/C.

L'immobile esternamente è circondato su tre lati da un'area di pertinenza esclusiva, della superficie di circa mq 224, adibita in parte a giardino e zone di passaggio (marciapiedi, scale e aree pavimentate), mentre in parte è stata lasciata come area di sedime di via Degli Aruspici. L'area di pertinenza è circoscritta in parte da un muro di recinzione con sovrastante inferriata, ed in parte solamente da un muro di recinzione con copertina in laterizio.

L'immobile è posto per un lato in adiacenza con un altro immobile (Mappale 922) con caratteristiche esterne uguali all'immobile in questione, facente parte del medesimo complesso immobiliare ricompreso nel compendio pignorato, mentre per gli altri tre lati e

circondato da l'area di pertinenza esterna, confinante a sua volta con aree esclusive di altri immobili (Mappali 922-924), area di sedime di via Degli Aruspici e area a verde comune (Mappale 926).

- Abitazione in Villini Foglio n° 2 Mappale n° 924 del Comune di Sutri Loc.tà "Colle Diana" Via degli Aruspici n. 16/B .

Immobile adibito ad abitazione, con ingresso pedonale e carrabile da via degli Aruspici n. 16/B, identificato catastalmente con mappale n° 924 del Foglio n° 2 ubicato nel comune di Sutri (VT) loc.tà "Colle Diana" via Degli Aruspici n° 16/B.

L'immobile internamente si suddivide tra :

-Piano Seminterrato, adibito a Cantina / Taverna, della superficie utile calpestabile complessiva di mq 73,00, compresa la superficie in proiezione della scala di collegamento Tra Piano Seminterrato, Piano Terra e Piano Primo . Su tale piano troviamo una stanza adibita a lavatoio e un servizio igienico (bagno). L'immobile su tale piano risulta completato in ogni sua parte, fatta eccezione per il montaggio dei sanitari del servizio igienico, delle porte interne, della caldaia, dei radiatori e alcuni punti luce e/o punti presa, presenta caratteristiche medio-alte, con pavimenti in gres porcellanato, infissi esterni in legno e vetro, rivestimento della scala interna in peperino.

-Piano Terra, adibito ad abitazione, della superficie utile calpestabile complessiva di mq 58,00 , compresa la superficie in proiezione della scala di collegamento Tra Piano Seminterrato, Piano Terra e Piano Primo . Su tale piano troviamo due stanze adibite a Camera da letto un servizio igienico (bagno), disimpegno e una stanza adibita a Cucina-Tinello. Su tale piano risulta di pertinenza dell'immobile un portico, con affaccio sulla parte prospiciente il verde, della superficie utile di mq 16,00. L'immobile su tale piano risulta completato in ogni sua parte, fatta eccezione per il montaggio dei sanitari del servizio igienico, delle porte interne, della caldaia, dei radiatori e alcuni punti luce e/o punti presa, presenta caratteristiche medio-alte, con pavimenti in gres porcellanato, infissi esterni in legno e vetro, rivestimento della scala interna in peperino .

-Piano Primo, adibito ad abitazione, della superficie utile calpestabile complessiva di mq 38,00 , compresa la superficie in proiezione della scala di collegamento Tra Piano Seminterrato, Piano Terra e Piano Primo . Su tale piano troviamo due stanze adibite a Camera da letto un servizio igienico (bagno) e un ripostiglio. Su tale piano risulta di pertinenza dell'immobile un balcone o terrazzo a tasca, con affaccio sulla parte prospiciente il verde, della superficie utile di mq 5,00. L'immobile su tale piano risulta completato in ogni sua parte, fatta eccezione per il montaggio dei sanitari del servizio

igienico, delle porte interne, della caldaia, dei radiatori e alcuni punti luce e/o punti presa, presenta caratteristiche medio-alte, con pavimenti in gres porcellanato, infissi esterni in legno e vetro, porte interne in legno laccato, rivestimento della scala interna in peperino. L'immobile esternamente è circondato su tre lati da un'area di pertinenza esclusiva, della superficie di circa mq 250, adibita in parte a giardino e zone di passaggio (marciapiedi, scale e aree pavimentate), mentre in parte è stata lasciata come area di sedime di via Degli Aruspici. L'area di pertinenza è circoscritta in parte da un muro di recinzione con sovrastante inferriata, ed in parte solamente da un muro di recinzione con copertina in laterizio.

L'immobile è posto per un lato in adiacenza con un altro immobile (Mappale 925) con caratteristiche esterne uguali all'immobile in questione, facente parte del medesimo complesso immobiliare ricompreso nel compendio pignorato, mentre per gli altri tre lati è circondato da l'area di pertinenza esterna, confinante a sua volta con aree esclusive di altri immobili (Mappali 923-925), area di sedime di via Degli Aruspici e area a verde comune (Mappale 926).

- Abitazione in Villini Foglio n° 2 Mappale n° 925 del Comune di Sutri Loc.tà "Colle Diana" Via degli Aruspici n. 16/A.

Immobile adibito ad abitazione, con ingresso pedonale e carrabile da via degli Aruspici n. 16/B, identificato catastalmente con mappale n° 924 del Foglio n° 2 ubicato nel comune di Sutri (VT) loc.tà "Colle Diana" via Degli Aruspici n° 16/A.

L'immobile internamente si suddivide tra :

-Piano Seminterrato, adibito a Cantina / Taverna, della superficie utile calpestabile complessiva di mq 73,00, compresa la superficie in proiezione della scala di collegamento Tra Piano Seminterrato, Piano Terra e Piano Primo . Su tale piano troviamo una stanza adibita a lavatoio e un servizio igienico (bagno). L'immobile su tale piano risulta completato in ogni sua parte, fatta eccezione per il montaggio dei sanitari del servizio igienico, delle porte interne, della caldaia, dei radiatori e alcuni punti luce e/o punti presa, presenta caratteristiche medio-alte, con pavimenti in gres porcellanato, infissi esterni in legno e vetro, rivestimento della scala interna in peperino.

-Piano Terra, adibito ad abitazione, della superficie utile calpestabile complessiva di mq 58,00 , compresa la superficie in proiezione della scala di collegamento Tra Piano Seminterrato, Piano Terra e Piano Primo . Su tale piano troviamo due stanze adibite a Camera da letto un servizio igienico (bagno), disimpegno e una stanza adibita a Cucina-Tinello. Su tale piano risulta di pertinenza dell'immobile un portico, con affaccio sulla

parte prospiciente il verde, della superficie utile di mq 16,00. L'immobile su tale piano risulta completato in ogni sua parte, fatta eccezione per il montaggio dei sanitari del servizio igienico, delle porte interne, della caldaia, dei radiatori e alcuni punti luce e/o punti presa, presenta caratteristiche medio-alte, con pavimenti in gres porcellanato, infissi esterni in legno e vetro, rivestimento della scala interna in peperino .

-Piano Primo, adibito ad abitazione, della superficie utile calpestabile complessiva di mq 38,00 , compresa la superficie in proiezione della scala di collegamento Tra Piano Seminterrato, Piano Terra e Piano Primo . Su tale piano troviamo due stanze adibite a Camera da letto un servizio igienico (bagno) e un ripostiglio. Su tale piano risulta di pertinenza dell'immobile un balcone o terrazzo a tasca, con affaccio sulla parte prospiciente il verde, della superficie utile di mq 5,00. L'immobile su tale piano risulta completato in ogni sua parte, fatta eccezione il montaggio dei sanitari del servizio igienico, delle porte interne, della caldaia, dei radiatori e alcuni punti luce e/o punti presa, presenta caratteristiche medio-alte, con pavimenti in gres porcellanato, infissi esterni in legno e vetro, porte interne in legno laccato, rivestimento della scala interna in peperino. L'immobile esternamente è circondato su tre lati da un'area di pertinenza esclusiva, della superficie di circa mq 600, adibita in parte a giardino e zone di passaggio (marciapiedi, scale e aree pavimentate), mentre in parte è stata lasciata come area di sedime di via Degli Aruspici. L'area di pertinenza è circoscritta in parte da un muro di recinzione con sovrastante inferriata, ed in parte solamente da un muro di recinzione con copertina in laterizio.

L'immobile è posto per un lato in adiacenza con un altro immobile (Mappale 924) con caratteristiche esterne uguali all'immobile in questione, facente parte del medesimo complesso immobiliare ricompreso nel compendio pignorato, mentre per gli altri tre lati è circondato da l'area di pertinenza esterna, confinante a sua volta con aree esclusive di altri immobili (Mappali 924), area di sedime di via Degli Aruspici e area a verde comune (Mappale 926), e area a verde di altra proprietà (Mappale 243).

Sugli immobili sopra citati e precisamente Foglio n°2 Mappali 918-920-922-923-924-925, adibite ad abitazioni in villini, si è rilevata l'esistenza degli allacci alle utenze così come di seguito descritto :

- Utenza Idrica, tramite acquedotto che si diparte dal pozzo 1 (Catasto fabbricati Foglio 3 mappale 218), fornita dalla soc.tà XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, come descritto all'art. 3 comma a) dell'atto di acquisto del terreno da parte della soc.tà eseguita (Atto di vendita in data 29/11/2007 n. 70328 di Repertorio stipulato da

Notaio Pierandrea Fabiani, trascritto a Viterbo il 05/12/2007 con n. 23201 n.16088.1/2007 di registrazione) .

- Utenza elettrica, gas, telefono sono disposti gli allacci alle esistenti reti predisposte dall'urbanizzazione della zona.
- Smaltimento acque bianche e nere, sono disposti gli allacci alle esistenti reti predisposte dall'urbanizzazione della zona

Area urbana esterna adibita a parcheggio e area di accesso Mappali n° 919 e 927 del Comune di Sutri Loc.tà "Colle Diana" Via degli Aruspici snc

Tali Immobili adibiti a area di accesso esterno e parcheggio, risultano identificati catastalmente con i mappali n° 919 e 927 del Foglio n° 2 ubicato nel comune di Sutri (VT) loc.tà "Colle Diana" via Degli Aruspici snc.

Gli immobili in questione, constano di una superficie catastale di mq 119 e fungono in parte da accesso e parcheggio degli immobili adibiti ad abitazioni in villini distinti al n.c.e.u. al Foglio n° 2 mappali 917-918-920 del Comune di Sutri (VT) per una superficie di circa Mq 69 ed in parte risultano area di sedime di via Degli Aruspici per una superficie di circa Mq 50. La superficie di tali immobili, risulta in parte pavimentata dal manto di asfalto (sedime di via Degli Aruspici), e in parte da ghiaia sciolta di fiume lavata (accesso esterno e parcheggio). Le aree in questione sono circoscritte in parte da un muro di recinzione delle aree esclusive degli immobili distinti con mappali 917-918-920, in parte da un muro esterno di contenimento sul confine con i mappali 817 e 917, e infine con l'area di sedime di via Degli Aruspici .

Va puntualizzato che tali aree (Mappali 919-927), vista la loro funzione di accesso degli immobili distinti con i mappali 917-918-920, è necessario che in sede di assegnazione, tali aree vengano riservate con uso esclusivo agli immobili sopra indicati (Mappali 917-918-920), allo scopo di non creare ingerenze con gli altri immobili facenti parte del medesimo complesso immobiliare e in parte ricompresi nel compendio pignorato.

Area urbana esterna a verde Mappale n° 926 del Comune di Sutri Loc.tà "Colle Diana" Via degli Aruspici snc .

Tale Immobile adibito a area a verde, risulta identificato catastalmente con il mappale n° 926 del Foglio n° 2 ubicato nel comune di Sutri (VT) loc.tà "Colle Diana" via Degli Aruspici snc e consta di una superficie catastale di Mq 272. La superficie di tale immobile, risulta a verde ed è circoscritta da una siepe in alloro . La stessa risulta confinante con le aree esclusive di pertinenza degli immobili facenti parte del complesso immobiliare e ricompresi in parte nel compendio pignorato, nonché confinante con altre

aree destinate a verde e/o terreno agricolo distinte al n.c.t. al Foglio n. 2 Mappali n. 47-243-650 del comune di Sutri (VT).

Va puntualizzato che tale area (Mappale 926), vista la sua funzione di verde comune degli immobili facenti parte del complesso immobiliare e ricompresi in parte nel compendio pignorato distinti con i mappali 917-918-920-921-922-923-924-925, è necessario che in sede di assegnazione venga riservata con uso esclusivo agli immobili sopra indicati, allo scopo di non creare ingerenze con altri immobili non facenti parte del medesimo complesso immobiliare.

QUESITO N°8

I beni posti in esecuzione, nel pignoramento notificato sono così identificati:

Catasto Fabbricati : Comune di Sutri

- Foglio 2 P.IIa 918 , A/7
- Foglio 2 P.IIa 920 , A/7
- Foglio 2 P.IIa 922 , A/7
- Foglio 2 P.IIa 923 , A/7
- Foglio 2 P.IIa 924 , A/7
- Foglio 2 P.IIa 925 , A/7
- area urbana Foglio 2 p.IIa 919, F/1
- area urbana Foglio 2 p.IIa 927, F/1
- area urbana Foglio 2 p.IIa 926, F/1

I beni posti in esecuzione attualmente sono così identificati :

Comune di Sutri (VT) Catasto Fabbricati :

- Foglio n. 2 P.IIa 918 Cat. A/7, Classe 1 , Consistenza 7 vani, Superficie catastale 166 mq Rendita € 976,10 Piano S1-T-1 , Via degli Aruspici n. 16/G ;
- Foglio n. 2 P.IIa 920 Cat. A/7, Classe 1 , Consistenza 7 vani, Superficie catastale 166 mq Rendita € 976,10 Piano S1-T-1 , Via degli Aruspici n. 16/F ;
- Foglio n. 2 P.IIa 922 Cat. A/7, Classe 1 , Consistenza 7 vani, Superficie catastale 169 mq Rendita € 976,10 Piano S1-T-1 , Via degli Aruspici n. 16/D ;
- Foglio n. 2 P.IIa 923 Cat. A/7, Classe 1 , Consistenza 7 vani, Superficie catastale 166 mq Rendita € 976,10 Piano S1-T-1 , Via degli Aruspici n. 16/C ;
- Foglio n. 2 P.IIa 924 Cat. A/7, Classe 1 , Consistenza 7 vani, Superficie catastale 166 mq Rendita € 976,10 Piano S1-T-1 , Via degli Aruspici n. 16/B ;

- Foglio n. 2 P.IIa 925 Cat. A/7, Classe 1 , Consistenza 7 vani, Superficie catastale 167 mq Rendita € 976,10 Piano S1-T-1 , Via degli Aruspici n. 16/A ;
- Foglio n. 2 P.IIa 919 Cat. Area Urbana, Consistenza 15 Mq, Piano T, Via degli Aruspici snc ;
- Foglio n. 2 P.IIa 927 Cat. Area Urbana, Consistenza 104 Mq, Piano T, Via degli Aruspici snc ;
- Foglio n. 2 P.IIa 926 Cat. Area Urbana, Consistenza 272 Mq, Piano T, Via degli Aruspici snc ;

Come si può desumere da quanto sopra riportato, i dati riferiti nell'atto di pignoramento individuano esattamente il compendio immobiliare pignorato, e consentono la sua univoca identificazione .

QUESITO N°9

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 giusto frazionamento e tipo mappale del 11-07-2011 prot. VT0120219 in atti dal 11/07/2011, andando a formare le particelle n. 918-919-920-922-923-924-925-926-927 oggetto di pignoramento.

Come si può desumere da quanto sopra riportato, i beni pignorati, corrispondono a quanto riportato nel titolo di provenienza nonché alla identificazione attuale di cui alle planimetrie catastali depositate in atti, nonché allo stato attuale dei luoghi, fatta eccezione per il sedime stradale di Via degli Aruspici dal numero civico 16/A al numero civico 16//F, il quale ricade all'interno delle aree esclusive degli immobili di cui ai Mappali 920-922-923-924-925-927 rappresentate nelle planimetrie catastali degli stessi immobili.

QUESITO N°10°

Gli identificativi catastali dei beni posti in esecuzione e riportati nell'atto di pignoramento rappresentano per intero gli immobili eseguiti, e non includono altre porzioni aliene

comuni o comunque non interessate dalla procedura esecutiva, fatta eccezione per sedime stradale di Via degli Aruspici dal numero civico 16/A al numero civico 16//F, il quale ricade all'interno delle aree esclusive degli immobili di cui ai Mappali 920-922-923-924-925-927 rappresentate nelle planimetrie catastali degli stessi immobili.

QUESITO N° 11

Gli immobili posti in esecuzione :

Comune di Sutri (VT) Catasto Fabbricati :

- Foglio n. 2 P.IIa 918 Cat. A/7, Classe 1 , Consistenza 7 vani, Superficie catastale 166 mq Rendita € 976,10 Piano S1-T-1 , Via degli Aruspici n. 16/G ;
- Foglio n. 2 P.IIa 920 Cat. A/7, Classe 1 , Consistenza 7 vani, Superficie catastale 166 mq Rendita € 976,10 Piano S1-T-1 , Via degli Aruspici n. 16/F ;
- Foglio n. 2 P.IIa 922 Cat. A/7, Classe 1 , Consistenza 7 vani, Superficie catastale 169 mq Rendita € 976,10 Piano S1-T-1 , Via degli Aruspici n. 16/D ;
- Foglio n. 2 P.IIa 923 Cat. A/7, Classe 1 , Consistenza 7 vani, Superficie catastale 166 mq Rendita € 976,10 Piano S1-T-1 , Via degli Aruspici n. 16/C ;
- Foglio n. 2 P.IIa 924 Cat. A/7, Classe 1 , Consistenza 7 vani, Superficie catastale 166 mq Rendita € 976,10 Piano S1-T-1 , Via degli Aruspici n. 16/B ;
- Foglio n. 2 P.IIa 925 Cat. A/7, Classe 1 , Consistenza 7 vani, Superficie catastale 167 mq Rendita € 976,10 Piano S1-T-1 , Via degli Aruspici n. 16/A ;
- Foglio n. 2 P.IIa 919 Cat. Area Urbana, Consistenza 15 Mq, Piano T, Via degli Aruspici snc ;
- Foglio n. 2 P.IIa 927 Cat. Area Urbana, Consistenza 104 Mq, Piano T, Via degli Aruspici snc ;
- Foglio n. 2 P.IIa 926 Cat. Area Urbana, Consistenza 272 Mq, Piano T, Via degli Aruspici snc ;

derivano da un'unica consistenza originaria, con identificativi catastali come appresso descritta, nel titolo di provenienza dell'esecutato :

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, i quali 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 la quale, giusto frazionamento e tipo mappale per nuova costruzione, del 11-07-

2011 prot. VT0120219 in atti dal 11/07/2011, andavano a formare le particelle n. 918-919-920-922-923-924-925-926-927, oggetto di pignoramento .

QUESITO N° 12

I beni posti in esecuzione, risultano conformi a quanto depositato agli atti, fatta eccezione per piccole differenze sulla distribuzione interna degli ambienti (leggeri modifiche alle tramezzature tra le varie stanze e piccoli spostamenti delle porte interne delle varie stanze, le quali per essere legittimate con rilascio di Accertamento di conformità ai sensi del D.P.R. n° 380/2001 art. 37 e L.R. n° 15/2008 art. 22 comma 2 lettera c) , per tale motivo il sottoscritto non ha provveduto alla sua correzione in catasto.

QUESITO N° 13

Gli immobili posti in esecuzione, secondo lo strumento Urbanistico Comunale, prevedono l'utilizzazione così come di seguito :

- Immobile (abitazione) Foglio n. 2 P.IIa 918 Cat. A/7, Classe 1 , Consistenza 7 vani, Superficie catastale 166 mq Rendita € 976,10 Piano S1-T-1 , Via degli Aruspici n. 16/G destinata e utilizzata a scopo residenziale;
- Immobile (abitazione) Foglio n. 2 P.IIa 920 Cat. A/7, Classe 1 , Consistenza 7 vani, Superficie catastale 166 mq Rendita € 976,10 Piano S1-T-1 , Via degli Aruspici n. 16/F destinata e utilizzata a scopo residenziale;
- Immobile (abitazione) Foglio n. 2 P.IIa 922 Cat. A/7, Classe 1 , Consistenza 7 vani, Superficie catastale 169 mq Rendita € 976,10 Piano S1-T-1 , Via degli Aruspici n. 16/D destinata e utilizzata a scopo residenziale;
- Immobile (abitazione) Foglio n. 2 P.IIa 923 Cat. A/7, Classe 1 , Consistenza 7 vani, Superficie catastale 166 mq Rendita € 976,10 Piano S1-T-1 , Via degli Aruspici n. 16/C destinata e utilizzata a scopo residenziale;
- Immobile (abitazione) Foglio n. 2 P.IIa 924 Cat. A/7, Classe 1 , Consistenza 7 vani, Superficie catastale 166 mq Rendita € 976,10 Piano S1-T-1 , Via degli Aruspici n. 16/B destinata e utilizzata a scopo residenziale;
- Immobile (abitazione) Foglio n. 2 P.IIa 925 Cat. A/7, Classe 1 , Consistenza 7 vani, Superficie catastale 167 mq Rendita € 976,10 Piano S1-T-1 , Via degli Aruspici n. 16/A destinata e utilizzata a scopo residenziale;
- Immobile (area urbana) Foglio n. 2 P.IIa 919 Cat. Area Urbana, Consistenza 15 Mq, Piano T, Via degli Aruspici snc, destinata e utilizzata come parcheggio esterno ;

- Immobile (area urbana) Foglio n. 2 P.IIa 927 Cat. Area Urbana, Consistenza 104 Mq, Piano T, Via degli Aruspici snc, destinata e utilizzata come area di accesso carrabile ;
- Immobile (area urbana) Foglio n. 2 P.IIa 926 Cat. Area Urbana, Consistenza 272 Mq, Piano T, Via degli Aruspici snc, destinata e utilizzata come area a verde ;

QUESITO N° 14

Gli immobili posti in esecuzione, sono stati costruiti in forza dei seguenti permessi edilizi:

- Permesso a Costruire n°7330/2008
- Denuncia di Inizio Attività (variante di dettaglio) prot. n°4048 del 20-04-2012
- Richiesta di rilascio Certificato di Agibilità in data 08/06/2012 prot. 5789 .
- Comunicazione ai sensi dell'art. 25 del DPR 380/2001 comma 4, di rilascio del certificato di abitabilità per decorrenza dei termini di 60 gg previsti per legge, senza interruzione tramite comunicazione da parte del Comune (ufficio Tecnico) .

Dalle verifiche effettuate, rispetto allo stato realizzato, non si sono riscontrate difformità rispetto a quanto autorizzato dai Permessi Edilizi sopra citati. Va evidenziato però, che internamente risultano delle piccole difformità relative alla distribuzione degli ambienti interni.

QUESITO N° 15

Sugli Immobili posti in esecuzione, come già citato al punto n. 14, non si sono riscontrate difformità sostanziali, ma delle piccole difformità rispetto alla distribuzione degli ambienti interni, le quali rientrano nella categoria di parziali difformità e sono comprese tra quelle opere realizzabili legittimabili con rilascio di Accertamento di conformità ai sensi del D.P.R. n°380/2001 art. 37 e L.R. n°15/2008 art. 2 comma 2 lettera c) .

I costi relativi al conseguimento del suddetto titolo edilizio (Accertamento di conformità ai sensi del D.P.R. n°380/2001 art. 37 e L.R. n°15/2008 art. 22 comma 2 lettera c)) sono così di seguito riassunti :

- € 1.000,00 a titolo di oblazione ai sensi del D.P.R. n° 380/2001 art. 37 e L.R. n° 15/2008 art. 22 comma 2 lettera c) ;
- € 1.500,00 per redazione pratica presso il Comune e il Catasto da parte di un tecnico abilitato, per la stesura della relazione tecnica dettagliata e degli elaborati grafici descrittivi.

QUESITO N° 16

Sugli Immobili posti in esecuzione, non si sono riscontrati gravami da censo, livello o uso civico, altresì non si è riscontrata affrancazione da tali pesi.

QUESITO N°17

Gli Immobili posti in esecuzione, fanno parte di un complesso immobiliare edificato su un terreno facente parte di un condominio denominato *Centro Residenziale Colle Diana*, dalla nota fornita dalla Soc.tà Esecutata, relativa all'ultimo resoconto approvato nell'assemblea del 01/03/2020, a carico della società eseguita risultano le seguenti spese non pagate :

- Spese per esercizi precedenti all'anno 2019	€ 2.925,49
- Spese per l'esercizio gennaio / dicembre 2019	€ 297,04
- Spese per l'esercizio gennaio / dicembre 2020	€ 368,03
TOTALE Spese di esercizio non pagate	€ 3.590,56

Così ripartite sugli immobili posti in esecuzione :

Abitazione Via degli Aruspici n° 16/g Foglio 2 Mapp ale 918	€ 718,11
Abitazione Via degli Aruspici n° 16/f Foglio 2 Mapp ale 920	€ 718,11
Abitazione Via degli Aruspici n° 16/d Foglio 2 Mapp ale 922	€ 718,11
Abitazione Via degli Aruspici n° 16/b Foglio 2 Mapp ale 924	€ 718,11
Abitazione Via degli Aruspici n° 16/a Foglio 2 Mapp ale 925	€ 718,11

Altresì, sugli immobili sopra citati (fabbricati ed aree), sussistono dei vincoli, riferiti nell'atto di acquisto del terreno da parte della soc.tà eseguita (art. 3 atto di vendita in data 29/11/2007 n. 70328 di Repertorio stipulato da Notaio Pierandrea Fabiani, trascritto a Viterbo il 05/12/2007 con n. 23201 n.16088.1/2007 di registrazione) relativamente a :

-Partecipare e ad accettare il regolamento condominiale del condominio centro residenziale colle diana, approvato con assemblea in data 05/07/2009 e allegato all'atto Notaio Marco Papi di Roma in data 19-09-2009 n. 117261 di rep. n. 30235 racc. successivamente rettificato e confermato dall'assemblea in data 19-06-2011.

- Accettare che l'allaccio idrico degli immobili, conseguita tramite l'acquedotto gestito dalla Soc.tà XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX srl, che si diparte dal pozzo 1 (Catasto Fabbricati foglio 3 particella 218), nonché che il consumo dell'acqua verrà pagato semestralmente in base alle risultanze della lettura dei contatori con prezzo stabilito dalla struttura tariffaria vigente .

-Accettare il regolamento edilizio del XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX e le Convenzioni stipulate con il Comune di Sutri il 28 febbraio 1969 (registrata a Ronciglione in data 18 luglio 1969) ed in data 23 maggio 1992 (registrata a Viterbo il 10 giugno 1992 al numero 1865) ;

-Accettare che le recinzioni d'uso a confine con le zone adiacenti edificabili verranno pagate dai relativi confinanti in parti uguali fra di loro, salvo diversi accordi; le recinzioni sui fronti stradali sono a carico dei relativi proprietari;

-Di prendere atto che esiste servitù di acquedotto, linea telefonica, di sgrondo, di fognatura e relativi allacciamenti, nonché servitù di passaggio e parcheggio a favore della restante proprietà della società venditrice (XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX srl) e/o suoi aventi causa e di terzi, sulla porzione di terreno facente parte dei lotti edificabili (ex Mapp.li 648-654-669) ed adibita a strada, nonché che la società venditrice (Colle Diana srl) si riserva il diritto di poter intervenire e/o eseguire sui lotti edificabili oggetto di compravendita, le opere di urbanizzazione, salvo il dovere di ripristinare i luoghi nello stato di fatto in cui si trovano ;

-Di impegnarsi in caso di vendita di costruzioni future, a rendere edotti i subentranti, in merito agli impegni assunti con l'atto di acquisto sopra citato (atto di vendita in data 29/11/2007 n. 70328 di Repertorio stipulato da Notaio Pierandrea Fabiani, trascritto a Viterbo il 05/12/2007 con n. 23201 n.16088.1/2007 di registrazione), di inserire negli atti di trasferimento degli immobili, le clausole di cui all' allegato alla seguente relazione peritale, circa gli impegni dettati dal sopra citato regolamento condominiale, nonché di comunicare al condominio centro residenziale colle diana, i dati relativi ai subentranti la lettura del contatore dell'acqua e gli estremi dell'atto notarile .

QUESITO N° 18-19

In Considerazione che gli immobili :

- Foglio n. 2 P.IIa 918 Cat. A/7, Classe 1 , Consistenza 7 vani, Superficie catastale 166 mq Rendita € 976,10 Piano S1-T-1 , Via degli Aruspici n. 16/G ;
- Foglio n. 2 P.IIa 920 Cat. A/7, Classe 1 , Consistenza 7 vani, Superficie catastale 166 mq Rendita € 976,10 Piano S1-T-1 , Via degli Aruspici n. 16/F ;
- Foglio n. 2 P.IIa 922 Cat. A/7, Classe 1 , Consistenza 7 vani, Superficie catastale 169 mq Rendita € 976,10 Piano S1-T-1 , Via degli Aruspici n. 16/D;
- Foglio n. 2 P.IIa 923 Cat. A/7, Classe 1 , Consistenza 7 vani, Superficie catastale 166 mq Rendita € 976,10 Piano S1-T-1 , Via degli Aruspici n. 16/C;
- Foglio n. 2 P.IIa 924 Cat. A/7, Classe 1 , Consistenza 7 vani, Superficie catastale 166 mq Rendita € 976,10 Piano S1-T-1 , Via degli Aruspici n. 16/B;
- Foglio n. 2 P.IIa 925 Cat. A/7, Classe 1 , Consistenza 7 vani, Superficie catastale 167 mq Rendita € 976,10 Piano S1-T-1 , Via degli Aruspici n. 16/A ;

- Foglio n. 2 P.IIa 919 Cat. Area Urbana, Consistenza 15 Mq, Piano T, Via degli Aruspici snc ;
- Foglio n. 2 P.IIa 927 Cat. Area Urbana, Consistenza 104 Mq, Piano T, Via degli Aruspici snc ;

sono pignorati per intero, in quanto la Società esecutata possiede l'intera quota di proprietà.

In considerazione che l'Immobile :

- Foglio n. 2 P.IIa 926 Cat. Area Urbana, Consistenza 272 Mq, Piano T, Via degli Aruspici snc ;

è pignorato per la quota di 7/8 pari alla proprietà della quota della Società esecutata ;

In considerazione dell'attuale composizione del compendio posto in esecuzione, formato da immobili (villini a schiera) completamente autonomi e quindi cedibili nonché utilizzabili separatamente;

Altresì, in considerazione di favorire maggiori offerte di partecipazione in sede di aggiudicazione, frazionando il suddetto compendio posto in esecuzione .

Si è proceduto alla formazione dei seguenti lotti :

LOTTO N. 1

Quota pari ad 1/1 di proprietà dell'immobile adibito ad abitazione posto al piano seminterrato, piano terra e piano primo, con ingresso da via degli Aruspici n.16/G identificato catastalmente con mappale n. 918 del Foglio n° 2, di vani catastali 7 categoria A/7 Classe 1° ubicato nel comune di Sutri (VT), in via Degli Aruspici n° 16/G, 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 adibito ad abitazione e relativa area di pertinenza, distinto al n.c.e.u. al Foglio n. 2 Mappale n. 917 del Comune di Sutri, area di pertinenza esclusiva dell'immobile adibito ad abitazione distinto al n.c.e.u. al Foglio n. 2 Mappale n. 920 del Comune di Sutri, Area Urbana destinata a verde distinto al n.c.e.u. al Foglio n. 2 Mappale n. 926 del Comune di Sutri, Aree Urbane destinate a parcheggio e viabilità distinte al n.c.e.u. al Foglio n. 2 Mappale n. 919-927 del Comune di Sutri , salvo Altri.

Quota pari ad 1/3 di proprietà delle aree urbane distinte con i mappali n° 919-927 del Foglio n. 2 in Comune di Sutri, della superficie complessiva di Mq 119, adibite in parte ad accesso e parcheggio degli immobili distinti al n.c.e.u. al Foglio n° 2 mappali 917-918-920 del Comune di Sutri (VT) ed in parte ad area di sedime di via Degli Aruspici . Confinanti con area di pertinenza esclusiva dell'immobile distinto al n.c.e.u. al Foglio n. 2 Mappale n. 917 del Comune di Sutri, area di pertinenza esclusiva dell'immobile adibito ad abitazione distinto al n.c.e.u. al Foglio n. 2 Mappale n. 920 del Comune di Sutri, area di pertinenza esclusiva dell'immobile adibito ad abitazione distinto al n.c.e.u. al Foglio n. 2 Mappale n. 918, terreno distinto al n.c.e.u. al Foglio n. 2 Mappale n. 817 del Comune di Sutri, e area di sedime stradale di via degli Aruspici, salvo Altri. Tali aree esterne adibite a parcheggio e accesso, risultano esterne alle aree esclusive relative agli immobili distinti al Foglio n. 2 Mappali 917-918-920, e risultano altresì anche di libero accesso in quanto delimitate solamente in parte dalle recinzioni degli immobili sopra indicati e da un muro di contenimento posto a confine della particella n. 817 Foglio 2 .

Quota pari ad 1/8 di proprietà dell' area urbana distinta con il mappale n° 926 del Foglio n. 2 in Comune di Sutri, della superficie complessiva di Mq 272, adibita a verde. Confinante con aree di pertinenza esclusiva degli immobili distinti al n.c.e.u. al Foglio n. 2 Mappale n. 917-918-919-920-921-922-923-924-925 del Comune di Sutri, aree destinate a verde e/o terreno agricolo distinte al n.c.t. al Foglio n. 2 Mappali n. 47-243-650 del comune di Sutri (VT), salvo Altri. Tale particella, risulta interclusa ad altri, con possibilità di accesso e fruizione solamente agli immobili distinti al Foglio n. 2 mappali n. 917-918-920-921-922-923-924-925 .

Valore del lotto pari a € 130.000,00 diconsi euro Centotrentamila,0

LOTTO N. 2

Quota pari ad 1/1 di proprietà dell'immobile adibito ad abitazione posto al piano seminterrato, piano terra e piano primo, con ingresso da via degli Aruspici n.16/F identificato catastalmente con mappale n. 920 del Foglio n° 2, di vani catastali 7 categoria A/7 Classe 1° ubicato nel comune di Sutri (VT), in via Degli Aruspici n° 16/F, 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 adibito ad abitazione e relativa area di pertinenza, distinto al n.c.e.u. al Foglio n. 2 Mappale n. 921 del Comune di Sutri, area di pertinenza esclusiva dell'immobile adibito ad abitazione distinto al n.c.e.u. al Foglio n. 2 Mappale n. 918 del Comune di Sutri, Area Urbana destinata a verde distinto al n.c.e.u. al Foglio n. 2 Mappale n. 926 del Comune di Sutri, Aree Urbane destinate a parcheggio e viabilità distinte al n.c.e.u. al Foglio n. 2 Mappale n. 919-927 del Comune di Sutri e area di sedime stradale di via degli Aruspici, salvo Altri.

Quota pari ad 1/3 di proprietà delle aree urbane distinte con i mappali n° 919-927 del Foglio n. 2 in Comune di Sutri, della superficie complessiva di Mq 119, adibite in parte ad accesso e parcheggio degli immobili distinti al n.c.e.u. al Foglio n° 2 mappali 917-918-920 del Comune di Sutri (VT) ed in parte ad area di sedime di via Degli Aruspici. Confinanti con area di pertinenza esclusiva dell'immobile distinto al n.c.e.u. al Foglio n. 2 Mappale n. 917 del Comune di Sutri, area di pertinenza esclusiva dell'immobile adibito ad abitazione distinto al n.c.e.u. al Foglio n. 2 Mappale n. 920 del Comune di Sutri, area di pertinenza esclusiva dell'immobile adibito ad abitazione distinto al n.c.e.u. al Foglio n. 2 Mappale n. 918, terreno distinto al n.c.e.u. al Foglio n. 2 Mappale n. 817 del Comune di Sutri, e area di sedime stradale di via degli Aruspici, salvo Altri. Tali aree esterne adibite a parcheggio e accesso, risultano esterne alle aree esclusive relative agli immobili distinti al Foglio n. 2 Mappali 917-918-920, e risultano altresì anche di libero accesso in quanto delimitate solamente in parte dalle recinzioni degli immobili sopra indicati e da un muro di contenimento posto a confine della particella n. 817 Foglio 2 .

Quota pari ad 1/8 di proprietà dell' area urbana distinta con il mappale n° 926 del Foglio n. 2 in Comune di Sutri, della superficie complessiva di Mq 272, adibita a verde. Confinante con aree di pertinenza esclusiva degli immobili distinti al n.c.e.u. al Foglio n. 2 Mappale n. 917-918-919-920-921-922-923-924-925 del Comune di Sutri, aree destinate a verde e/o terreno agricolo distinte al n.c.t. al Foglio n. 2 Mappali n. 47-243-650 del comune di Sutri (VT), salvo Altri. Tale particella, risulta interclusa ad altri, con possibilità di accesso e fruizione solamente agli immobili distinti al Foglio n. 2 mappali n. 917-918-920-921-922-923-924-925 .

Valore del lotto pari a € 131.000,00 diconsi euro Centotrentunomila,0

LOTTO N. 3

Quota pari ad 1/1 di proprietà dell'immobile adibito ad abitazione posto al piano seminterrato, piano terra e piano primo, con ingresso da via degli Aruspici n.16/D identificato catastalmente con mappale n. 922 del Foglio n° 2, di vani catastali 7 categoria A/7 Classe 1° ubicato nel comune di Sutri (VT), in via Degli Aruspici n° 16/D, 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 adibito ad abitazione e relativa area di pertinenza, distinto al n.c.e.u. al Foglio n. 2 Mappale n. 923 del Comune di Sutri, area di pertinenza esclusiva dell'immobile adibito ad abitazione distinto al n.c.e.u. al Foglio n. 2 Mappale n. 921 del Comune di Sutri, Area Urbana destinata a verde distinto al n.c.e.u. al Foglio n. 2 Mappale n. 926 del Comune di Sutri e area di sedime stradale di via degli Aruspici, salvo Altri.

Quota pari ad 1/8 di proprietà dell' area urbana distinta con il mappale n°926 del Foglio n. 2 in Comune di Sutri, della superficie complessiva di Mq 272, adibita a verde. Confinante con aree di pertinenza esclusiva degli immobili distinti al n.c.e.u. al Foglio n. 2 Mappale n. 917-918-919-920-921-922-923-924-925 del Comune di Sutri, aree destinate a verde e/o terreno agricolo distinte al n.c.t. al Foglio n. 2 Mappali n. 47-243-650 del comune di Sutri (VT), salvo Altri. Tale particella, risulta interclusa ad altri, con possibilità di accesso e fruizione solamente agli immobili distinti al Foglio n. 2 mappali n. 917-918-920-921-922-923-924-925 .

Valore del lotto pari a € 137.000,00 diconsi euro Centotrentasettemilacinquecento,0

LOTTO N. 4

Quota pari ad 1/1 di proprietà dell'immobile adibito ad abitazione posto al piano seminterrato, piano terra e piano primo, con ingresso da via degli Aruspici n.16/B identificato catastalmente con mappale n. 924 del Foglio n° 2, di vani catastali 7 categoria A/7 Classe 1° ubicato nel comune di Sutri (VT), in via Degli Aruspici n° 16/B, 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 adibito ad abitazione e relativa area di pertinenza, distinto al n.c.e.u. al Foglio n. 2 Mappale n. 925 del Comune di Sutri, area di pertinenza esclusiva dell'immobile adibito ad abitazione distinto al n.c.e.u. al Foglio n. 2 Mappale n. 923 del Comune di Sutri, Area Urbana destinata a verde distinto al n.c.e.u. al Foglio n. 2 Mappale n. 926 del Comune di Sutri e area di sedime stradale di via degli Aruspici, salvo Altri. Tale particella, risulta interclusa ad altri, con possibilità di accesso e fruizione solamente agli immobili distinti al Foglio n. 2 mappali n. 917-918-920-921-922-923-924-925 .

Quota pari ad 1/8 di proprietà dell' area urbana distinta con il mappale n°926 del Foglio n. 2 in Comune di Sutri, della superficie complessiva di Mq 272, adibita a verde. Confinante con aree di pertinenza esclusiva degli immobili distinti al n.c.e.u. al Foglio n. 2 Mappale n. 917-918-919-920-921-922-923-924-925 del Comune di Sutri, aree destinate a verde e/o terreno agricolo distinte al n.c.t. al Foglio n. 2 Mappali n. 47-243-650 del comune di Sutri (VT), salvo Altri. Tale particella, risulta interclusa ad altri, con possibilità di accesso e fruizione solamente agli immobili distinti al Foglio n. 2 mappali n. 917-918-920-921-922-923-924-925 .

Valore del lotto pari a € 131.500,00 diconsi euro Centotrentunomilacinquecento,0

LOTTO N. 5

Quota pari ad 1/1 di proprietà dell'immobile adibito ad abitazione posto al piano seminterrato, piano terra e piano primo, con ingresso da via degli Aruspici n.16/A identificato catastalmente con mappale n. 925 del Foglio n° 2, di vani catastali 7 categoria A/7 Classe 1° ubicato nel comune di Sutri (VT), in via Degli Aruspici n° 16/A, 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 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 adibito ad abitazione e relativa area di pertinenza, distinto al n.c.e.u. al Foglio n. 2 Mappale n. 924 del Comune di Sutri, Area Urbana destinata a verde distinto al n.c.e.u. al Foglio n. 2 Mappale n. 926 del Comune di Sutri e area di sedime stradale di via degli Aruspici, area distinta al n.c.t. al Foglio n. 2 mappale n. 243 del Comune di Sutri, salvo Altri.

Quota pari ad 1/8 di proprietà dell' area urbana distinta con il mappale n°926 del Foglio n. 2 in Comune di Sutri, della superficie complessiva di Mq 272, adibita a verde. Confinante con aree di pertinenza esclusiva degli immobili distinti al n.c.e.u. al Foglio n. 2 Mappale n. 917-918-919-920-921-922-923-924-925 del Comune di Sutri, aree destinate a verde e/o terreno agricolo distinte al n.c.t. al Foglio n. 2 Mappali n. 47-243-650 del comune di Sutri (VT), salvo Altri. Tale particella, risulta interclusa ad altri, con possibilità di accesso e fruizione solamente agli immobili distinti al Foglio n. 2 mappali n. 917-918-920-921-922-923-924-925 .

Valore del lotto pari a € 139.000,00 diconsi euro Centotrentanovemila,0

LOTTO N. 6

Gli Immobili che costituiscono tale lotto, sono come sopra citato in risposta al quesito n° 4 e n. 7, sono gravati da trascrizione pregiudizievole inerente Domanda Giudiziale in data 04-06-2019 n. 9253/2019 di repertorio Tribunale di Roma, trascritta a Viterbo il 28/06/2018 n. 8886-6572, portante sentenza d'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere contratto di compravendita a favore della Sig.ra Caterina Maria Mangiarotti, nata a Castellamare del Golfo il 18/11/1959, contro la Società Esecutata. Altresì in fase di sopralluogo non è stato possibile accedere agli immobili stessi, quanto l'attuale possessore, non ha consentito l'ingresso agli immobili in questione, per cui, come già citato in risposta al punto 7 della presente relazione, tale lotto verrà identificato riportando l'ubicazione degli immobili, i dati censuari desunti dalle visure catastali effettuate, nonché una descrizione delle caratteristiche esterne (area di pertinenza) .

Quota pari ad 1/1 di proprietà dell'immobile adibito ad abitazione posto al piano seminterrato, piano terra e piano primo, con ingresso da via degli Aruspici n.16/C identificato catastalmente con mappale n. 925 del Foglio n° 2, di vani catastali 7 categoria A/7 Classe 1° Superficie Catastale 159 mq di cui totale comprese aree scoperte 166, ubicato nel comune di Sutri (VT), in via Degli Aruspici n° 16/C, 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 adibito ad abitazione e relativa area di pertinenza, distinto al n.c.e.u. al Foglio n. 2 Mappale n. 922 del Comune di Sutri, area di pertinenza esclusiva dell'immobile adibito ad abitazione distinto al n.c.e.u. al Foglio n. 2 Mappale n. 924 del Comune di Sutri, Area Urbana destinata a verde distinto al n.c.e.u. al Foglio n. 2 Mappale n. 926 del Comune di Sutri e area di sedime stradale di via degli Aruspici, salvo Altri.

Quota pari ad 1/8 di proprietà dell' area urbana distinta con il mappale n°926 del Foglio n. 2 in Comune di Sutri, della superficie complessiva di Mq 272, adibita a verde. Confinante con aree di pertinenza esclusiva degli immobili distinti al n.c.e.u. al Foglio n. 2 Mappale n. 917-918-919-920-921-922-923-924-925 del Comune di Sutri, aree destinate a verde e/o terreno agricolo distinte al n.c.t. al Foglio n. 2 Mappali n. 47-243-650 del comune di Sutri (VT), salvo Altri. Tale particella, risulta interclusa ad altri, con possibilità di accesso e fruizione solamente agli immobili distinti al Foglio n. 2 mappali n. 917-918-920-921-922-923-924-925 .

Valore del lotto pari a € 143.000,00 diconsi euro Centoquarantatremila,0

QUESITO N° 20

Non risultano atti di locazione, godimento o altro sugli immobili eseguiti, considerato anche lo stato attuale di alcuni di essi (vedi risposta al quesito n° 7- montaggio dei sanitari del servizio igienico, delle porte interne e alcuni punti luce e/o punti presa). Fatta eccezione per l'Immobile distinto a n.c.e.u. al Foglio n. 2 Mappale n. 923 (LOTTO N. 6), il quale risulta occupato così come risulta gravato da trascrizione pregiudizievole inerente Domanda Giudiziale in data 04-06-2019 n. 9253/2019 di repertorio Tribunale di Roma, trascritta a Viterbo il 28/06/2018 n. 8886-6572, portante sentenza d'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere contratto di compravendita a favore della Sig.ra XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX il 18/11/1959, contro la Società Esecutata .

QUESITO N° 21

Gli immobili posti in esecuzione, come già citato ai precedenti punti, costituiscono un intero complesso immobiliare, formato da immobili (villini a schiera) completamente autonomi e quindi cedibili e utilizzabili separatamente.

Per quanto sopra, il sottoscritto, in ottemperanza a quanto affidatomi in qualità di C.T.U., indica, in risposta al quesito n. 22, un valore locativo dei beni, fondando tale valutazione sulla base del raffronto con i prezzi di mercato locali di immobili simili, che il sottoscritto ha ricavato da *fonti ufficiali specifiche* quali :

- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ;
- Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Viterbo, ritenendo che questi ultimi sintetizzino i dati rilevati sistematicamente da operatori del settore, entrambe le *fonti* forniscono dei dati riferiti al *prezzo unitario medio di mercato* del territorio
- Banca dati delle quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Comune di Sutri (VT) 2° semestre 2019, zona periferica /ESPANSIONE, codice di zona D1, tipologia prevalente –Abitazioni Civili- , stato conservativo Normale, Min 4,1 €/mq mensili Max 5,4 €/mq mensili per metro quadrato utile;
- Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Viterbo, 1° semestre 2019, comune di Orte (VT), abitazioni nuove o ristrutturate. 400 € mensili ;

Pertanto, per gli immobili in esame, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, nonché allo stato di conservazione, considerate inoltre le caratteristiche estrinseche quali l'ubicazione all'interno di una zona periferica, alquanto distante da uffici pubblici, negozi nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, può ritenersi congruo adottare un valore medio rispetto ai valori enunciati dagli organi ufficiali sopra citati, pari a **euro 450,00 mensili** .

QUESITO N° 22

Gli immobili posti in esecuzione, alla data del sopralluogo, risultano liberi fatta eccezione per l'immobile distinto a n.c.e.u. al Foglio n. 2 Mappale n. 923 (LOTTO N. 6), il quale risulta occupato così come risulta gravato da trascrizione pregiudizievole inerente Domanda Giudiziale in data 04-06-2019 n. 9253/2019 di repertorio Tribunale di Roma, trascritta a Viterbo il 28/06/2018 n. 8886-6572, portante sentenza d'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere contratto di compravendita a favore della Sig.ra

XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX il 18/11/1959, contro la Società Esecutata .

QUESITO N° 23

Sugli immobili posti in esecuzione, non si sono rinvenuti vincoli o servitù di nessuna specie, o inalienabilità.

QUESITO N° 24 e 25

CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del cespite esecutato, riferito all'attualità, lo scrivente ritiene opportuno applicare il metodo di stima, derivante dalla comparazione dei valori unitari risultanti dalle più recenti compravendite registrate sul mercato locale per immobili simili. Tale metodo di stima, per la valutazione del bene consiste nell'applicare al parametro METRO QUADRATO un valore unitario empiricamente determinato attraverso ponderati raffronti con i prezzi di mercato locali di immobili simili, che

il sottoscritto ha ricavato da *fonti ufficiali specifiche* quali :

- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ;
 - Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Viterbo ;
- che sono gli organi preposti per la valutazione dei beni immobili oggetto di compravendita, ritenendo che questi ultimi sintetizzino i dati rilevati sistematicamente da operatori del settore
- Operatori del Settore Immobiliare (Agenzie Immobiliari);

Le *fonti* sopra citate, forniscono dei dati riferiti al *prezzo unitario medio di mercato* del territorio da applicare alla *superficie commerciale*, dell'immobile .

Il criterio per la determinazione della *superficie commerciale*, fa riferimento a quanto riportato nel D.P:R. 138/98 all. c) ed alla norma UNI 10750/2005, che individua la *superficie commerciale* nella somma di :

- 100 % della superficie coperta calpestabile ;
- 50 % della superficie dei garage e magazzini ;
- 40 % per portici, terrazzi e balconi comunicanti con l'unità principale (entro i 25 mq) ;
- 10 % per portici, terrazzi e balconi comunicanti con l'unità principale (per la parte eccedente i 25 mq) ;

- 50 % per cantine, soffitte ed annessi comunicanti con l'unità principale ;
- 25 % cantine, soffitte ed annessi non comunicanti con l'unità principale ;
- 10 % dell'area scoperta o assimilata ad uso esclusivo dell'unità immobiliare, fino alla superficie dei vani principali e accessori ;
- 2% dell'area scoperta o assimilata ad uso esclusivo dell'unità immobiliare, per la parte eccedente la superficie dei vani principali .

Il valore ottenuto tra il prodotto del parametro riferito al MQ desunto da *fonti ufficiali specifiche* per la somma della *superficie commerciale* calcolata secondo i criteri sopra enunciati, ci darà un valore del compendio esecutato, come se lo stesso, allo stato attuale, fosse utilizzabile e fruibile secondo la sua destinazione d'uso.

STIMA DEGLI IMMOBILI (abitazione e area di pertinenza)

Per la valutazione del compendio edilizio, come sopra citato, si è fatto riferimento alle *fonti ufficiali specializzate* (Banca dati delle quotazioni immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Viterbo), Operatori del Settore Immobiliari (Agenzie Immobiliari). Da queste informazioni, per il comune in questione, considerata la destinazione ad abitazione, per unità immobiliari *nuove*, si desumono i seguenti valori unitari per superficie lorda commerciale oscillanti tra:

Fonte e Tipologia

- Banca dati delle quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Comune di Sutri (VT), zona periferica/ESPANSIONE , codice di zona D1, tipologia prevalente –Abitazioni Civili- 2° semestre 2019- Destinazione Abitazioni C ivili, stato conservativo normale,

Min 900 €/mq Max 1.300 €/mq per metro quadrato;

- Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Viterbo, 1° semestre 2019, comune di Sutri (VT) zona semiperiferia, abitazioni nuove o ristrutturate.

Min 1.100 €/mq Max 1.200 €/mq per metro quadrato;

- Operatori del settore immobiliare, comune di Sutri (VT) zona semiperiferia/ESPANSIONE, abitazioni nuove o ristrutturate **1.200 €/mq**, abitazioni indipendenti, villini a schiera nuove o ristrutturate **1.500 €/mq**

Pertanto, per gli immobili in esame, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, nonché allo stato di conservazione, considerate inoltre le caratteristiche estrinseche quali l'ubicazione all'interno di una zona

periferica, alquanto distante da uffici pubblici, negozi nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, può ritenersi congruo adottare un valore medio rispetto ai valori enunciati dagli organi ufficiali sopra citati nonché dagli operatori del settore immobiliare pari a **euro 1.200,00/mq** per *superficie commerciale* da applicare alla superficie ragguagliata calcolata così come di seguito riportato :

LOTTO N. 1

Quota pari ad 1/1 di proprietà dell'immobile adibito ad abitazione posto al piano seminterrato, piano terra e piano primo, con ingresso da via degli Aruspici n.16/G identificato catastalmente con mappale n. 918 del Foglio n° 2, di vani catastali 7 categoria A/7 Classe 1° ubicato nel comune di Sutri (VT), in via Degli Aruspici n° 16/G.

a) Superficie netta coperta calpestabile Pertinenza abitazione Cantina/Magazzino

$$\text{Mq } 73,00 \times 0,50 = \text{Mq } 36,50$$

b) Superficie utile calpestabile Abitazione

$$\text{Mq } 74,00 \times 1,00 = \text{Mq } 74,00$$

d1) Superficie Pertinenza abitazione area adibita a giardino e parcheggio (pari alla superficie dei vani principali e accessori)

$$\text{Mq } 147,00 \times 0,10 = \text{Mq } 14,70$$

d2) Superficie Pertinenza abitazione area adibita a giardino (oltre la superficie dei vani principali e accessori)

$$\text{Mq } (150,00-147,00) \times 0,02 = \text{Mq } 0,06$$

e1) Superficie netta calpestabile Portici e Terrazzi (entro i 25 mq)

$$\text{Mq } 21,00 \times 0,40 = \text{Mq } 8,40$$

Quota pari ad 1/3 di proprietà delle aree urbane distinte con i mappali n° 919-927 del Foglio n. 2 in Comune di Sutri, della superficie complessiva di Mq 119, adibite in parte ad accesso e parcheggio.

Quota pari ad 1/8 di proprietà dell' area urbana distinta con il mappale n° 926 del Foglio n. 2 in Comune di Sutri, della superficie complessiva di Mq 272, adibita a verde.

Per tali quote di proprietà, riferite ad aree esterne, e comuni ad altre unità immobiliari, essendo indivisibili per la loro funzione di spazi comuni, sono già considerati nel valore attribuito a ciascun appartamento, per cui relativamente alle stesse, non verranno calcolate nella superficie commerciale dell'immobile.

Per quanto sopra avremo :

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO N.1 Mq 133,66

Da quanto sopra, avremo un valore dell'immobile alle soddisfatte condizioni di utilizzabilità e fruibilità secondo la destinazione d'uso pari a :

superficie commerciale Mq 133,66

valore unitario al Mq di superficie commerciale €/Mq 1.300,00

da cui : Mq 133,66 x €/Mq 1.200,00 = **€ 160.392,00**

Il seguente valore, dovrà essere ridotto, in considerazione di :

-Assenza di garanzia per vizi occulti ;

-Costo degli oneri necessari, al completamento dell'immobile (fornitura e montaggio sanitari dei servizi igienici, della caldaia, dei radiatori, delle porte interne, e alcuni punti luce e/o punti presa);

-Oneri Condominiali non pagati ;

-Vari oneri e costi per legittimazione opere in difformità (spese tecniche, oneri e oblazioni rilascio titoli abilitativi edilizi, IVA, Diritti di segreteria, bolli, ecc.), occorrenti all'ottenimento del Certificato di Agibilità;

dovremo decurtare il suddetto valore di una cifra pari a:

-Assenza di garanzia per vizi occulti detrazione applicata pari al 10 % del valore per cui :

€ 160.392,00 x 0,10 = € 16.039,20

-Costo degli oneri necessari, al completamento dell'immobile (fornitura e montaggio sanitari dei servizi igienici, della caldaia, dei radiatori, delle porte interne, e alcuni punti luce e/o punti presa - vedi allegato Computo Metrico) :

€ 10.921,52

-Oneri Condominiali non pagati€ 718,11

-Vari oneri e costi per legittimazione opere in difformità (vedi risposta al quesito n°15)

€ 2.500,00

Per quanto sopra avremo un valore dell'immobile esecutato pari a :

Valore dell'immobile alle soddisfatte condizioni di utilizzabilità e fruibilità

secondo la destinazione d'uso € 160.392,00

A detrarre Oneri, Assenza di garanzia per vizi occulti- € 16.039,20

A detrarre Oneri necessari al completamento dell'immobile- € 10.921,52

A detrarre Oneri Condominiali non pagati.....-€ 718,11

A detrarre Oneri, per legittimazione urbanistica dell'immobile- € 2.500,00

Valore del Bene Posto in Esecuzione **€ 130.213,00**

Arrotondato **€ 130.000,00** (Euro Centotretamila/00)

LOTTO N. 2

Quota pari ad 1/1 di proprietà dell'immobile adibito ad abitazione posto al piano seminterrato, piano terra e piano primo, con ingresso da via degli Aruspici n.16/G identificato catastalmente con mappale n. 920 del Foglio n° 2, di vani catastali 7 categoria A/7 Classe 1° ubicato nel comune di Sutri (VT), in via Degli Aruspici n° 16/F.

a) Superficie netta coperta calpestabile Pertinenza abitazione Cantina/Magazzino

Mq 73,00 x 0,50 = Mq 36,50

b) Superficie utile calpestabile Abitazione

Mq 74,00 x 1,00 = Mq 74,00

d1) Superficie Pertinenza abitazione area adibita a giardino e parcheggio (pari alla superficie dei vani principali e accessori)

Mq 147,00 x 0,10 = Mq 14,70

d2) Superficie Pertinenza abitazione area adibita a giardino (oltre la superficie dei vani principali e accessori)

Mq (165,00-147,00) x 0,02 = Mq 0,36

e1) Superficie netta calpestabile Portici e Terrazzi (entro i 25 mq)

Mq 21,00 x 0,40 = Mq 8,40

Quota pari ad 1/3 di proprietà delle aree urbane distinte con i mappali n° 919-927 del Foglio n. 2 in Comune di Sutri, della superficie complessiva di Mq 119, adibite in parte ad accesso e parcheggio.

Quota pari ad 1/8 di proprietà dell' area urbana distinta con il mappale n° 926 del Foglio n. 2 in Comune di Sutri, della superficie complessiva di Mq 272, adibita a verde.

Per tali quote di proprietà, riferite ad aree esterne, e comuni ad altre unità immobiliari, essendo indivisibili per la loro funzione di spazi comuni, sono già considerati nel valore attribuito a ciascun appartamento, per cui relativamente alle stesse, non verranno calcolate nella superficie commerciale dell'immobile.

Per quanto sopra avremo :

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO N.2 Mq 133,96

Da quanto sopra, avremo un valore dell'immobile alle soddisfatte condizioni di utilizzabilità e fruibilità secondo la destinazione d'uso pari a :

superficie commerciale Mq 133,96

valore unitario al Mq di superficie commerciale €/Mq 1.300,00

da cui : Mq 133,96 x €/Mq 1.200,00 = **€ 160.752,00**

Il seguente valore, dovrà essere ridotto, in considerazione di :

-Assenza di garanzia per vizi occulti ;

-Costo degli oneri necessari, al completamento dell'immobile (fornitura e montaggio sanitari dei servizi igienici, della caldaia, dei radiatori, delle porte interne, e alcuni punti luce e/o punti presa);

-Oneri Condominiali non pagati ;

-Vari oneri e costi per legittimazione opere in difformità (spese tecniche, oneri e oblazioni rilascio titoli abilitativi edilizi, IVA, Diritti di segreteria, bolli, ecc.), occorrenti all'ottenimento del Certificato di Agibilità;

dovremo decurtare il suddetto valore di una cifra pari a:

-Assenza di garanzia per vizi occulti detrazione applicata pari al 10 % del valore per cui :

€ 160.752,00 x 0,10 = € 16.075,20

-Costo degli oneri necessari, al completamento dell'immobile (fornitura e montaggio sanitari dei servizi igienici, della caldaia, dei radiatori, delle porte interne, e alcuni punti luce e/o punti presa - vedi allegato Computo Metrico) :

€ 10.978,10

-Oneri Condominiali non pagati€ 718,11

-Vari oneri e costi per legittimazione opere in difformità (vedi risposta al quesito n°15)

€ 2.500,00

Per quanto sopra avremo un valore dell'immobile esecutato pari a :

Valore dell'immobile alle soddisfatte condizioni di utilizzabilità e fruibilità

secondo la destinazione d'uso € 160.752,00

A detrarre Oneri, Assenza di garanzia per vizi occulti- € 16.075,20

A detrarre Oneri necessari al completamento dell'immobile- € 10.978,10

A detrarre Oneri Condominiali non pagati.....-€ 718,11

A detrarre Oneri, per legittimazione urbanistica dell'immobile- € 2.500,00

Valore del Bene Posto in Esecuzione **€ 130.480,59**

Arrotondato **€ 130.000,00** (Euro Centotrentamila/00)

LOTTO N. 3

Quota pari ad 1/1 di proprietà dell'immobile adibito ad abitazione posto al piano seminterrato, piano terra e piano primo, con ingresso da via degli Aruspici n.16/D

identificato catastalmente con mappale n. 922 del Foglio n° 2, di vani catastali 7 categoria A/7 Classe 1° ubicato nel comune di Sutri (VT), in via Degli Aruspici n° 16/F.

a) Superficie netta coperta calpestabile Pertinenza abitazione Cantina/Magazzino

Mq $73,00 \times 0,50 =$ Mq 36,50

b) Superficie utile calpestabile Abitazione

Mq $74,00 \times 1,00 =$ Mq 74,00

d1) Superficie Pertinenza abitazione area adibita a giardino e parcheggio (pari alla superficie dei vani principali e accessori)

Mq $147,00 \times 0,10 =$ Mq 14,70

d2) Superficie Pertinenza abitazione area adibita a giardino (oltre la superficie dei vani principali e accessori)

Mq $(290,00 - 147,00) \times 0,02 =$ Mq 2,86

e1) Superficie netta calpestabile Portici e Terrazzi (entro i 25 mq)

Mq $21,00 \times 0,40 =$ Mq 8,40

Quota pari ad 1/8 di proprietà dell' area urbana distinta con il mappale n°926 del Foglio n. 2 in Comune di Sutri, della superficie complessiva di Mq 272, adibita a verde.

Per tale quota di proprietà, riferita ad aree esterne, e comuni ad altre unità immobiliari, essendo indivisibile per la sua funzione di spazio comuni, è già stata considerata nel valore attribuito a ciascun appartamento, per cui relativamente alla stessa, non verrà calcolata nella superficie commerciale dell'immobile.

Per quanto sopra avremo :

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO N.3 Mq 136,46

Da quanto sopra, avremo un valore dell'immobile alle soddisfatte condizioni di utilizzabilità e fruibilità secondo la destinazione d'uso pari a :

superficie commerciale Mq 136,46

valore unitario al Mq di superficie commerciale €/Mq 1.300,00

da cui : Mq 136,46 x €/Mq 1.200,00 = **€ 163.752,00**

Il seguente valore, dovrà essere ridotto, in considerazione di :

-Assenza di garanzia per vizi occulti ;

-Costo degli oneri necessari, al completamento dell'immobile (fornitura e montaggio sanitari dei servizi igienici, della caldaia, dei radiatori, delle porte interne, e alcuni punti luce e/o punti presa);

-Oneri Condominiali non pagati ;

-Vari oneri e costi per legittimazione opere in difformità (spese tecniche, oneri e oblazioni rilascio titoli abilitativi edilizi, IVA, Diritti di segreteria, bolli, ecc.), occorrenti all'ottenimento del Certificato di Agibilità;

dovremo decurtare il suddetto valore di una cifra pari a:

-Assenza di garanzia per vizi occulti detrazione applicata pari al 10 % del valore per cui :
€ 163.752,00 x 0,10 = € 16.375,20

-Costo degli oneri necessari, al completamento dell'immobile (fornitura e montaggio sanitari dei servizi igienici, della caldaia, dei radiatori, delle porte interne, e alcuni punti luce e/o punti presa - vedi allegato Computo Metrico) :

€ 6.868,09

-Oneri Condominiali non pagati€ 718,11

-Vari oneri e costi per legittimazione opere in difformità (vedi risposta al quesito n°15)
€ 2.500,00

Per quanto sopra avremo un valore dell'immobile esecutato pari a :

Valore dell'immobile alle soddisfatte condizioni di utilizzabilità e fruibilità

secondo la destinazione d'uso € 163.752,00

A detrarre Oneri, Assenza di garanzia per vizi occulti- € 16.375,20

A detrarre Oneri necessari al completamento dell'immobile- € 6.868,09

A detrarre Oneri Condominiali non pagati.....-€ 718,11

A detrarre Oneri, per legittimazione urbanistica dell'immobile- € 2.500,00

Valore del Bene Posto in Esecuzione **€ 137.290,60**

Arrotondato **€ 137.000,00** (Euro Centotrentasettemila/00)

LOTTO N. 4

Quota pari ad 1/1 di proprietà dell'immobile adibito ad abitazione posto al piano seminterrato, piano terra e piano primo, con ingresso da via degli Aruspici n.16/D identificato catastalmente con mappale n. 924 del Foglio n° 2, di vani catastali 7 categoria A/7 Classe 1° ubicato nel comune di Sutri (VT), in via Degli Aruspici n° 16/B.

a) Superficie netta coperta calpestabile Pertinenza abitazione Cantina/Magazzino

Mq 73,00 x 0,50 = Mq 36,50

b) Superficie utile calpestabile Abitazione

Mq 74,00 x 1,00 = Mq 74,00

d1) Superficie Pertinenza abitazione area adibita a giardino e parcheggio (pari alla superficie dei vani principali e accessori)

Mq 147,00 x 0,10 = Mq 14,70

d2) Superficie Pertinenza abitazione area adibita a giardino (oltre la superficie dei vani principali e accessori)

Mq (250,00-147,00) x 0,02 = Mq 2,06

e1) Superficie netta calpestabile Portici e Terrazzi (entro i 25 mq)

Mq 21,00 x 0,40 = Mq 8,40

Quota pari ad 1/8 di proprietà dell' area urbana distinta con il mappale n°926 del Foglio n. 2 in Comune di Sutri, della superficie complessiva di Mq 272, adibita a verde.

Per tale quota di proprietà, riferita ad aree esterne, e comuni ad altre unità immobiliari, essendo indivisibile per la sua funzione di spazio comuni, è già stata considerata nel valore attribuito a ciascun appartamento, per cui relativamente alla stessa, non verrà calcolata nella superficie commerciale dell'immobile.

Per quanto sopra avremo :

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO N.4 Mq 135,66

Da quanto sopra, avremo un valore dell'immobile alle soddisfatte condizioni di utilizzabilità e fruibilità secondo la destinazione d'uso pari a :

superficie commerciale Mq 135,66

valore unitario al Mq di superficie commerciale €/Mq 1.300,00

da cui : Mq 135,66 x €/Mq 1.200,00 = **€ 162.792,00**

Il seguente valore, dovrà essere ridotto, in considerazione di :

-Assenza di garanzia per vizi occulti ;

-Costo degli oneri necessari, al completamento dell'immobile (fornitura e montaggio sanitari dei servizi igienici, della caldaia, dei radiatori, delle porte interne, e alcuni punti luce e/o punti presa);

-Oneri Condominiali non pagati ;

-Vari oneri e costi per legittimazione opere in difformità (spese tecniche, oneri e oblazioni rilascio titoli abilitativi edilizi, IVA, Diritti di segreteria, bolli, ecc.), occorrenti all'ottenimento del Certificato di Agibilità;

dovremo decurtare il suddetto valore di una cifra pari a:

-Assenza di garanzia per vizi occulti detrazione applicata pari al 10 % del valore per cui :

€ 162.792,00 x 0,10 = € 16.279,20

-Costo degli oneri necessari, al completamento dell'immobile (fornitura e montaggio sanitari dei servizi igienici, della caldaia, dei radiatori, delle porte interne, e alcuni punti luce e/o punti presa - vedi allegato Computo Metrico) :

	€ 11.816,63
-Oneri Condominiali non pagati	€ 718,11
-Vari oneri e costi per legittimazione opere in difformità (vedi risposta al quesito n°15)	
	€ 2.500,00

Per quanto sopra avremo un valore dell'immobile esecutato pari a :

Valore dell'immobile alle soddisfatte condizioni di utilizzabilità e fruibilità

secondo la destinazione d'uso	€ 162.792,00
A detrarre Oneri, Assenza di garanzia per vizi occulti	- € 16.279,20
A detrarre Oneri necessari al completamento dell'immobile	- € 11.816,63
A detrarre Oneri Condominiali non pagati.....	-€ 718,11
<u>A detrarre Oneri, per legittimazione urbanistica dell'immobile</u>	<u>- € 2.500,00</u>
Valore del Bene Posto in Esecuzione	€ 131.478,06

Arrotondato **€ 131.500,00** (Euro Centotrantunomilacinquecento/00)

LOTTO N. 5

Quota pari ad 1/1 di proprietà dell'immobile adibito ad abitazione posto al piano seminterrato, piano terra e piano primo, con ingresso da via degli Aruspici n.16/D identificato catastalmente con mappale n. 925 del Foglio n° 2, di vani catastali 7 categoria A/7 Classe 1° ubicato nel comune di Sutri (VT), in via Degli Aruspici n°16/A.

a) Superficie netta coperta calpestabile Pertinenza abitazione Cantina/Magazzino

Mq 73,00 x 0,50 = Mq 36,50

b) Superficie utile calpestabile Abitazione

Mq 74,00 x 1,00 = Mq 74,00

d1) Superficie Pertinenza abitazione area adibita a giardino e parcheggio (pari alla superficie dei vani principali e accessori)

Mq 147,00 x 0,10 = Mq 14,70

d2) Superficie Pertinenza abitazione area adibita a giardino (oltre la superficie dei vani principali e accessori)

Mq (600,00-147,00) x 0,02 = Mq 9,06

e1) Superficie netta calpestabile Portici e Terrazzi (entro i 25 mq)

Mq 21,00 x 0,40 = Mq 8,40

Quota pari ad 1/8 di proprietà dell' area urbana distinta con il mappale n°926 del Foglio n. 2 in Comune di Sutri, della superficie complessiva di Mq 272, adibita a verde.

Per tale quota di proprietà, riferita ad aree esterne, e comuni ad altre unità immobiliari, essendo indivisibile per la sua funzione di spazio comuni, è già stata considerata nel valore attribuito a ciascun appartamento, per cui relativamente alla stessa, non verrà calcolata nella superficie commerciale dell'immobile.

Per quanto sopra avremo :

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO N.5 Mq 142,66

Da quanto sopra, avremo un valore dell'immobile alle soddisfatte condizioni di utilizzabilità e fruibilità secondo la destinazione d'uso pari a :

superficie commerciale Mq 142,66

valore unitario al Mq di superficie commerciale €/Mq 1.300,00

da cui : Mq 142,66 x €/Mq 1.200,00 = **€ 171.192,00**

Il seguente valore, dovrà essere ridotto, in considerazione di :

-Assenza di garanzia per vizi occulti ;

-Costo degli oneri necessari, al completamento dell'immobile (fornitura e montaggio sanitari dei servizi igienici, della caldaia, dei radiatori, delle porte interne, e alcuni punti luce e/o punti presa);

-Oneri Condominiali non pagati ;

-Vari oneri e costi per legittimazione opere in difformità (spese tecniche, oneri e oblazioni rilascio titoli abilitativi edilizi, IVA, Diritti di segreteria, bolli, ecc.), occorrenti all'ottenimento del Certificato di Agibilità;

dovremo decurtare il suddetto valore di una cifra pari a:

-Assenza di garanzia per vizi occulti detrazione applicata pari al 10 % del valore per cui :

€ 171.192,00 x 0,10 = € 17.119,20

-Costo degli oneri necessari, al completamento dell'immobile (fornitura e montaggio sanitari dei servizi igienici, della caldaia, dei radiatori, delle porte interne, e alcuni punti luce e/o punti presa - vedi allegato Computo Metrico) :

€ 11.816,63

-Oneri Condominiali non pagati€ 718,11

-Vari oneri e costi per legittimazione opere in difformità (vedi risposta al quesito n°15)

€ 2.500,00

Per quanto sopra avremo un valore dell'immobile esecutato pari a :

Valore dell'immobile alle soddisfatte condizioni di utilizzabilità e fruibilità	
secondo la destinazione d'uso	€ 171.192,00
A detrarre Oneri, Assenza di garanzia per vizi occulti	- € 17.119,20
A detrarre Oneri necessari al completamento dell'immobile	- € 11.816,63
A detrarre Oneri Condominiali non pagati.....	-€ 718,11
<u>A detrarre Oneri, per legittimazione urbanistica dell'immobile</u>	<u>- € 2.500,00</u>
Valore del Bene Posto in Esecuzione	€ 139.038,06

Arrotondato **€ 139.000,00** (Euro Centotrentanovemila/00)

LOTTO N. 6

Quota pari ad 1/1 di proprietà dell'immobile adibito ad abitazione posto al piano seminterrato, piano terra e piano primo, con ingresso da via degli Aruspici n.16/D identificato catastalmente con mappale n. 923 del Foglio n° 2, di vani catastali 7 categoria A/7 Classe 1° ubicato nel comune di Sutri (VT), in via Degli Aruspici n° 16/A.

Come sopra citato in risposta ai quesiti n. 7-18-19, su tale immobile non è stato possibile effettuare l'accesso, per cui il valore dell'immobile sopra citato, è stato desunto dal sottoscritto con il metodo comparativo accostandolo con il valore degli altri immobili facenti parte del compendio posto in esecuzione. Va detto altresì, che le detrazioni effettuate, non tengono conto dei lavori di completamento, in quanto considerando che l'immobile è occupato e abitato regolarmente, si presuppone che non siano necessari lavori di completamento al fine di rendere l'immobile alle soddisfatte condizioni di utilizzabilità e fruibilità secondo la destinazione d'uso .

a) Superficie netta coperta calpestabile Pertinenza abitazione Cantina/Magazzino

Mq 73,00 x 0,50 = Mq 36,50

b) Superficie utile calpestabile Abitazione

Mq 74,00 x 1,00 = Mq 74,00

d1) Superficie Pertinenza abitazione area adibita a giardino e parcheggio (pari alla superficie dei vani principali e accessori)

Mq 147,00 x 0,10 = Mq 14,70

d2) Superficie Pertinenza abitazione area adibita a giardino (oltre la superficie dei vani principali e accessori)

Mq (224,00-147,00) x 0,02 = Mq 1,54

e1) Superficie netta calpestabile Portici e Terrazzi (entro i 25 mq)

Mq 21,00 x 0,40 = Mq 8,40

Quota pari ad 1/8 di proprietà dell' area urbana distinta con il mappale n°926 del Foglio n. 2 in Comune di Sutri, della superficie complessiva di Mq 272, adibita a verde.

Per tale quota di proprietà, riferita ad aree esterne, e comuni ad altre unità immobiliari, essendo indivisibile per la sua funzione di spazio comuni, è già stata considerata nel valore attribuito a ciascun appartamento, per cui relativamente alla stessa, non verrà calcolata nella superficie commerciale dell'immobile.

Per quanto sopra avremo :

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO N.6 Mq 135,14

Da quanto sopra, avremo un valore dell'immobile alle soddisfatte condizioni di utilizzabilità e fruibilità secondo la destinazione d'uso pari a :

superficie commerciale Mq 135,14

valore unitario al Mq di superficie commerciale €/Mq 1.300,00

da cui : Mq 135,14 x €/Mq 1.200,00 = **€ 162.168,00**

Il seguente valore, dovrà essere ridotto, in considerazione di :

-Assenza di garanzia per vizi occulti ;

-Vari oneri e costi per legittimazione opere in difformità (spese tecniche, oneri e oblazioni rilascio titoli abilitativi edilizi, IVA, Diritti di segreteria, bolli, ecc.), occorrenti all'ottenimento del Certificato di Agibilità;

dovremo decurtare il suddetto valore di una cifra pari a:

-Assenza di garanzia per vizi occulti detrazione applicata pari al 10 % del valore per cui :

€ 162.168,00 x 0,10 = € 16.216,80

-Vari oneri e costi per legittimazione opere in difformità (vedi risposta al quesito n° 15)

€ 2.500,00

Per quanto sopra avremo un valore dell'immobile esecutato pari a :

Valore dell'immobile alle soddisfatte condizioni di utilizzabilità e fruibilità

secondo la destinazione d'uso € 162.168,00

A detrarre Oneri, Assenza di garanzia per vizi occulti- € 16.216,80

A detrarre Oneri, per legittimazione urbanistica dell'immobile- € 2.500,00

Valore del Bene Posto in Esecuzione **€ 143.451,20**

Arrotondato **€ 143.500,00** (Euro Centoquarantatremilacinquecento/00)

QUESITO N° 26

Gli immobili posti in esecuzione, in considerazione di:

- Ubicazione degli stessi in una zona residenziale di pregio dal punto di vista urbanistico nonché di tipologia costruttiva (ville e villini) ;
- Caratteristiche costruttive e di finitura degli immobili (medio-alte) ;
- Consistenza degli immobili, che presentano un'ideale superficie destinata ad abitazione (piano Terra e Piano Primo Mq 74,00), e un'ampia superficie adibita a locali accessori (cantina-magazzino, lavanderia, ecc Mq 73,00), nonché di aree e spazi scoperti (portici, terrazzi, giardino, parcheggio) .

Secondo l'avviso del sottoscritto, possono trovare un concreto interesse da parte del mercato immobiliare destinato alla prima abitazione, anche tenuto conto della ragionevole vicinanza dal capoluogo (Viterbo Km 26,00) e da Roma Nord (Km 45,00).

QUESITO N° 27

Nelle indagini svolte, non si sono rilevati contratti di locazione .

QUESITO N° 28

Quanto risultante dalle indagini svolte, e in risposta ai quesiti posti dall'Illustrissimo G.E. il sottoscritto C.T.U. ha redatto la presente relazione peritale, secondo lo schema dei quesiti posti.

QUESITO N° 29

Copia della presente Relazione Peritale, con quanto risultante dalle indagini svolte, verrà inviata al creditore procedente, agli esecutati, nonché al custode .

QUESITO N° 30

Copia della presente Relazione Peritale, con quanto risultante dalle indagini svolte, nonché gli allegati, redatta sia in forma cartacea che in modalità telematica, verrà depositata almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata per la vendita, stabilita in data 01/10/2020, presso la Cancelleria del Tribunale di Viterbo .

QUESITO N° 31

Il sottoscritto C.T.U., interverrà in ogni caso alle udienze fissate, in osservanza dell'ex art. 569 c.p.c., al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio compito .

QUESITO N° 32

Un estratto della presente relazione peritale, nonché degli allegati, verrà predisposta sia in forma cartacea che in forma telematica, e redatta in maniera segretata, omettendo nomi e cognomi e generalità dei debitori e ogni qualsivoglia dato che possa far rilevare l'identità di quest'ultimi, in conformità della direttiva del Garante della privacy del 07/02/2008 (G.U. n° 47 del 25/02/2008) .

QUESITO N° 33

Il sottoscritto, al fine di facilitare il più possibile gli interessati alla vendita, del compendio pignorato, ha predisposto una documentazione fotografica sia degli interni che degli esterni dell'intero complesso, la quale si trova in allegato alla presente relazione peritale.

QUESITO N° 34

Su separato documento, in triplice copia, il sottoscritto C.T.U. ha redatto un "Quadro sinottico", sul quale vengono descritti i beni posti in esecuzione, con gli attuali identificativi catastali risultanti all'Agenzia del Territorio.

QUESITO N° 35

Alla presente Relazione Peritale, vengono allegati i seguenti Documenti :

- 1) Planimetrie Catastali dei Beni posti in esecuzione
- 2) Visure catastali attuali dei beni posti in esecuzione
- 3) Copia del Permesso a Costruire e Attestato Richiesta di Agibilità
- 4) Visure ipotecarie aggiornate
- 5) Copia degli atti di provenienza dei beni posti in esecuzione
- 6) Copia Compromesso Immobile Foglio 2 Mapp. 923 e Mapp. 926 (Lotto 6)
- 7) Copia atto restrizione ipoteca immobili Foglio 2 mapp. 919-926-927
- 8) Quadro sinottico in triplice copia
- 9) Documentazione Fotografica del compendio pignorato
- 10) Copia Visura Camerale della Società Esecutata
- 11) Computo metrico estimativo delle opere di completamento degli Immobili
- 12) Estratto conto oneri condominiali arretrati
- 13) Clausole di compravendita immobili da inserire sugli atti di trasferimento
- 14) Copia dei valori O.M.I. Agenzia delle Entrate e Camera di Commercio di Viterbo

Per quanto mi era stato Affidato Tanto Dovevo

Il Tecnico
geom. Mezzetti Antonio

