Geom. Chiara Mariano

Largo San Bernardino da Siena n. 34 01100 Viterbo

Tel. / fax 0761-352770 cell. 380/1404354 e.mail: geom.chiaramariano@libero.it – posta certificata: chiara.mariano@geopec.it

Partita IVA 01858860560 Codice Fiscale MRN CHR 83S67 M082S

# TRIBUNALE DI VITERBO

## Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

# PERIZIA DI C.T.U.

Esecuzione Immobiliare

Procedura n 68/2017

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA

Contro

[redacted]

Udienza: 31/05/2018

Giudice: Dott. Geraci Antonino

Viterbo, 08 marzo 2018

il C.T.U.

geometra Chiara Mariano



Firmato Da: MARIANO CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 544079cee7496a21003efdd9266d6762

Geom. Chiara Mariano

Largo San Bernardino da Siena n. 34 01100 Viterbo Tel. / fax 0761-352770 cell. 380/1404354
e.mail: geom.chiaramariano@libero.it
Partita IVA *01858860560* Codice Fiscale MRN CHR 83S67 M082S

# TRIBUNALE DI VITERBO

## PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

### PROCEDURA ESECUTIVA N° 68/2017

Perizia Tecnica della sottoscritta CTU geometra Chiara Mariano iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati di Viterbo al n° 1336 con studio in Viterbo Largo San Bernardino da Siena n° 34, relativamente alla Procedura Esecutiva Immobiliare n° 68/2017 promosse da:

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA**
Via Sardegna n° 129
P.IVA 00980931000

## CONTRO

[redacted] nato a Canino il [redacted] C.F. [redacted]
[redacted] nata a Canino il [redacted] C.F. [redacted]
[redacted] nato a Canino il [redacted] C.F. [redacted]

## PREMESSA

Come da incarico del G.E., notificatomi in data 26 settembre 2017, il giorno 12 ottobre 2017 io sottoscritta C.T.U. nominato per l'esecuzione in epigrafe mi sono presentata presso il Tribunale di Viterbo - Sezione Esecuzione Immobiliare per l'accettazione dell'incarico nel quale veniva nominato come Custode Giudiziario il Dott. Sandro Brunetti
Appresi i quesiti di rito, vengono di seguito indicati a margine dei capoversi seguenti



Firmato Da: MARIANO CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 544079cee7496a21003efdd9266d6762

## QUESITO N°1:

verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) - mediante l'esame della documentazione in atti; da estrarre in copia, lasciando l'originale nella documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio

Esaminando la documentazione in atti, fino ad arrivare ai pignoramenti di cui l'esecuzione, si è accertato che la documentazione in atti rappresentata da certificato notarile, a cura del Notaio Mancuso Rocco, è completa e copre il ventennio dalla data del 07 marzo 2017

## QUESITO N°2:

effettui visure aggiornate presso l'ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto del pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta identificazione;

Il compendio immobiliare riguarda due appartamenti posto al piano terzo oltre a due locali magazzino (C/2) e due posti macchina (C/6) siti nel Comune di Canino, Località Vallone, Via Pio La Torre, correttamente descritto nel pignoramento rep. 2234 del 07/03/2017:

**Relativamente ai beni di pertinenza del Sig. [redacted]:**

**(Si specifica che la Signora [redacted] è deceduta il 24 aprile 2017)**

1. **Diritto della piena proprietà (*pari ad 1/1 pro indiviso*) dell'immobile sito in Canino (VT) censito al Catasto Fabbricati al Fg 29 p.lla 467/136 cat. A/2 classe 2 vani 5,5**

2. **Diritto della piena proprietà (*pari ad 1/1 pro indiviso*) dell'immobile sito in Canino (VT) censito al Catasto Fabbricati al Fg 29 p.lla 467/36 cat. C/2 classe 5 mq 9**

3. **Diritto della piena proprietà (*pari ad 1/1 pro indiviso*) dell'immobile sito in Canino (VT) censito al Catasto Fabbricati al Fg 29 p.lla 467/185 cat. C/6 classe 7 mq 13**

**Relativamente ai beni di pertinenza del Sig. [redacted]:**

4. **Diritto della piena proprietà (*pari ad 1/1*) dell'immobile sito in Canino (VT) censito al Catasto Fabbricati al Fg 29 p.lla 467/137 cat. A/2 classe 2 vani 4**

5. **Diritto della piena proprietà (*pari ad 1/1*) dell'immobile sito in Canino (VT) censito al Catasto Fabbricati al Fg 29 p.lla 467/37 cat. C/2 classe 5 mq 9**

6. **Diritto della piena proprietà (*pari ad 1/1)* dell'immobile sito in Canino (VT) censito al Catasto Fabbricati al Fg 29 p.lla 467/190 cat. C/6 classe 7 mq 13**



Firmato Da: MARIANO CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 544079cee7496a21003efdd9266d6762

**Nello specifico:**

1. **Appartamento posto al piano terzo** Censito all'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio al Foglio 29 p.lla 467 sub. 136 di Categoria A/2 classe 2 int. 19 edificio C, vani 5,5 rendita Euro 539,70
2. **Magazzino posto al piano seminterrato** Censito all'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio al Foglio 29 p.lla 467 sub. 36 di Categoria C/2 classe 5 edificio C consistenza 9 mq rendita euro 5,58
3. **Posto Auto posto al piano seminterrato** Censito all'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio al Foglio 29 p.lla 467 sub. 185 di Categoria C/6 classe 7 consistenza 13 mq edificio C, rendita euro 10,07
4. **Appartamento posto al piano terzo** Censito all'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio al Foglio 29 p.lla 467 sub. 137 di Categoria A/2 classe 2 int. 20 edificio C, vani 4 rendita Euro 392,51
5. **Magazzino posto al piano seminterrato** Censito all'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio al Foglio 29 p.lla 467 sub. 37 di Categoria C/2 classe 5 edificio C consistenza 9 mq rendita euro 5,58
6. **Posto Auto posto al piano seminterrato** Censito all'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio al Foglio 29 p.lla 467 sub. 190 di Categoria C/6 classe 7 consistenza 13 mq edificio C, rendita euro 10,07

## QUESITO N°3:

consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente ne 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;

Analizzati gli atti riportati nel certificato notarile, ed in seguito verificati mediante la consultazione dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento del 07/03/2017, sul compendio immobiliare esistono le seguenti formalità di seguito illustrate.

- L'immobile è pervenuto ai Sig. ri [redacted] nato a Canino il [redacted] **(debitore) e** [redacted] **(debitrice)** nata a Canino il [redacted] congiuntamente per l'intero mediante Atto di Compravendita dalla Soc. Enel Sevizi s.r.l. a rogito del Notaio Capasso Alberto Vladimiro del 20/10/2009 repertorio 79588 e trascritto presso l'Ufficio della



Firmato Da: MARIANO CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 544079cee7496a21003efdd9266d6762

Pubblicità Immobiliare del Territorio di Viterbo il 28/10/2009 con formalità di registro particolare n° 12354 ***(Atto di provenienza acquisito in copia)***

- L'immobile è pervenuto al Sig. ri [redacted] nato a Tarquinia il [redacted] **(debitore)** per l'intero mediante Atto di Compravendita dalla Soc. Enel Servizi s.r.l. a rogito del Notaio Capasso Alberto Vladimiro del 17/12/2009 repertorio 80072 e trascritto presso l'Ufficio della Pubblicità Immobiliare del Territorio di Viterbo il 31/12/2009 con formalità di registro particolare n° 15233 ***(Atto di provenienza acquisito in copia)***

- Alla società Enel Servizi s.r.l. con sede in Roma c.f. 06377691008, mediante fusione di società per incorporazione della Società Dalmazia Trieste S.r.l a rogito del Notaio Capasso Alberto Vladimiro del 22/11/2007 e trascritto presso l'Ufficio della Pubblicità Immobiliare del Territorio di Viterbo il 10/02/2009 con formalità di registro n° 1518

- La Soc. Dalmazia Trieste s.r.l. per la piena proprietà mediante convenzione edilizia stipulata con il Comune di Canino del 27/09/2006 trascritta presso l'Ufficio della Pubblicità Immobiliare del Territorio di Viterbo il 09/10/2006 con formalità di registro n° 13518, successivamente rettificata in data 06/11/2008 e trascritta presso l'Ufficio della Pubblicità Immobiliare del Territorio di Viterbo il 21/11/2008 con formalità di registro n° 13960, per la modifica delle procedura di assegnazione degli immobili regolati dagli art. 9 Bis e 9 Ter

- In virtù di trasformazione di Società precedentemente denominata Società Dalmazia Trieste s.p.a. a Dalmazia Trieste s.r.l. a rogito del Notaio Capasso Alberto Vladimiro del 18/03/2004 e trascritto presso l'Ufficio della Pubblicità Immobiliare del Territorio di Viterbo il 27/07/2004 con formalità di registro n° 9162

- In Virtù di conferimento dalla ditta Enel S.p.a nella società Dalmazia Trieste s.p.a degli immobili oggetto della presente procedura a rogito del Notaio Capasso Alberto Vladimiro del 30/12/1999 e trascritto presso l'Ufficio della Pubblicità Immobiliare del Territorio di Viterbo il 07/03/2000 con formalità di registro n° 2397

- Alla società Enel per il diritto di superficie per la durata di 99 anni pervenuto a rogito del segretario comunale del Comune di Canino Dott. Ciuffreda Michele del 07/02/1983 e trascritto presso l'Ufficio della Pubblicità Immobiliare del Territorio di Viterbo il 09/02/1983 al con formalità di registro n° 1312 (atto acquisito in copia)



Firmato Da: MARIANO CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 544079cee7496a21003efdd9266d6762

## ➢ VARIAZIONI CATASTALI APPARTAMENTO SUB. 136

- in base a VARIAZIONE dal 09/11/2015 per inserimento in misura dei dati di superficie.
  Immobile censito al Foglio 29 p.lla 467 sub 136 cat. A/2 cl. 2 cons. 5,5 vani rendita euro 539,70 sito a Canino, Loc. Vallone piano terzo, interno 19 edificio C

- in base a VARIAZIONE dal 19/07/1999 per classamento e rettifica classamento automatico (n. A00315.1/1999)

- in base a VARIAZIONE dal 01/01/1992 per VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
  Immobile censito al Foglio 29 p.lla 467 sub 136 cat. A/4 cl. 2 cons. 5,5 vani rendita euro 278,37 sito a Canino, Via di Lottizzazione piano terzo interno 19

- in base a VARIAZIONE dal 11/10/1990 per CLASSAMENTO AUTOMATICO (n°21)
  Immobile censito al Foglio 29 p.lla 467 sub 136 cat. A/4 cl. 2 cons. 5,5 vani rendita L. 803 sito a Canino, Via di Lottizzazione piano terzo interno 19

- situazione dell'immobile all'IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987
  Immobile censito al Foglio 29 p.lla 467 sub 136 sito a Canino, Via di Lottizzazione piano terzo interno 19

## ➢ VARIAZIONI CATASTALI MAGAZZINO SUB. 36

- in base a VARIAZIONE dal 09/11/2015 per inserimento in misura dei dati di superficie.
  Immobile censito al Foglio 29 p.lla 467 sub 36 cat. C/2 cl. 5 cons. 9 mq rendita euro 5,58 sito a Canino, Loc. Vallone piano seminterrato edificio C

- in base a VARIAZIONE dal 19/07/1999 per classamento e rettifica classamento automatico (n. A00315.1/1999)

- in base a VARIAZIONE dal 01/01/1992 per VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
  Immobile censito al Foglio 29 p.lla 467 sub 36 cat. C/2 cl. 6 cons. 9 mq rendita euro 6,97 sito a Canino, Via di Lottizzazione piano seminterrato

- in base a VARIAZIONE dal 11/10/1990 per CLASSAMENTO AUTOMATICO (n°21)
  Immobile censito al Foglio 29 p.lla 467 sub 36 cat. C/2 cl. 6 cons. 9 mq rendita L.47
  sito a Canino, Via di Lottizzazione piano seminterrato

- situazione dell'immobile all'IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987
  Immobile censito al Foglio 29 p.lla 467 sub 36 sito a Canino, Via di Lottizzazione piano seminterrato



Firmato Da: MARIANO CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 544079cee7496a21003efdd9266d6762

➢ **VARIAZIONI CATASTALI POSTO AUTO SUB 185**

- in base a VARIAZIONE dal 09/11/2015 per inserimento in misura dei dati di superficie.
  Immobile censito al Foglio 29 p.lla 467 sub 185 cat. C/6 cl. 7 cons. 13 mq rendita euro 10,07 sito a Canino, Via Pio La Torre snc piano seminterrato edificio C

- in base a VARIAZIONE dal 30/03/2007 protocollo n° VT0097128 per DIVISIONE-FUSIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (classamento e rendita validati)
  Immobile censito al Foglio 29 p.lla 467 sub 185 cat. C/6 cl. 7 cons. 13 mq rendita euro 10,07 sito a Canino, Via Pio La Torre snc piano seminterrato edificio C

➢ **VARIAZIONI CATASTALI APPARTAMENTO SUB. 137**

- in base a VARIAZIONE dal 09/11/2015 per inserimento in misura dei dati di superficie.
  Immobile censito al Foglio 29 p.lla 467 sub 137 cat. A/2 cl. 2 cons. 4 vani rendita euro 392,51 sito a Canino, Loc. Vallone piano terzo, interno 20 edificio C

- in base a VARIAZIONE dal 19/07/1999 per classamento e rettifica classamento automatico (n. A00315.1/1999)

- in base a VARIAZIONE dal 01/01/1992 per VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
  Immobile censito al Foglio 29 p.lla 467 sub 137 cat. A/4 cl. 2 cons. 4 vani rendita euro 202,45 sito a Canino, Via di Lottizzazione piano terzo interno 20

- in base a VARIAZIONE dal 11/10/1990 per CLASSAMENTO AUTOMATICO (n°21)
  Immobile censito al Foglio 29 p.lla 467 sub 137 cat. A/4 cl. 2 cons. 4 vani rendita L. 584 sito a Canino, Via di Lottizzazione piano terzo interno 20

- situazione dell'immobile all'IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987
  Immobile censito al Foglio 29 p.lla 467 sub 137 sito a Canino, Via di Lottizzazione piano terzo interno 20

➢ **VARIAZIONI CATASTALI MAGAZZINO SUB. 37**

- in base a VARIAZIONE dal 09/11/2015 per inserimento in misura dei dati di superficie.
  Immobile censito al Foglio 29 p.lla 467 sub 36 cat. C/2 cl. 5 cons. 9 mq rendita euro 5,58 sito a Canino, Loc. Vallone piano seminterrato edificio C

- in base a VARIAZIONE dal 19/07/1999 per classamento e rettifica classamento automatico (n. A00315.1/1999)



Firmato Da: MARIANO CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 544079cee7496a21003efdd9266d6762

- in base a VARIAZIONE dal 01/01/1992 per VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
  Immobile censito al Foglio 29 p.lla 467 sub 37 cat. C/2 cl. 6 cons. 9 mq rendita euro 6,97 sito a Canino, Via di Lottizzazione piano seminterrato

- in base a VARIAZIONE dal 11/10/1990 per CLASSAMENTO AUTOMATICO (n°21)
  Immobile censito al Foglio 29 p.lla 467 sub 37 cat. C/2 cl. 6 cons. 9 mq rendita L.47
  sito a Canino, Via di Lottizzazione piano seminterrato

- situazione dell'immobile all'IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987
  Immobile censito al Foglio 29 p.lla 467 sub 37 sito a Canino, Via di Lottizzazione piano seminterrato

➢ **VARIAZIONI CATASTALI POSTO AUTO SUB 190**

- in base a VARIAZIONE dal 09/11/2015 per inserimento in misura dei dati di superficie.
  Immobile censito al Foglio 29 p.lla 467 sub 190 cat. C/6 cl. 7 cons. 13 mq rendita euro 10,07 sito a Canino, Via Pio La Torre snc piano seminterrato edificio C

- in base a VARIAZIONE dal 30/03/2007 protocollo n° VT0097128 per DIVISIONE-FUSIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (classamento e rendita validati)
  Immobile censito al Foglio 29 p.lla 467 sub 190 cat. C/6 cl. 7 cons. 13 mq rendita euro 10,07 sito a Canino, Via Pio La Torre snc piano seminterrato edificio C

## QUESITO N°4:

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

- **Iscrizione relativa ad Ipoteca Volontaria** a garanzia di finanziamento per concessione a garanzia di mutuo per Rogito del Notaio Capasso Alberto Vladimiro rep. 80073 del 17/12/2009 trascritto all'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio il 31/12/2009 formalità n. 4286 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Roma Società a Responsabilità Limitata gravante sugli immobili censiti al Foglio 2 di Canino p.lla 467 sub. 136, 36, 185, 137, 37,190

- **Pignoramento immobiliare** a favore della Banca di Credito Cooperati di Roma Società a Responsabilità Limitata, emesso dall'Ufficiale Giudiziale di Viterbo il 15/02/2017 rep. 193 trascritto all'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio il 07/03/2017 formalità n. 2234 **posto a carico dei Sig. [redacted] (per la quota di ½ ciascuno) per gli immobili censiti al Foglio 2 di Canino p.lla 467 sub. 136, 36, 185 e di [redacted] (per la quota di 1/1) per gli immobili censiti al Foglio 2 di Canino p.lla 467 sub. 137, 37, 190**



Firmato Da: MARIANO CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 544079cee7496a21003efdd9266d6762

## QUESITO N°5:

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

La tipologia dei cespiti oggetto di esecuzione immobiliare viene esonerata dalla richiesta di mappe censuarie con relativo certificati di destinazione urbanistica, essendo due abitazioni con posto auto e magazzino.

## QUESITO N°6:

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

L'esecuzione immobiliare in oggetto è posta a carico dei Sig.ri:

- [redacted] nato a Canino il [redacted] C.F. [redacted], il quale secondo il certificato di residenza allegato, risulta risiedere nel Comune di Canino, Via Guido Rossa n° 3
- [redacted] nata a Canino il [redacted] C.F. [redacted], la quale risulta essere deceduta il 24/04/2017
- [redacted] nato a Tarquinia il [redacted] C.F. [redacted], il quale secondo il certificato di residenza allegato, risulta risiedere nel Comune di Canino, Via Tuscania n° 5

Per quanto riguarda lo stato civile, come da risultanze dell'Estratto di Matrimonio rilasciato dal Comune di Canino in data 03/02/2018, il Sig. [redacted] si coniugava con la sig.ra [redacted] in data 05/12/1970 con la comunione dei beni. Il sig. [redacted] risulta essere in stato libero.

## QUESITO N°7:

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

Le operazioni per il reperimento dell'esecutato sono state svolte dal Custode Giudiziario nominato Dott. Sandro Brunetti, che aveva provveduto a fissare il primo sopralluogo per il giorno 20 novembre 2017, ma che a tale data è stato impossibile eseguire l'accesso.
Successivamente è stato disposto il secondo sopralluogo per il giorno 5 dicembre 2017, data in cui è stato possibile eseguire l'accesso negli immobili esecutati.



Firmato Da: MARIANO CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 544079cee7496a21003efdd9266d6762

Gli immobili sono ubicati nel Comune di Canino, Via Guido Rossa – Località Vallone, inserito in un complesso residenziale edificato nei primi anni 80, posto in zona residenziale

Nello specifico, gli appartamenti sono posti al piano terzo del fabbricato C, oltre ai locali ad uso ripostiglio e posti macchina al piano seminterrato, con relative quote proporzionali sulle parti comuni.

**PROPRIETA' [redacted] ED [redacted] (DEFUNTA)**

Per quanto riguarda l'appartamento in cui risiede il Sig. [redacted], identificato con l'interno n° 19, Appartamento posto al piano terzo Censito all'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio al Foglio 29 p.lla 467 sub. 136 di Categoria A/2 classe 2 int. 19 edificio C, vani 5,5 rendita Euro 539,70 risulta essere composto da un locale soggiorno/pranzo servito da una piccola cucina adiacente, un corridoio dal quale si accede alle due camere da letto ed il bagno. Sono inoltre presenti quattro balconi posti sui tre lati dell'immobile.

Il tutto per le seguenti superfici:

| | |
|---|---|
| SOGGIORNO/PRANZO: | Mq 38,05 |
| CUCINA: | Mq 8,70 |
| CORRIDOIO: | Mq 5,50 |
| LETTO: | Mq 15,42 |
| LETTO: | Mq 16,98 |
| BAGNO: | Mq 4,76 |
| **TOTALE SUPERFICIE:** | **Mq 89,41** |
| **BALCONI N° 4** | **Mq 22,48** |

La divisione interna risulta essere stata modificata rispetto a quanto è stato autorizzato, (si rimanda al quesito relativo alla regolarità urbanistica), oltre alle finiture interne relative a parte della pavimentazione e dei balconi oltre alla tinteggiatura.

Per quanto riguarda gli infissi esterni risalgono all'epoca di costruzione dei fabbricati (primi anni 80) e quelli interni sono in legno tamburato.

Il riscaldamento avviene solo con climatizzatori in ogni ambiente, oltre ad una stufa a pellet nel locale soggiorno; l'acqua calda sanitaria fornita da boiler elettrico.

E' dotato di energia elettrica ed acqua da pubblico acquedotto.

Per quanto riguarda il Magazzino posto al piano seminterrato Censito all'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio al Foglio 29 p.lla 467 sub. 36 di Categoria C/2 classe 5 edificio C consistenza 9 mq rendita euro 5,58, è accessibile da una sola porta pedonale in legno, sprovvisto di finestre per una superficie di 9 mq. E' pavimentato e munito di impianto elettrico.

MAGAZZINO Mq 9,00



Firmato Da: MARIANO CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 544079cee7496a21003efdd9266d6762

Infine il posto auto, si trova sempre al piano seminterrato Censito all'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio al Foglio 29 p.lla 467 sub. 185 di Categoria C/6 classe 7 consistenza 13 mq edificio C, rendita euro 10,07, è collocato in continuità con altri posti auto, accessibile dalla rampa ad uso comune ed ha una superficie di mq 13,00

POSTO AUTO Mq 13,00

**PROPRIETA' [redacted]**

L'accesso all'immobile è avvenuto con il Sig. [redacted], padre di [redacted], effettivo proprietario dell'immobile.

Essendo l'appartamento allo stato libero, il Custode Giudiziario ha ottenuto le copie dell'immobile dal padre, il Sig. [redacted]

L'accesso è difronte all'immobile già visionato, sempre quindi al piano terzo Censito all'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio al Foglio 29 p.lla 467 sub. 137 di Categoria A/2 classe 2 int. 20 edificio C, vani 4 rendita Euro 392,51 è composto da un locale soggiorno pranzo, un bagno, un corridoio per l'accesso alle due camere da letto e tre balconi esterni.

Il tutto per le seguenti superfici:

| | |
|---|---|
| SOGGIORNO/PRANZO: | Mq 31,61 |
| CORRIDOIO: | Mq 6,10 |
| LETTO : | Mq 18,22 |
| LETTO: | Mq 13,44 |
| BAGNO: | Mq 6,93 |
| **TOTALE SUPERFICIE:** | **Mq 76,30** |
| **BALCONI N° 3** | **Mq 21,40** |

Le condizioni appaiono piuttosto mediocri essendo l'immobile di fatto disabitato da sempre, riscontrando le stesse finiture installate dalla realizzazione del fabbricato (primi anni 80)

Le utenze non sono complete in quanto è sprovvisto di caldaia per il riscaldamento e l'approvvigionamento dell'acqua calda sanitaria. E' presente la fornitura idrica ed elettrica

Per quanto riguarda il Magazzino posto al piano seminterrato Censito all'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio al Foglio 29 p.lla 467 sub. 37 di Categoria C/2 classe 5 edificio C consistenza 9 mq rendita euro 5,58, è accessibile da una sola porta pedonale in legno, sprovvisto di finestre per una superficie di 9 mq. E' pavimentato e munito di impianto elettrico.

MAGAZZINO Mq 9,00

Infine il posto auto si trova sempre al piano seminterrato Censito all'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio al Foglio 29 p.lla 467 sub. 185 di Categoria C/6 classe 7 consistenza 13 mq



Firmato Da: MARIANO CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 544079cee7496a21003efdd9266d6762

edificio C, rendita euro 10,07, è collocato in continuità con altri posti auto, accessibile dalla rampa ad uso comune ed ha una superficie di mq 13,00

POSTO AUTO Mq 13,00

## QUESITO N°8:

accerti, la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità : a) se i dati indicati in pignoramento non hanno 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;

I dati contenuti nei pignoramenti identificano correttamente il bene sottoposto ad esecuzione, indicandone correttamente gli identificativi catastali.

## QUESITO N°9:

verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo graficamente il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole su aree alienate, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni di esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

La descrizione del cespite risulta essere corrispondente tra planimetria catastale ed il titolo di provenienza, non riguardando porzioni aliene agli immobili oggetto della presente.

## QUESITO N°10:

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

Gli identificativi catastali dei compendi immobiliari non colpiscono parti comuni, ma solo ed univocamente il fabbricato oggetto di valutazione.



Firmato Da: MARIANO CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 544079cee7496a21003efdd9266d6762

## QUESITO N°11:

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

L'immobile ha mantenuto la stessa consistenza dalla propria costituzione, seppur modificando la distribuzione interna nell'appartamento censito al Censito all'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio al Foglio 29 p.lla 467 sub. 136

## QUESITO N°12:

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

Le planimetrie catastali risultano conformi per tutti gli immobili relativi alla presente procedura **eccetto** l'appartamento di proprietà del Sig. [redacted] Censito all'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio al Foglio 29 p.lla 467 sub. 136, non risultando conformi allo stato dei luoghi.

Stante l'obbligo di acquisire un titolo abilitativo in sanatoria preventivo al fine di eseguire dette variazioni, non si può attualmente procedere alla variazione catastale, si rimanda al quesito relativo alla regolarità urbanistica. (n° 14)

## QUESITO N°13:

indicare l'uti1izzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Lo stabile in cui insistono gli immobili in oggetto ricade in zona residenziale

Definita del vigente Piano Regolatore Generale, in zona B – *completamento*

## QUESITO N°14:

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

Secondo quanto emerso dall'accertamento tecnico presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Canino eseguito in data 03/02/2018, la costruzione del complesso immobiliare in cui insistono gli immobili sono stati realizzati dalla Soc. Enel in base alla concessione Edilizia n° 85-1/1 del 07/02/1983 e successive concessioni edilizie in Variante n° 1547-29/4 del 03/09/1986, n° 2870-8/5 del 03/09/1986, n° 1872-9/3 del 29/04/1987, n° 2870-8/5 del 03/09/2006 e la DIA n° 2978 del 23/03/2007.

Gli immobili appaiono conformi alle concessioni edilizie originali, per le quali era stato rilasciato il primo certificato di abitabilità in data 14/03/1987



Firmato Da: MARIANO CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 544079cee7496a21003efdd9266d6762

In merito all'Autorizzazione n° 2870-8/5 del 03/09/2006, il Comune di Canino, su precedenti richieste di accesso agli atti, dichiarava in data 18/09/2006, che la documentazione inerente la suddetta concessione non era reperibile nel proprio archivio, ma che per la pratiche risultava rilasciato il parere favorevole della Commissione Edilizia del 24/06/1986 verbale n° 5 parere n° 9 ed era relativa alle modifiche altimetriche di viabilità P. di Z. 167 Loc. Vallone lotti comparto D.
In merito all'attuale distribuzione interna degli immobili, come già in precedentemente descritto, l'immobile di proprietà del Sig. [redacted], non risulta conforme tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato.
**Pertanto è da prevedere regolarizzazione mediante una pratica di CILA a sanatoria, con il corrispettivo di una sanzione pecuniaria paria ad euro 1.000,00, diritti di segreteria di euro 40,00 ed onorari tecnici comprensivi della variazione catastale computati ad euro 1.000,00, per un totale di Euro 2.040,00**

## QUESITO N°15:

verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovini 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 06 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Non sono presenti pratiche di condono edilizio per gli immobili oggetto della presente procedura.

## QUESITO N°16:

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

Gli immobili non risultano essere gravati da usi civici o altri gravami.
L'acquisto dei beni da parte dei debitori è avvenuto per la piena proprietà dalla Soc. Enel Servizi s.r.l. in data 20/10/2009 e 17/12/2009. La piena proprietà di Enel Servizi s.r.l. proveniva da un diritto di superficie concesso il 07/02/1983 e mutato in piena proprietà con la convenzione Edilizia stipulato con lo stesso Comune (in precedenza Soc. Dalmazia Trieste s.r.l. ) in data 27/09/2006 e successivamente rettificata in data 06/11/2008 per la modifica delle procedura di assegnazione degli immobili regolati dagli art. 9 Bis e 9 Ter

## QUESITO N°17:

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



Firmato Da: MARIANO CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 544079cee7496a21003efdd9266d6762

Secondo quanto emerso, nello stabile è presente l'Amministratore di condominio [redacted] con sede a Tarquinia, Via XX Settembre, il quale ha provveduto ad inoltrarmi in data 02/03/2018 gli estratti relativi alle posizioni dei debitori, i quali seppur abbiano provveduto saltuariamente ad effettuare parziali versamenti, hanno maturato delle insolvenze per Euro 2.358,86 per il Sig. [redacted] ed Euro 1.104,78 per il Sig. [redacted]

Per quanto riguarda la posizione del Sig. [redacted], sono incluse dei residui di quote proporzionali di lavori condominiali eseguiti nel 2015, altrimenti riferiti all'agli anni 2016 e 2017.

## QUESITO N°18:

dire se e possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati da1l'Ufficio Tecnico Erariale;

Per la natura dei beni oggetto della presente esecuzione, è possibile individuare DUE LOTTI così distinti:

**LOTTO N° 1:**

**Diritto della piena proprietà (*pari ad 1/1 pro indiviso*) dell'immobile sito in Canino (VT) censito al Catasto Fabbricati al Fg 29 p.lla 467/136 cat. A/2 classe 2 vani 5,5**

**Diritto della piena proprietà (*pari ad 1/1 pro indiviso*) dell'immobile sito in Canino (VT) censito al Catasto Fabbricati al Fg 29 p.lla 467/36 cat. C/2 classe 5 mq 9**

**Diritto della piena proprietà (*pari ad 1/1*) dell'immobile sito in Canino (VT) censito al Catasto Fabbricati al Fg 29 p.lla 467/185 cat. C/6 classe 7 mq 13**

**LOTTO N° 2:**

**Diritto della piena proprietà (*pari ad 1/1*) dell'immobile sito in Canino (VT) censito al Catasto Fabbricati al Fg 29 p.lla 467/137 cat. A/2 classe 2 vani 4**

**Diritto della piena proprietà (*pari ad 1/1*) dell'immobile sito in Canino (VT) censito al Catasto Fabbricati al Fg 29 p.lla 467/37 cat. C/2 classe 5 mq 9**

**Diritto della piena proprietà (*pari ad 1/1)* dell'immobile sito in Canino (VT) censito al Catasto Fabbricati al Fg 29 p.lla 467/190 cat. C/6 classe 7 mq 13**



Firmato Da: MARIANO CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 544079cee7496a21003efdd9266d6762

## QUESITO N°19:

7)Dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché 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 preveendo gli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere in caso contrario, alla stima dell'0interoesprimendo 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;

Gli immobili risultano essere pignorati ***per il LOTTO N° 1 per la quota di ½ ciascuno per i coniugi*** [redacted] (nato a Canino il [redacted] C.F. [redacted]) ***ed*** [redacted] (nata a Canino il [redacted] C.F. [redacted]), mentre ***per il LOTTO N° 2, in quota pari ad 1/1 per il sig.*** [redacted] nato a Canino il [redacted] C.F. [redacted]

Essedo però defunta la Sig.ra [redacted] comproprietaria per ½ dei beni con il Sig. [redacted], si è proceduto a verificare l'asse ereditario.

Da verifica effettuata, alla data odierna non risulta presentata Denuncia di Successione per i beni in oggetto, la presentazione della stessa è prevista entro il termine di un anno dalla morte della defunta (avvenuta il 24/04/2017)

Dal certificato di Stato di Famiglia dei debitori, risulta che il proprio nucleo familiare sia composto dal solo Sig. [redacted], ma secondo quanto appreso telefonicamente dall'Ufficio anagrafe del Comune di Canino, sono presenti cinque figli:

[redacted] ([redacted]), [redacted] ([redacted]), [redacted] ([redacted]), [redacted], e [redacted] ([redacted]), i quali non hanno ad oggi effettuato alcuna rinuncia di eredità, come verificato dalla scrivente in data 16/03/2018, oltre a non essere presente Denuncia di Successione. Pertanto si rimanda alla Custodia la gestione dell'attribuzione di quote, stante la situazione riscontrata.

## QUESITO N°20:

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante in possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare 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.19l, qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Gli immobili al momento dell'accesso si trovano in diverso stato di occupazione; per quanto riguarda l'immobile identificato al Fg 29 p.lla 467/136 cat. A/2 classe 2 vani 5,5 di proprietà dei coniugi [redacted], era al momento dell'accesso occupato dal Sig. [redacted].



Firmato Da: MARIANO CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 544079cee7496a21003efdd9266d6762

Mentre L'immobile identificato al Fg 29 p.lla 467/137 cat. A/2 classe 2 vani 4 di proprietà del sig. [redacted] era al momento dell'accesso era libero, disabitato da sempre, dimostrato dalle forniture presenti, oltre a quanto confermato dal padre, [redacted].

I titoli legittimanti la detenzione dei beni sono entrambi relativi all'acquisto della proprietà risalenti alla data del 28/10/2009, con formalità di registro particolare n° 12354 per quanto riguarda il bene di [redacted] defunta), ed *il* 31/12/2009 con formalità di registro particolare n° 15233 per quanto riguarda il bene del Sig. [redacted], pertanto precedenti alla data della trascrizione del pignoramento della presente procedura (07/03/2017)

## QUESITO N°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 e, , laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un attività economica ovvero costituisca seconda casa;

Come già specificato nel precedente quesito, gli immobili si differenziano per lo stato di occupazione.

Per quanto riguarda il Sig. [redacted], vedova della Sig.ra [redacted] occupa l'immobile per le proprie esigenze abitative.

Per quanto riguarda invece l'immobile del Sig. [redacted], non essendo occupato da lui ma trovandosi allo stato libero, si provvede ad individuarne il valore locativo.

Interrogando le quotazioni immobiliari relativamente ai valori di locazione desunti dalla banca dati OMI secondo semestre – anno 2017, opportunamente ragguagliato secondo i valori di locazione del mercato locale, oltre alle condizioni del bene oggetto di valutazione, comprensivo delle altre unità immobiliari pertinenziali, **Il valore locativo è pari a**:

2,80 euro/mq x mq 119,70 = 335,00 Euro - **pari ad euro 330,00**

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | L | [redacted] | [redacted] | N |
| Abitazioni civili | Ottimo | 1100 | 1400 | L | 4,1 | 5 | N |
| [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | L | [redacted] | 4 | N |
| Ville e Villini | NORMALE | 900 | 1300 | L | | | |
| [redacted] | [redacted] | [redacted] | [redacted] | L | | | |

## QUESITO N°22:

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire 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 registro ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato come se fisse una nuda proprietà)



Firmato Da: MARIANO CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 544079cee7496a21003efdd9266d6762

Come già descritto, gli immobili non risultano essere occupato da ex coniuge del debitore.

## QUESITO N°23:

indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Non esistono alcuni dei gravami sopra descritti sugli immobili, già descritto l'importo relativo agli oneri di natura condominiale (quesito n 17)

## QUESITO N°24:

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

Alla luce di quanto sopra descritto, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione ed ogni altro fattore influente la stima, comprendendo gli oneri previsti per la regolarizzazione urbanistica relativamente, procedendo al calcolo della *superficie commerciale* dell'immobile (il tutto conforme a quanto riportato dal DPR 138/98 all. C e la Norma UNI 10750) prevedendo la somma delle seguenti superfici così ragguagliate:

- 100% Superficie coperta calpestabile
- 40 % Superficie vani accessori (cantine)
- 30 % Balconi e terrazzi scoperti
- 35% posto auto coperto in autorimessa collettiva

**LOTTO N° 1**
**APPARTAMENTO CON ACCESSORI ANNESSI**

| Ambienti | Superficie Commerciale Mq | Coeff. Di Omogeneizzazione % | Sup. Commerciale Mq |
|---|---|---|---|
| **Piano Terzo** **Superficie regolare** | 99,65 | 100 % | 99,65 |
| **BALCONI** **fino a 25 mq poi 10% Balconi e terrazze comunicanti)** | 22,48 | 30% | 6,74 |
| **Magazzino al piano seminterrato** | 9,00 | 40% | 3,60 |



Firmato Da: MARIANO CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 544079cee7496a21003efdd9266d6762

| | | | |
|---|---|---|---|
| **posto auto coperto in autorimessa collettiva** | 13,00 | 35% | 4,55 |
| **Totale Superficie Commerciale** | | | **114,54** |

**Più probabile valore di mercato : 700,00 Euro/Mq**

**VALORE STIMATO:**

**Superficie Mq 114,54 x Euro/Mq 700,00 = 80.178,00 Euro**

A detto valore immobiliare andranno poi detratti come in precedenza descritto gli oneri di carattere urbanistico al fine della regolarizzazione delle irregolarità riscontrate oltre all'aggiornamento della scheda catastale e gli onorari tecnici del caso, il tutto come in precedenza stimato per un importo pari ad **Euro 2.040,00**

**Pertanto il valore finale del bene oggetto di stima privo di costi di sanatoria:**

Euro 80.178,00 - Euro 2.040,00 = **Euro 78.138,00 (Valore finale del bene)**

***Valore Fabbricato ad uso abitativo arrotondato Euro 78.000,00***

| **LOTTO N° 2**<br>**APPARTAMENTO CON ACCESSORI ANNESSI** | | | |
|---|---|---|---|
| **Ambienti** | **Superficie Commerciale Mq** | **Coeff. Di Omogeneizzazione %** | **Sup. Commerciale Mq** |
| **Piano Terzo**<br>**Superficie regolare** | 90,64 | 100 % | 90,64 |
| **BALCONI**<br>**fino a 25 mq poi 10% Balconi e terrazze comunicanti)** | 21,40 | 30% | 6,42 |
| **Magazzino al piano seminterrato** | 9,00 | 40% | 3,60 |
| **posto auto coperto in autorimessa collettiva** | 13,00 | 35% | 4,55 |
| **Totale Superficie Commerciale** | | | **105,21** |

**VALORE STIMATO:**

**Superficie Mq 105,21 x Euro/Mq 450,00 = 47.344,50 Euro**

***Valore Fabbricato ad uso abitativo arrotondato Euro 47.000,00***

## QUESITO N°25:

indichi espressamente del criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati



Firmato Da: MARIANO CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 544079cee7496a21003efdd9266d6762

accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento

Le unità immobiliari sono state compravendute sulla base di prezzi imposti dalla convenzione edilizia stipulata tra il Comune di Canino e la Soc. Dalmazia Trieste S.r.L. ex Enel Servizi S.r.L., suddivisi per n° 4 tipologie costituenti il complesso immobiliare, edificato in zona P.E.E.P. ai sensi della Legge 167/62.

Nello specifico, per quanto riguarda l'immobile acquistato dal Sig [redacted] e dalla moglie [redacted] (defunta), completo delle unità immobiliari pertinenziali (cantina e posto macchina), definito di *"Tipologia E"* è stato compravenduto per Euro 83.0000,00.

Per quanto riguarda l'immobile del figlio [redacted], viene definito di "*Tipologia C"* ed il prezzo della compravendita completo delle unità immobiliari pertinenziali è pari ad euro 74.250,00

Detti importi risultano parzialmente allineati con l'immobile identificato con il Lotto n° 1, il quale è stato valutato dalla sottoscritta per Euro 80.178,00 (soggetti a detrazione per costi di sanatoria).

Per quanto riguarda l'immobile identificato con il Lotto n° 2, le attuali condizioni di manutenzione non consentono di poter confermare lo stesso prezzo di vendita applicato, ma di valutarlo secondo quanto precedentemente descritto per Euro 47.344,00

Per l'individuazione dei suddetti importi la scrivente ha provveduto ad individuare valori riportati in banche date nazionali:

- l'OMI (*osservatorio quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio*), indica per il secondo semestre del 2017 di abitazioni civili con stato conservativo " Normale" (*relativo al Lotto n° 1*) da un minimo di 750,00 Euro/Mq ad un Massimo di 1.100,00 Euro/Mq, mentre per abitazioni

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | L | [illegible] | [illegible] | N |
| Abitazioni civili | Ottimo | 1100 | 1400 | L | 4,1 | 5 | N |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | L | [illegible] | 4 | N |
| Ville e Villini | NORMALE | 900 | 1300 | L | | | |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | L | | | |

- L'osservatorio immobiliare della Camera di Commercio che indica per il primo semestre del 2017 di abitazioni civili da ristrutturare (*relativo al Lotto n° 2*) da un minimo di 400,00 Euro/Mq ad un Massimo di 500,00Euro/Mq, mentre per abitazioni



Firmato Da: MARIANO CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 544079cee7496a21003efdd9266d6762

| Comune di CANINO - Ischia di castro - Farnese - | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Tipologia** | Compravendita Euro/mq. | Locazione Euro/Mq/mese | Locazione **bilocale** Euro/Mese | Locazione **trilocale** Euro/Mese | Locazione Bilocale **Arredato** Euro/mese | Locazione Trilocale **Arredato** Euro/Mese |
| Abitazioni nuove o ristrutturate | 1000-1200 | | 200-230 | 300-320 | 300-330 | 350-370 |
| Abitazioni in buono stato abitabili | 600-700 | | 200-220 | 300-310 | 250-260 | 350-360 |
| Abitazioni da ristrutturare | 400-500 | | | | | |
| Posti auto scoperti | | | | | | |
| Posti auto coperti | | | | | | |
| Box singoli | 400 | 2,5 | | | | |

- Consultazione Banca Astalegale, la quale ha fornito l'individuazione di un immobile inserito nello stesso complesso immobiliare sottoposta a procedura esecutiva n° 150/2015, indica nella Relazione di CTU, un importo di valutazione pari ad Euro /Mq 650,00

Tali raffronti opportunamente ponderati hanno permesso di individuare il più corretto valore da assegnare per la valutazione, espresso secondo la natura degli stessi in *metro quadro commerciale* pari ad Euro/Mq 700,00 per il Lotto n° 1 ed Euro/M 450,00 per il Lotto n° 2

## QUESITO N°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

Le prospettive di vendita del bene, assunte le loro condizioni estrinseche ed estrinseche, non sono particolarmente favorevoli. Ciò in quanto si tratta di immobili modesti (il lotto n° 2 di fatto non abitabile immediatamente) e posti in zona commercialmente non molto appetibile, rispetto al mercato immobiliare della cittadina. Si presume uno stallo di vendita di mesi 6 – 12.

## QUESITO N°27:

segnali in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex arty. 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;

Già valutato al quesito n° 21

## QUESITO N°28:

fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento.

I risultati delle indagini sono esposti nella presente relazione peritale, rispettando l'ordine dei quesiti forniti dal G.E.



Firmato Da: MARIANO CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 544079cee7496a21003efdd9266d6762

La scrivente in merito al termine previsto, chiarisce che la stessa secondo le disponibilità riscontrate dal reperimento dei documenti necessari al fine della stesura della presente consulenza.

## QUESITO N°29:

invii a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione o la ricezione dei documenti informatici o teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o 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, presse di lui note di osservazione al proprio elaborato;

Una copia del presente elaborato viene inoltrato alle parti secondo il termine previsto, assegnando alla parti il termine di quindici giorni dall'udienza prevista per il giorno 31 maggio 2018 per far pervenire alla scrivente CTU eventuali osservazioni.

## QUESITO N°30:

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

L'elaborato peritale sarà depositato dalla scrivente CTU secondo le disposizioni fornite dal quesito in oggetto.

## QUESITO N°31:

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

La scrivente interverrà all'udienza fissata ex art 569 c.p.c. prevista per il giorno 31 maggio 2018 al fine di fornire eventuali chiarimenti in seno all'incarico svolto.

## QUESITO N°32:

predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità della direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 ( G.U. n. 47 del 25.02.2008 ), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di



Firmato Da: MARIANO CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 544079cee7496a21003efdd9266d6762

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.

Il presente elaborato sarà prodotto sia in forma cartacea che elettronica secondo la direttiva della direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 ( G.U. n. 47/2008 )

## QUESITO N°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 parti comuni compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito internet e 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 dei confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet)

La presente relazione contiene in allegato la documentazione fotografica dei beni oggetto di stima.

## QUESITO N°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, nonchè la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento

Si provvede a redigere in copia dettagliata descrizione del bene contenente i dati previsti dal presente quesito.

## QUESITO N°35:

alleghi alla relazione:

a. planimetria del bene
b. 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
f. copia atto di provenienza
g. quadro sinottico in triplice copia
h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita



Firmato Da: MARIANO CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 544079cee7496a21003efdd9266d6762

*Tutto quanto fin qui esposto in evasione all'incarico ricevuto ed in risposta ai quesiti posti*

Viterbo, 10 marzo 2018

in fede
il ctu
*geometra Chiara Mariano*



Firmato Da: MARIANO CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 544079cee7496a21003efdd9266d6762