

TRIBUNALE DI VITERBO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Udienza del 06/10/2016

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 357/2014

Giudice dell'esecuzione : Dott.ssa SERAFINI Chiara

Promossa da:

BANCA CREDITO COOPERATIVO ROMA

Contro:

Sig. **OMISSIS**



IL C.T.U.

Geom. Daniele CAROSI

Timbro e Firma

3 SORIANO NEL CIMINO (VT) - Tel. E Telefax 0761 - 74.92.50

e-mail: studiogeomcarosi@libero.it - daniele.carosi@geopec.it

DATI SINTETICI PERIZIA

LOTTE TRE

Quota di proprietà _____ 1/1 della Piena Proprietà
Immobile sito nel Comune di _____ Canino (VT)
Distinto in Catasto _____ Fg. 28 P.IIa 912 Sub. N. 2 e 3
_____ Fg. 28 P.IIa 155 Sub. N. 2
Destinazione d'uso del Bene _____ Abitativo, Magazzino, Garage
Valore Stimato dell'intero _____ € 53.000 - € 13.000 - € 18.000
Stato bene _____ OCCUPATO
Problematiche presenti _____ **SI - vedere Quesito N. 6**



PREMESSO

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, l'Esecuzione Immobiliare N. 357/2014 , promossa dalla **BANCA CREDITO COOPERATIVO ROMA** contro Sig. **OMISSIS**;

PREMESSO

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, l'Esecuzione Immobiliare N. 357/2014 , promossa dalla **BANCA CREDITO COOPERATIVO ROMA** contro Sig. **OMISSIS**;
- che il Giudice dell'Esecuzione ha nominato il sottoscritto Geom. Daniele **CAROSI** iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Viterbo al N. 1028, con Studio Tecnico in Soriano nel Cimino (VT) in Via Boccafatta N. 2 , Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione stessa e ricevuto il giuramento di rito gli ha affidato i seguenti

QUESITI:

- 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;
- 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 acquistare 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 x-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, sentenza 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. 6 giugno 2001, n. 380, 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 e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);



- 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.);
- 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 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 dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;
- 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 riguardi 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, descrittiva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della | 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;
- 15) **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;
- 16) **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 in 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;

- 17) **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;
- 18) 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;
- 19) 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 verrà valutato come se fosse un nuda proprietà);
- 20) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri si 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;
- 21) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;
- 22) **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;
- 23) **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;**

INOLTRE IL C.T.U. :

- 24) **invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, acne 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 **quarantacinque** 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 contendenti osservazioni al suo elaborato;**

- 25) 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, completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche il modalità telematica PCT. A tale ultimo fine, segnalando che fino all'emissione di apposito decreto ministeriale il deposito cartaceo sarà l'unica modalità con valore legale, 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;
- 26) **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.**
- 27) **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;
- 28) **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);
- 29) **Provvedere a redigere**, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione de 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;
- 30) **Alleghi** alla redazione:
- la planimetria del bene;
 - la visura catastale attuale;
 - copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria;
 - 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;
 - visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni);
 - copia atto di provenienza;
 - quadro sinottico copia;
 - tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

il Giudice autorizza l'esperto;

ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che di profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice); l'esperto è in particolare autorizzato ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei registri immobiliari) o dell'amministrazione del



condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

L'esperto presta giuramento secondo la formula di rito:

“Giuro di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidatemi”.

Infine, il Giudice dell'esecuzione rappresenta all'esperto, il quale ne prende atto, che: - le operazioni devono essere eseguite in maniera continuativa, **senza alcuna sospensione**, salvo che questa sia disposta dal giudice, e che in nessun caso l'esperto può sospendere o anche solo ritardare le sue indagini su richiesta o invito di parte, sia creditrice che debitrice; eventuali “trattative” che le parti volessero intraprendere spontaneamente non costituiscono legittimo motivo di sospensione delle operazioni peritali, né dovranno essere oggetto di richieste di chiarimenti a questo GE da parte dell'esperto;

- le operazioni dovranno essere portate a termine con la massima puntualità, al fine di evitare il rinvio dell'udienza già fissata e la violazione del principio della ragionevole durata del processo esecutivo ex artt. 111 Cost e 6 CEDU; solo per documentate difficoltà oggettive insorte nel corso dell'incarico, non imputabili alla mancanza di diligenza dell'esperto, potrà essere concessa una proroga, purché la relativa richiesta venga inoltrata al GE tempestivamente rispetto all'insorgere dell'impedimento e, ovviamente, prima della scadenza del termine originariamente previsto per l'espletamento dell'incarico: ogni ostacolo all'accesso all'immobile dovrà essere tempestivamente segnalato al custode (oppure, se questo non sia stato ancora nominato, direttamente al Giudice dell'Esecuzione);

- la mancata risposata ad uno solo dei quesiti **impedisce la liquidazione del compenso e delle spese** (l'incarico di considera non espletato) e rende necessario provvedere al suo completamento.

OPERAZIONI PRELIMINARI

In data **18/09/2015 alle ore 10:00**, il C.T.U. unitamente al Dott. **OMISSIS** (Custode Giudiziario) eseguiva il sopralluogo sull'appartamento (Lotto “1”) e soffitta (Lotto “2”) siti rispettivamente al Piano Primo e Secondo nel Comune di Canino (VT) entrambi in Via Vincenzo Colagè N. 4 , ed un garage (Lotto “3”) sito nello stesso Comune in Via Gramisci senza numero civico.

Eseguite le opportune indagini presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo, lo Sportello Unico del Comune di Canino (VT), sulla scorta dei certificati allegati al fascicolo, da quanto constatato dal sopralluogo effettuato, il sottoscritto ha potuto acquisire tutti gli elementi necessari per rispondere ai quesiti postigli ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico affidatogli.

CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni da porre a base d'asta per la vendita, il Consulente Tecnico d'Ufficio ha reputato opportuno adottare il criterio della stima sintetica per comparazione, basato sul confronto dei beni oggetto di valutazione con analoghi beni, di valore noto, trattati sulla piazza locale.



FORMAZIONE DEI LOTTI

I criteri generali e fondamentali per la suddivisione in lotti dei beni esecutati, sono ispirati dalla necessità di separare tra loro gli immobili, tenendo conto delle caratteristiche proprie e singole di ciascuno di essi, configurati come entità a se stanti e quindi suscettibili a produrre un reddito proprio. La composizione dei beni pignorati rende possibile la formazione di **TRE LOTTI**, così suddivisi:

LOTTO “ 1 “ : **Foglio N. 28 - Particella N. 912 - Subalterno N. 02**, Via Vincenzo Colagè N. 8 - Piano Primo - Categoria A/2 - Classe 02 - Vani N. 5,00 - Rendita Euro € 490,63.

LOTTO “ 2 “ : **Foglio N. 28 - Particella N. 912 - Subalterno N. 03**, Via Vincenzo Colagè N. 8 - Piano Secondo - Categoria C/2 - Classe 05 - Consistenza Mq. 66 - Rendita Euro € 40,90.

LOTTO “ 3 “ : **Foglio N. 28 - Particella N. 155 - Subalterno N. 02**, Via Gramsci , snc - Piano Terra - Categoria C/6 - Classe 07 - Consistenza Mq. 24 - Rendita Euro € 18,59.

La suddivisione dei lotti è stata determinata in rapporto diretto al proprio aspetto economico, al proprio grado di redditività, usufruibilità e soprattutto in base alle proprie specifiche peculiarità.

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

(verifici, prima di ogni altra attività, la completezza.....)

Lo scrivente ha verificato la completezza ed esaminato tutta la documentazione in atti, il tutto come meglio allegato alla presente perizia.

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

(effettui, visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto.....)

Lo scrivente effettuate le visure aggiornate presso l'ufficio del catasto (vedere allegati) ha accertato e verificato che i dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento corrispondono con l'atto di pignoramento.



RISPOSTA AL QUESITO N. 3

(**consulti** i registri immobiliari dell'Agencia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari,.....)

Lo scrivente ha consultato i registri dell'Agencia del Territorio, verificato gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare, e da un esame della documentazione (certificato notarile allegato e parte integrante della presente relazione tecnica), **si conferma che gli atti di compravendita allegati e sotto riportato sono relativi all' acquisto delle tre unità abitative**, gli stessi non sono relativi all'ultimo: ventennio:

- 1) **LOTTO 1 e 2** : ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/04/2005 Nota presentata con Modello Unico n. 4952.1/2005 in atti dal 26/04/2005 Repertorio n.: 9909 Rogante: **OMISSIS** Sede: TUSCANIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA ;
- 2) **LOTTO 3** : ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/12/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 180.1/2007 in atti dal 08/01/2007 Repertorio n.: 20551 Rogante: **OMISSIS** Sede: RONCIGLIONE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA;

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

(**predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco.....)

Dalle visure ipotecarie che sono parte integrante della presente CTU, risultato le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli :

FG. 28 P.LLA 912 SUB 2 – Via Vincenzo Colagè, 4 – piano primo – categoria A/2 (già fg. MU p.la 605/2)

FG. 28 P.LLA 912 SUB 3 – Via Vincenzo Colagè, 4 – piano 2 – categoria C/2

Intestati a **OMISSIS** per la quota di 1/1 di piena proprietà.

- Successione n. 13 vol. 773 di **OMISSIS** deceduto il 09/07/1988 i quali eredi sono Marinacci Francesca nata il 16/05/1914 a Canino, **OMISSIS** nato il 02/05/1938 a Canino, **OMISSIS** nato il 26/05/1943 a Canino, **OMISSIS** nata il 29/04/1949 a Canino e **OMISSIS** nato il 08/04/1955 a Canino; nella successione gli immobili sono identificati con foglio MU p.la 605/2 – Formalità n. 12492 del 30/11/1998;



- In data 04/11/2004 protocollo n. VT0146880 variano i dati catastali da foglio MU p.IIa 605/2 in foglio 28 p.IIa 912 sub 2 per variazione identificativo - allineamento mappe;
- In data 15/02/2005 n. 628.1/2005 protocollo VT 0017690, viene censito il subalterno 3 per sopraelevazione del sub 2 già esistente, pertanto si hanno gli immobili di cui in premessa;
- In data 19/04/2005 con atto di compravendita Not. **OMISSIS** rep. 9909 i Sig.ri **OMISSIS**, vendono al Sig. **OMISSIS** nato il 12/05/1968 a Viterbo, il quale ne diventa proprietario per l'intera quota di 1/1 – Formalità n. 4952 del 22/04/2005;
- In data 23/12/2009 con atto Not. **OMISSIS** si trascrive Accettazione tacita dell'eredità di **OMISSIS** deceduta il 06/06/1992, da parte degli eredi **OMISSIS** – Formalità n. 14981 del 28/12/2009;

Pertanto gli immobili risultano essere, alla data odierna, di **proprietà per la quota di 1/1 al Sig. Bandini Angelo** e per i quali risultano i seguenti gravami:

- In data 23/12/2009 con atto Not. **OMISSIS** si iscrive Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo ipotecario – a favore di Credito Cooperativo di Roma con sede in Roma, contro **OMISSIS** per la quota di 1/1 di piena proprietà, per la complessiva somma di €. 240.000,00 di cui €. 120.000,00 quota capitale e per la durata di 20 anni – Formalità n. 4227 del 28/12/2009;
- In data 11/12/2014 la Banca “Credito Cooperativo di Roma – Società Cooperativa con sed in Roma e domiciliata presso lo Studio dell'Avv. **OMISSIS** in Piazza dei Caduti n. 16 di Viterbo, iscrive Pignoramento Immobiliare - Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Viterbo – rep. 553/2014 del 11/12/2014 – Formalità n. 51 del 07/01/2015.

FG. 28 P.LLA 155 SUB 2 – Via Gramsci, snc – piano terra – categoria C/6 (già fg. MU p.IIa 662/2) Intestati a **OMISSIS** per la quota di 1/1 di piena proprietà.

- ✓ In data 19/12/1992 con atto di Divisione Not. **OMISSIS** rep. 6830 i Sig.ri **OMISSIS**, si trasferisce il titolo di piena proprietà al Sig. **OMISSIS** per la quota di 33/36 – Formalità n. 556 del 15/01/1993;
- ✓ In data 19/12/1992 con atto di Compravendita Not. **OMISSIS** rep. 6832 la Sig.ra **OMISSIS** vende il titolo di piena proprietà al Sig. **OMISSIS** per la quota di 3/36, che



pertanto ne diventa proprietario per l'intera quota di 1/1 – Formalità n. 558 del 15/01/1993;

- ✓ In data 04/11/2004 protocollo n. VT0146936 variano i dati catastali da foglio MU p.lla 662/2 in foglio 28 p.lla 155 sub 2 per variazione identificativo - allineamento mappe;
- ✓ In data 27/12/2006 con atto di compravendita Not. **OMISSIS** rep. 20551 il Sig. **OMISSIS** vende al Sig. **OMISSIS** nato il 12/05/1968 a Viterbo la quota di 1/1 di piena proprietà – Formalità n. 180 del 05/01/2007;

Pertanto gli immobili risultano essere, alla data odierna, **di proprietà per la quota di 1/1 al Sig. Bandini Angelo** e per i quali risultano i seguenti gravami:

- ✓ In data 23/12/2009 con atto Not. **OMISSIS** si iscrive Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo ipotecario – a favore di Credito Cooperativo di Roma con sede in Roma, contro **OMISSIS** per la quota di 1/1 di piena proprietà, per la complessiva somma di €. 240.000,00 di cui €. 120.000,00 quota capitale e per la durata di 20 anni – Formalità n. 4227 del 28/12/2009;
- ✓ In data 11/12/2014 la Banca “Credito Cooperativo di Roma – Società Cooperativa con sed in Roma e domiciliata presso lo Studio dell'Avv. **OMISSIS** in Piazza dei Caduti n. 16 di Viterbo, iscrive Pignoramento Immobiliare - Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Viterbo – rep. 553/2014 del 11/12/2014 – Formalità n. 51 del 07/01/2015;

RISPOSTA AL QUESITO N. 5

(**acquisisca**, ove non depositati, le mappe.....)

Lo scrivente ha **acquisito** la mappa censuaria, al fine di identificare l'immobile oggetto di pignoramento, che corrisponde all'ubicazione dello stato di fatto.

RISPOSTA AL QUESITO N. 6

(**consulti** i registri dello stato civile.....)

Lo scrivente ha richiesto presso il Comune di Canino (VT) lo stato civile dell'esecutato, come da allegato.



LOTTO "1"**RISPOSTA AL QUESITO N. 7**

(*descriva*, previo necessario accesso, l'immobile.....)

CARATTERISTICHE GENERALI ED ESTERNE

Trattasi di un **appartamento ad uso residenziale**, posto al piano Primo di un edificio composto da più piani sito nel Comune di Canino (VT) in Via Vincenzo Colagè N.4, all'interno dello stesso stabile ricadono due dei lotti oggetto di esecuzione immobiliare nello specifico il **lotto 1 e il Lotto 2**, ma vi è presente un'altra unità immobiliare.

Le tre unità immobiliari che compongono l'edificio, hanno in comune il vano scala, che dal portone d'ingresso serve tutte le unità fino all'ultimo piano.

La costruzione risale agli anni 70 e si articola su tre piani fuori terra, ed uno seminterrato. L'intero edificio è realizzato in struttura mista, la facciata nord/ovest in corrispondenza dell'ingresso è in un mediocre stato di manutenzione e risulta solo intonacata, mentre la facciata opposta quella sul Lato Sud/est risulta anche tinteggiata.

La copertura dell'intero edificio in parte è a falde inclinate ed in parte a terrazzo e tutto il complesso desta in un sufficiente stato di manutenzione.

L'ubicazione risulta in zona centrale, a poca distanza dai servizi pubblici, scuole, farmacie, supermercati, ecc.

CARATTERISTICHE INTERNE

Trattasi di una appartamento di forma rettangolare avente il lato maggiore di Mt. 11,58 ed il lato minore di Mt. 9,28, per una superficie utile interna comprensiva dei balconi pari a Mq. 87,20.

Le caratteristiche interne dell'appartamento in oggetto sono buone, lo stesso risulta vivibile immediatamente, ha un sufficiente grado di manutenzione e conservazione, è composto da pavimenti in marmo per tutti i vani ad eccezione dell'unico bagno che è composto da pavimenti e rivestimenti in monocottura di poco pregio.

L'impianto elettrico è funzionante, l'impianto di riscaldamento assente, infatti è presente soltanto da una stufa a pallet ubicata nel disimpegno, gli infissi sono in alluminio con vetro singolo tutto di scarsa conduttività termica, vi sono le di tapparelle di plastica, le porte interne sono in legno tamburato, le pareti sono tinteggiate in un sufficiente stato di



manutenzione, tutti gli impianti sono di vecchia fattura e non è stato verificato il loro stato di manutenzione.

L'appartamento, come evidenziato dalla planimetria allegata è dotato di due balconi ma entrambi risultano **abusivi (vedere rip. Quesito N. 14)**, in quanto privi di autorizzazione rispetto al progetto originale del fabbricato, comunque sanabili ai sensi delle normative vigenti.

L'immobile per due lati è in aderenza ad altri fabbricati, l'ingresso è posto su via Vincenzo Colagè e la facciata opposta ricade su area condominiale.

L'immobile, oggetto del pignoramento, è un appartamento di civile abitazione ed è ubicato nel Comune di Canino (VT), Via Vincenzo Colagè N. 8, sito al piano Primo, così composto:

Soggiorno, piccolo angolo cottura, tre camere da letto ed un bagno, il tutto per una superficie commerciale (arrotondata) di **Mq. 90,00** così calcolati:

Sup. appartamento (sup. utile)	Mq. 87,20
Sup. (Balconi) Mq. 11,06 x 0,25	<u>Mq. 2,77</u>
Totale Mq. 89,97	

La descrizione è meglio illustrata nelle sue caratteristiche nella documentazione fotografica allegata, la stessa è relativa allo stato visionato il giorno del sopralluogo.

RISPOSTA AL QUESITO N. 8

(**accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene.....)

Lo scrivente ha accertato la conformità catastale con i dati indicati nel pignoramento, in modo univoco l'immobile oggetto di pignoramento è identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Viterbo - Territorio del Comune di Canino (VT) del Catasto Fabbricati al **Foglio N. 28 - Particella N. 912 - Subalterno N. 02, Via Vincenzo Colagè N. 8** - Piano Primo - Categoria A/2 - Classe 02 - Vani N. 5,00 - Rendita Euro € 490,63

RISPOSTA AL QUESITO N. 9

(**verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite.....)

Il cespite corrisponde nella descrizione nei vari titoli.

RISPOSTA AL QUESITO N. 10

(**segnali** se l'identificativo catastale eventualmente include ("infra").....)

In risposta al quesito sopra indicato lo scrivente **non ha nulla sa segnalare.**



RISPOSTA AL QUESITO N. 11

(precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito)

In risposta al quesito sopra indicato lo scrivente **non ha nulla da segnalare.**

RISPOSTA AL QUESITO N. 12

(proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni)

Relativamente al Lotto n. 1, la planimetria catastale in deposito presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo non corrisponde con lo stato dei luoghi, **infatti nella stessa mancano il balcone sul retro, la porzione aggiunta sull'ingresso ed una diversa distribuzione di tramezzi, pertanto la planimetria dovrà essere regolarizzata con pratica DOCFA aggiornata.**

RISPOSTA AL QUESITO N. 13

(indichi l'utilizzazione abitativa, commerciale.....)

Relativamente all'immobile oggetto di pignoramento la sua utilizzazione e/o destinazione d'uso risulta essere abitativa.

RISPOSTA AL QUESITO N. 14

(indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni)

- 1) **Concessioni Amministrative** – 1^ Concessione edilizia rilasciata al Sig. **OMISSIS** e **OMISSIS** dal Comune di Canino (VT) con Concessione edilizia N. 1161 del 09/07/1973 per la sopraelevazione e **realizzazione del Lotto N. 1** al Piano Primo, Successiva Variante N. 2880 del 29/10/1973 per la modifica della copertura e **realizzazione del Lotto 2** di un Magazzino al Piano Secondo (vedere allegati) ;
- 2) **Dichiarazione di agibilità** - assente - **non è stata mai richiesta e rilasciata** ;
- 3) **Abusi riscontrati rispetto al progetto originale approvato e rilasciato dal Comune di Canino (VT):**
 - **esterno ingresso principale** - Realizzazione di un balcone unico su via Vincenzo Colagè, anziché di due balconi separati come riportati da disegni approvati e planimetrie catastali;
 - **esterno retro-prospetto** - Realizzazione di un piccolo balconcino avente le stesse caratteristiche architettoniche e dimensioni di quello sottostante, variazione ubicazione finestre;
 - L'altezza del fabbricato in corrispondenza di Via Vincenzo Colagè risulta di Mt.



7,50 anziché di Mt. 7,15, come riportato nel calcolo dei volumi del progetto approvato, tale innalzamento ha comportato un aumento di cubatura di Mc. 38,00

Tengo a precisare che gli abusi sopra elencati erano stati già riscontrati e verbalizzati in data 19/07/1982 dal Tecnico Comunale e dal Comandante dei Vigili Urbani di Canino (Vedere) con lettera indirizzata al Sindaco del Comune di Canino.

Dalle ricerche effettuata presso il Comune di Canino (VT) alla data odierna non risulta nessuna sanatoria a favore degli abusi riscontrati, pertanto ne consegue che gli stessi **risultato ancora da condonare.**

Per quanto sopra, visto la zona di PRG, visto il PTPR le opere di cui sopra possono essere sanate con la presentazione di un *Titolo abilitativo*: "SCIA in sanatoria", la stessa sarà soggetta a sanzione amministrativa è prevista dall'art. 19 L.R. n. 15 del 11 agosto 2008 ed in caso di reato **In caso d'abuso: (REATO EDILIZIO punito dall'art. 44 lett. "b" DPR n. 380/01).** Nei comuni con classificazione sismica (Controllare normativa regionale e comunale) - Autorizzazione sismica.

Per Tale intervento si può stimare in un importo pari a ad €. 5.000,00 tra oneri e spese tecniche, tale Importo sarà considerato dalla scrivente in fase di valutazione.

RISPOSTA AL QUESITO N. 15

(dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti)

Il bene pignorato è alienabile in un unico lotto.

RISPOSTA AL QUESITO N. 16

(dica, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**,)

Il bene è pignorato per la quota di 1/1 della piena proprietà a carico della Sig. **BANDINI** Angelo , l'immobile per le sue caratteristiche intrinseche e ed estrinseche **è indivisibile.**

RISPOSTA AL QUESITO N. 17

(accerti se l'immobile è libero o occupato.....)

L'immobile in esame risulta " **OCCUPATO dal Debitore il quale ufficialmente vi risiede**" .

RISPOSTA AL QUESITO N. 18

(ove il bene**indichi il valore locativo del bene pignorato;**.....)

Per l'immobile oggetto di pignoramento non esistono contratti di Locazione registrati (Vedere nota Agenzia delle Entrate Allegato).



RISPOSTA AL QUESITO N. 19

(ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex)

In risposta al quesito sopra indicato lo scrivente **non ha nulla sa segnalare.****RISPOSTA AL QUESITO N. 20**

(vincoli.....)

Non esistono vincoli sull'immobile in esame.

RISPOSTA AL QUESITO N. 21

(determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione)

CRITERI DI VALUTAZIONE

Relativamente alle superfici ed allo stato attuale dell'immobile, viene eseguita Perizia di Stima Sintetica, adottando il criterio della ricerca del più probabile prezzo di mercato e scegliendo a tale scopo il parametro della superficie lorda abitabile, o commerciale, ovvero della superficie abitabile comprendente i muri interni ed i muri perimetrali, questi ultimi valutati alla metà se in comune con altre proprietà.

Il criterio di stima adottato è riportato in "Come di valutano fabbricati e Terreni edificatori" - Virginio Panecaldo – Buffetti Editore , e relativamente ai coefficienti di riduzione, in "Le Tabelle dei Valori millesimali" – Renata Giulina Balzabi - Buffetti Editore .

Il valore più probabile di mercato del fabbricato oggetto della stima è la media del valore di mercato, dal valore indicato sulle banche dati nazionali, Camera di Commercio e OMI, ecc, calcolata nel seguente modo:

$$V_{fn} = \frac{\sum V}{3}$$

3

dove :

V_{fn} : è il valore finale dell'immobile oggetto di stima;

$\sum V$ è la somma dei valori indicati dal Valore immobiliare **V_{im}** + Valore OMI **V_{OMI}** + Valore Camera di Commercio **V_{CC}** ;

V_{im} - VALORE AGENZIA IMMOBILIARE

Avendo presente che la superficie commerciale dell'immobile pari a **Mq. 90,00** (comprensivo di quanto sopra riportato), la stessa viene calcolata secondo i criteri precedentemente enunciati, e che **€ 700,00 / Mq** rappresenta il prezzo di mercato di costruzioni nuove aventi caratteristiche analoghe a quelle in esame, stessa consistenza ed ubicazione (secondo



l'indicazione dall'Agenzia immobiliare : **Immobiliare Bonaparte** Via Cavour N. 70 - 01011 Canino (VT) - e che i coefficienti sotto elencati tengono conto rispettivamente di:

- 0,90 = Coefficiente per *vetustà, qualità e manutenzione (immobile di età superiore ai 40 anni, di qualità medio e stato mediocre- decurtazione dal 7% al 15% - valore medio 10%*
- 1,00 = Coefficiente di livello di piano (*immobile sito al piano 1° senza ascensore*)

si ha quindi il seguente sviluppo:

Appartamento = Mq 90,00 x €/mq 700,00 x 0,90 x 1,00 = € 56.700,00

Totale Valore (in Cifra tonda) Vim di € 57.000,00

VALORE OMI (Vomi) - Osservatorio del Mercato Immobiliare

AGENZIA DELLE ENTRATE – Anno 2015 - Semestre 2

Valutazione (secondo le Tabelle **OMI – Considerato il Valore minimo**) e applicando gli stessi e coefficienti Si ha quindi il seguente sviluppo:

Appartamento = Mq 90,00 x €/mq 750,00 x 0,90 x 1,00 = € 60.750,00

Totale Valore (in Cifra tonda) Vomi di € 61.000,00

VALORE OSSERVATORIO (Vcc) DEI VALORI IMMOBILIARI

DELLA PROVINCIA DI VITERBO - Secondo Semestre 2015

Valutazione (secondo le Tabelle **CAMERA DI COMMERCIO – Considerato il Valore Minimo**) e applicando gli stessi e coefficienti si ha quindi il seguente sviluppo:

Appartamento = Mq 90,00 x €/mq 700,00 x 0,90 x 1,00 = € 56.700,00

Totale Valore (in Cifra tonda) Vcc di € 57.000,00

VALORE FINALE (Vn)

Fatte le considerazioni del caso in analogia ai prezzi di mercato immobiliare nel **Comune di** Canino (VT), correnti nella stessa zona, della sua posizione e quanto altro dinanzi descritto appare congruo e prudente assumere un valore medio dei valori sopra indicati nel seguente modo:



$$Vfn = \frac{\sum V}{3}$$

$$Vfn = \frac{\text{€ } 57.000,00 \text{ (Vim)} + 61.000,00 \text{ (Vomi)} + \text{€ } 57.000,00 \text{ (Vcc)}}{3} = \text{€ } 57.667,00$$

3

Pertanto quanto sopra detto si attribuisce un **VALORE FINALE MEDIO (Vfm)** = €. 58.000,00 (*diconsi Cianquantaottomila/00*).

COSTO TOTALE SANATORIA (CTS)

Pertanto, Come descritto al quesito n. 14, viene determinato un prezzo a corpo pari ad **€. 5.000,00** (diconsi euro Cinquemila/00) per il **COSTO DA SOSTENERE**, oneri concessori, sanzioni ed oneri tecnici a corpo, ecc. che dovranno essere decurtati dal Valore Finale Medio (Vfm).

RIEPILOGO

VALORE NORMALE (Vfm)€. 58.000,00

A detrarre

a) COSTI DA SOSTENERE SANATORIA (CTS) - €. 5.000,00

PREZZO A BASE D'ASTA €. 53.000,00

Il totale del compendio immobiliare per quanto sopra detto pignorato in cifra tonda a corpo corrisponde ad un **PREZZO PARI A BASE D'ASTA LOTTO 1 pari a €. 53.000,00** (*diconsi Cinquantatremila/00*).



LOTTO “ 2 “**RISPOSTA AL QUESITO N. 7**

(descrive, previo necessario accesso, l'immobile.....)

CARATTERISTICHE GENERALI ED ESTERNE

Trattasi di **un magazzino e/o soffitta ad uso non residenziale**, posto al piano secondo ubicato nello stesso edificio delle Lotto 1 .

CARATTERISTICHE INTERNE

Trattasi di un magazzino e/o soffitta avente un'altezza media pari Mt. 1,40 (altezza massima Mt. 2.20 – Altezza minima Mt. 0,60), la stessa ha una forma rettangolare avente il lato maggiore di Mt. 9,28 ed il lato minore di Mt. 6,30, per una superficie utile interna comprensiva dei balconi pari a Mq. 65,00.

Le caratteristiche interne del magazzino sono buone , lo stesso risulta ristrutturato di recente, ha un buon grado di manutenzione e conservazione il pavimento risulta essere in monocottura, ad eccezione di un vano interno che risulta ancora allo stato grezzo.

L'impianto elettrico è funzionante, l'impianto di riscaldamento è assente, gli infissi sono in alluminio con vetro singolo tutto di scarsa conduttività termica, è dotato di persiane in alluminio, la porte di ingresso è in legno e vetro, le pareti sono tinteggiate ed in buono stato manutenzione.

Il magazzino come evidenziato dalla planimetria allegata è dotato di due grandi terrazzi ristrutturati, che risultano di copertura del Lotto 1 sottostante al Lotto 2.

La soffitta e/o Magazzino che per tutta la sua consistenza è da copertura all'intero edificio è accessibile in maniera autonoma dalla scala condominiale comune.

L'immobile, oggetto del pignoramento é un magazzino/soffitta ed è **ubicato nel Comune di Canino (VT), in Via Vincenzo Colagè N. 8** sito al piano Secondo, così composto:

Due vani e due terrazzi il tutto per una superficie commerciale (arrotondata) di **Mq. 65,00** così calcolati:

Sup. Magazzino	(sup. utile)		Mq. 54,62
Sup.	(Terrazzi)	Mq. 34,52 x 0,30	<u>Mq. 10,36</u>
			Totale Mq. 64,98



La descrizione è meglio illustrata nelle sue caratteristiche nella documentazione fotografica allegata, la stessa è relativa allo stato visionato il giorno del sopralluogo.

RISPOSTA AL QUESITO N. 8

(**accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene.....)

Lo scrivente ha accertato la conformità catastale con i dati indicati nel pignoramento, in modo univoco l'immobile oggetto di pignoramento è identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Viterbo - Territorio del Comune di Canino (VT) del Catasto Fabbricati al **Foglio N. 28 - Particella N. 912 - Subalterno N. 03, Via Vincenzo Colagè N. 8** - Piano Secondo - Categoria C/2 - Classe 05 - Consistenza Mq. 66 - Rendita Euro € 40,90

RISPOSTA AL QUESITO N. 9

(**verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite.....)

Il cespite corrisponde nella descrizione nei vari titoli.

RISPOSTA AL QUESITO N. 10

(**segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra").....)

In risposta al quesito sopra indicato lo scrivente **non ha nulla sa segnalare.**

RISPOSTA AL QUESITO N. 11

(**precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito

In risposta al quesito sopra indicato lo scrivente **non ha nulla sa segnalare.**

RISPOSTA AL QUESITO N. 12

(**proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni

Relativamente al Lotto n. 2, la planimetria catastale in deposito presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo non corrisponde con lo stato dei luoghi, **infatti nella stessa risulta un diversa distribuzione degli spazi interni, pertanto la planimetria dovrà essere regolarizzata con pratica DOCFA.**

RISPOSTA AL QUESITO N. 13

(**indichi** l'utilizzazione abitativa, commerciale.....)

Relativamente all'immobile oggetto di pignoramento la sua utilizzazione e/o destinazione d'uso risulta essere abitativa.



RISPOSTA AL QUESITO N. 14

(indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni)

VEDERE Quanto riportato al punto 14) del LOTTO 1**RISPOSTA AL QUESITO N. 15**

(dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti)

Il bene pignorato è alienabile in un unico lotto.

RISPOSTA AL QUESITO N. 16

(dica, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**,)

Il bene è pignorato per la quota di 1/1 della piena proprietà a carico della Sig. **OMISSIS**, l'immobile per le sue caratteristiche intrinseche e ed estrinseche **è indivisibile.**

RISPOSTA AL QUESITO N. 17

(accerti se l'immobile è libero o occupato.....)

L'immobile in esame risulta " **UTILIZZATO dal Debitore** " .

RISPOSTA AL QUESITO N. 18

(ove il beneindichi il valore locativo del bene pignorato;.....)

Per l'immobile oggetto di pignoramento non esistono contratti di Locazione registrati (Vedere nota Agenzia delle Entrate Allegato).

RISPOSTA AL QUESITO N. 19

(ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex)

In risposta al quesito sopra indicato lo scrivente **non ha nulla sa segnalare.**

RISPOSTA AL QUESITO N. 20

(vincoli.....)

Non esistono vincoli sull'immobile in esame.



RISPOSTA AL QUESITO N. 21

(determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione)

CRITERI DI VALUTAZIONE

Relativamente alle superfici ed allo stato attuale dell'immobile, viene eseguita Perizia di Stima Sintetica, adottando il criterio della ricerca del più probabile prezzo di mercato e scegliendo a tale scopo il parametro della superficie lorda abitabile, o commerciale, ovvero della superficie abitabile comprendente i muri interni ed i muri perimetrali, questi ultimi valutati alla metà se in comune con altre proprietà.

Il criterio di stima adottato è riportato in "Come di valutano fabbricati e Terreni edificatori" - Virginio Panecaldo – Buffetti Editore , e relativamente ai coefficienti di riduzione, in "Le Tabelle dei Valori millesimali" – Renata Giulina Balzabi - Buffetti Editore .

Il valore più probabile di mercato del fabbricato oggetto della stima è la media del valore di mercato, dal valore indicato sulle banche dati nazionali, Camera di Commercio e OMI, ecc, calcolata nel seguente modo:

$$V_{fn} = \frac{\sum V}{3}$$

dove :

V_{fn} : è il valore finale dell'immobile oggetto di stima;

$\sum V$ è la somma dei valori indicati dal Valore immobiliare V_{im} + Valore OMI V_{OMI} + Valore Camera di Commercio V_{cc} ;

V im - VALORE AGENZIA IMMOBILIARE

Avendo presente che la superficie commerciale dell'immobile pari a **Mq. 65,00** (comprensivo di quanto sopra riportato), la stessa viene calcolata secondo i criteri precedentemente enunciati, e che **€ 700,00 / Mq** rappresenta il prezzo di mercato di costruzioni nuove aventi caratteristiche analoghe a quelle in esame, stessa consistenza ed ubicazione (secondo l'indicazione dall'Agenzia immobiliare : **Immobiliare Bonaparte** Via Cavour N. 70 - 01011 Canino (VT) - e che i coefficienti sotto elencati tengono conto rispettivamente di:

- 0,90 = Coefficiente per vetustà, qualità e manutenzione (immobile di età superiore ai 40 anni, di qualità medio e stato mediocre- decurtazione dal 7% al 15% - valore medio 10%
- 0,50 = Coefficiente di destinazione d'uso ;
- 0,90 = Coefficiente di livello di piano (immobile sito al piano 1° senza ascensore)

si ha quindi il seguente sviluppo:



Appartamento = Mq 65,00 x €/mq 700,00 x 0,90 x 0,50 x 0,90 = € 18.427,50

Totale Valore (in Cifra tonda) Vim di € 18.000,00

VALORE OMI (Vomi) - Osservatorio del Mercato Immobiliare

AGENZIA DELLE ENTRATE – Anno 2015 - Semestre 2

Valutazione (secondo le Tabelle OMI – Considerato il Valore minimo) e applicando gli stessi e coefficienti Si ha quindi il seguente sviluppo:

Appartamento = Mq 65,00 x €/mq 750,00 x 0,90 x 0,50 x 0,90 = € 19.743,75

Totale Valore (in Cifra tonda) Vomi di € 19.000,00

VALORE OSSERVATORIO (Vcc) DEI VALORI IMMOBILIARI

DELLA PROVINCIA DI VITERBO - Secondo Semestre 2015

Valutazione (secondo le Tabelle CAMERA DI COMMERCIO – Considerato il Valore Minimo) e applicando gli stessi e coefficienti Si ha quindi il seguente sviluppo:

Appartamento = Mq 65,00 x €/mq 700,00 x 0,90 x 0,50 x 0,90 = € 18.427,50

Totale Valore (in Cifra tonda) Vcc di € 18.000,00

VALORE FINALE (Vn)

Fatte le considerazioni del caso in analogia ai prezzi di mercato immobiliare nel Comune di Canino (VT), correnti nella stessa zona, della sua posizione e quanto altro dinanzi descritto appare congruo e prudentiale assumere un valore medio dei valori sopra indicati nel seguente modo:

$$V_{fn} = \frac{\sum V}{3}$$

$$V_{fn} = \frac{€ 18.000,00 (Vim) + 19.000,00 (Vomi) + € 18.000,00 (Vcc)}{3} = € 18.300,00$$

3

Pertanto quanto sopra detto si attribuisce un VALORE FINALE MEDIO (Vfm) = € 18.000,00 (diconsi Diciottomila/00).



COSTO TOTALE SANATORIA (CTS)

Pertanto, come descritto al quesito n. 14 del Lotto 1, viene determinato un prezzo a corpo pari ad **€. 5.000,00** (diconsi euro Cinquemila/00) per il **COSTO DA SOSTENERE**, oneri concessori, sanzioni ed oneri tecnici a corpo, ecc. che dovranno essere decurtati dal Valore normale (vn) .

RIEPILOGO

VALORE NORMALE (Vfm)€. 18.000,00

A detrarre

b) COSTI DA SOSTENEE SANATORIA (CTS)- €. 5.000,00

PREZZO A BASE D'ASTA €. 13.000,00

Il totale del compendio immobiliare per quanto sopra detto pignorato in cifra tonda a corpo corrisponde ad un **PREZZO PARI A BASE D'ASTA LOTTO 2 pari a €. 13.000,00 (diconsi Tredicimila/00).**



LOTTO “ 3 “**RISPOSTA AL QUESITO N. 7**

(**descriva**, previo necessario accesso, l'immobile.....)

CARATTERISTICHE GENERALI ED ESTERNE

Trattasi di un garage posto al piano Terra di un edificio composto da più piani sito nel Comune di Canino (VT) in Via Gramsci ed è dotato di un accesso indipendente esterno con un'ampia area esterna condominiale

La costruzione risale agli anni 60/70 e si articola su quattro piani fuori terra, l'intero edificio è realizzato in struttura mista, la facciata dove è posto l'ingresso del garage è in un mediocre stato di manutenzione con intonacatura e tinteggiatura quasi completamente scolorita.

La copertura dell'intero edificio è a falde inclinate e desta in un mediocre stato di manutenzione.

L'ubicazione risulta in zona centrale, il lotto 3 ricade a circa Mt. 30/40 dai precedenti lotti 1 e 2, a poca distanza servizi pubblici scuole, farmacie, supermercati, ecc.

CARATTERISTICHE INTERNE

Trattasi di una garage di forma rettangolare il tutto per una superficie catastale pari a Mq. 24 con un'altezza pari a Mt. 3,50 è dotato di corrente elettrica, porta in ferro ed una piccola finestra, pavimentazione in vecchi marmettoni tipo sale e pepe, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

L'immobile oggetto di pignoramento per due lati è in aderenza ad altri garage, l'ingresso è posto su un'ampia area esterna condominiale.

RISPOSTA AL QUESITO N. 8

(**accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene.....)

Lo scrivente ha accertato la conformità catastale con i dati indicati nel pignoramento, in modo univoco l'immobile oggetto di pignoramento è identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Viterbo - Territorio del Comune di Canino (VT) del Catasto Fabbricati al **Foglio N. 28 - Particella N. 155 - Subalterno N. 02, Via Gramsci** - Piano Terra - Categoria C/6 - Classe 07 - Consistenza Mq. 24 - Rendita Euro € 18,59



RISPOSTA AL QUESITO N. 9

(verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite.....)

Il cespite corrisponde nella descrizione nei vari titoli.

RISPOSTA AL QUESITO N. 10

(segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra").....)

In risposta al quesito sopra indicato lo scrivente **non ha nulla sa segnalare.**

RISPOSTA AL QUESITO N. 11

(precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito

In risposta al quesito sopra indicato lo scrivente **non ha nulla sa segnalare.**

RISPOSTA AL QUESITO N. 12

(proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni

Relativamente al Lotto n. 3, la planimetria catastale in deposito presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo non corrisponde con lo stato dei luoghi, **infatti è presente una piccola nicchia e il numero civico non corrisponde, pertanto la planimetria dovrà essere regolarizzata al N.C.E.U. tramite DOCFA.**

RISPOSTA AL QUESITO N. 13

(indichi l'utilizzazione abitativa, commerciale.....)

Relativamente all'immobile oggetto di pignoramento la sua utilizzazione e/o destinazione d'uso risulta essere non abitativa.

RISPOSTA AL QUESITO N. 14

(indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni

Il fabbricato risulta essere stato realizzato in epoca antecedente al 1/09/1967.

RISPOSTA AL QUESITO N. 15

(dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti

Il bene pignorato è alienabile in un unico lotto.

RISPOSTA AL QUESITO N. 16

(dica, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**,

Il bene è pignorato per la quota di 1/1 della piena proprietà a carico della Sig. **OMISSIS**, l'immobile per le sue caratteristiche intrinseche e ed estrinseche **è indivisibile.**



RISPOSTA AL QUESITO N. 17

(accerti se l'immobile è libero o occupato.....)

L'immobile in esame risulta " **UTILIZZATO dal Debitore** " .**RISPOSTA AL QUESITO N. 18**

(ove il beneindichi il valore locativo del bene pignorato;.....)

Per l'immobile oggetto di pignoramento non esistono contratti di Locazione registrati (Vedere nota Agenzia delle Entrate Allegato).

RISPOSTA AL QUESITO N. 19

(ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex)

In risposta al quesito sopra indicato lo scrivente **non ha nulla sa segnalare.****RISPOSTA AL QUESITO N. 20**

(vincoli.....)

Non esistono vincoli sull'immobile in esame.

RISPOSTA AL QUESITO N. 21

(determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione)

CRITERI DI VALUTAZIONE

Relativamente alle superfici ed allo stato attuale dell'immobile, viene eseguita Perizia di Stima Sintetica, adottando il criterio della ricerca del più probabile prezzo di mercato e scegliendo a tale scopo il parametro della superficie lorda abitabile, o commerciale, ovvero della superficie abitabile comprendente i muri interni ed i muri perimetrali, questi ultimi valutati alla metà se in comune con altre proprietà.

Il criterio di stima adottato è riportato in "Come di valutano fabbricati e Terreni edificatori" - Virginio Panecaldo – Buffetti Editore , e relativamente ai coefficienti di riduzione, in "Le Tabelle dei Valori millesimali" – Renata Giulina Balzabi - Buffetti Editore .

Il valore più probabile di mercato del fabbricato oggetto della stima è la media del valore di mercato, dal valore indicato sulle banche dati nazionali, Camera di Commercio e OMI, ecc, calcolata nel seguente modo:

$$V_{fn} = \frac{\sum V}{3}$$



dove :

Vfn : è il valore finale dell'immobile oggetto di stima;

ΣV è la somma dei valori indicati dal Valore immobiliare **Vim** + Valore OMI **VOMI** + Valore Camera di Commercio **Vcc** ;

V im - VALORE AGENZIA IMMOBILIARE

Avendo presente che la superficie commerciale dell'immobile pari a **Mq. 24,00** (comprensivo di quanto sopra riportato), la stessa viene calcolata secondo i criteri precedentemente enunciati, e che **€ 700,00 / Mq** rappresenta il prezzo di mercato di costruzioni nuove aventi caratteristiche analoghe a quelle in esame, stessa consistenza ed ubicazione (secondo l'indicazione dall'Agenzia immobiliare : **Immobiliare Bonaparte** Via Cavour N. 70 - 01011 Canino (VT) - e che i coefficienti sotto elencati tengono conto rispettivamente di:

- 0,90 = Coefficiente per vetustà, qualità e manutenzione (immobile di età superiore ai 40 anni, di qualità medio e stato mediocre- decurtazione dal 7% al 15% - valore medio 10%
- **1,20** = Coefficiente di destinazione d'uso (Viene considerato un coefficiente di destinazione d'uso pari a 1,2 per la posizione, appetibilità e caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso);
- 1,00 = Coefficiente di livello di piano (immobile sito al piano 1° senza ascensore);

si ha quindi il seguente sviluppo:

Appartamento = Mq 24,00 x **€/mq 700,00** x 0,90 x **1,20** x 1,00 = € 18.144,00

Totale Valore (in Cifra tonda) Vim di € 18.000,00

VALORE OMI (Vomi) - Osservatorio del Mercato Immobiliare

AGENZIA DELLE ENTRATE – Anno 2015 - Semestre 2

Valutazione (secondo le Tabelle **OMI – Considerato il Valore minimo**) e applicando gli stessi e coefficienti Si ha quindi il seguente sviluppo:

Appartamento = Mq 24,00 x **€/mq 750,00** x 0,90 x **1,20** x 1,00 = € 19.440,00

Totale Valore (in Cifra tonda) Vomi di € 19.000,00



**VALORE OSSERVATORIO (Vcc) DEI VALORI IMMOBILIARI DELLA PROVINCIA
DI VITERBO - Secondo Semestre 2015**

Valutazione (secondo le Tabelle **CAMERA DI COMMERCIO – Considerato il Valore Minimo**) e applicando gli stessi coefficienti Si ha quindi il seguente sviluppo:

Appartamento = Mq 24,00 x **€/mq 700,00** x 0,90 x **1,20** x 1,00 = € 18.144,00

Totale Valore (in Cifra tonda) Vcc di € 18.000,00

VALORE FINALE MEDIO (Vfm)

Fatte le considerazioni del caso in analogia ai prezzi di mercato immobiliare nel Comune di Canino (VT), correnti nella stessa zona, della sua posizione e quanto altro dinanzi descritto appare congruo e prudente assumere un valore medio dei valori sopra indicati nel seguente modo:

$$Vfm = \frac{\sum V}{3}$$

Vfn = € 18.000,00 (Vim) + 19.000,00 (Vomi) + € 18.000,00 (Vcc) = € 18.300,00

3

Pertanto quanto sopra detto si attribuisce in cifra tonda un **VALORE FINALE (Vfm)** = € 18.000,00 (diconsi Diciottomila/00).

Il totale del compendio immobiliare per quanto sopra detto pignorato in cifra tonda a corpo corrisponde ad un **PREZZO PARI A BASE D'ASTA LOTTO 3 pari a € 18.000,00 (diconsi Diciottomila/00)**.



RIEPILOGO LOTTI

LOTTI	Descrizione Lotti	Valore Stimato
Lotto "1"	Foglio N. 28 Particella N. 912 Subalterno N. 02	€. 53.000,00 (diconsi Cinquantatremila/00)
Lotto "2"	Foglio N. 28 Particella N. 912 Subalterno N. 03	€. 13.000,00 (diconsi Tredicimila/00)
Lotto "3"	Foglio N. 28 Particella N. 155 Subalterno N. 02	€. 18.000,00 (diconsi Dieciottoimila/00)

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, con la presente relazione che si compone di n. 67 pagine, compresi gli allegati e la documentazione fotografica, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria in duplice copia, unitamente alla documentazione ipo-catastale per il quale era stato autorizzato il prelievo, insieme al compact disc contenente il file in formato Word con scannerizzazione foto ed allegati.

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio il Giudice dell'Esecuzione per la fiducia accordatami e con l'occasione porgo distinti saluti.

Soriano nel Cimino (VT), li 17/08/2016

IL C.T.U.

Geom. Daniele **CAROSI**



ALLEGATI

di seguito alla perizia

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 357/2014

Giudice dell'esecuzione : Dott.ssa **SERAFINI** Chiara

Promossa da:

BANCA CREDITO COOPERATIVO ROMA

Contro:

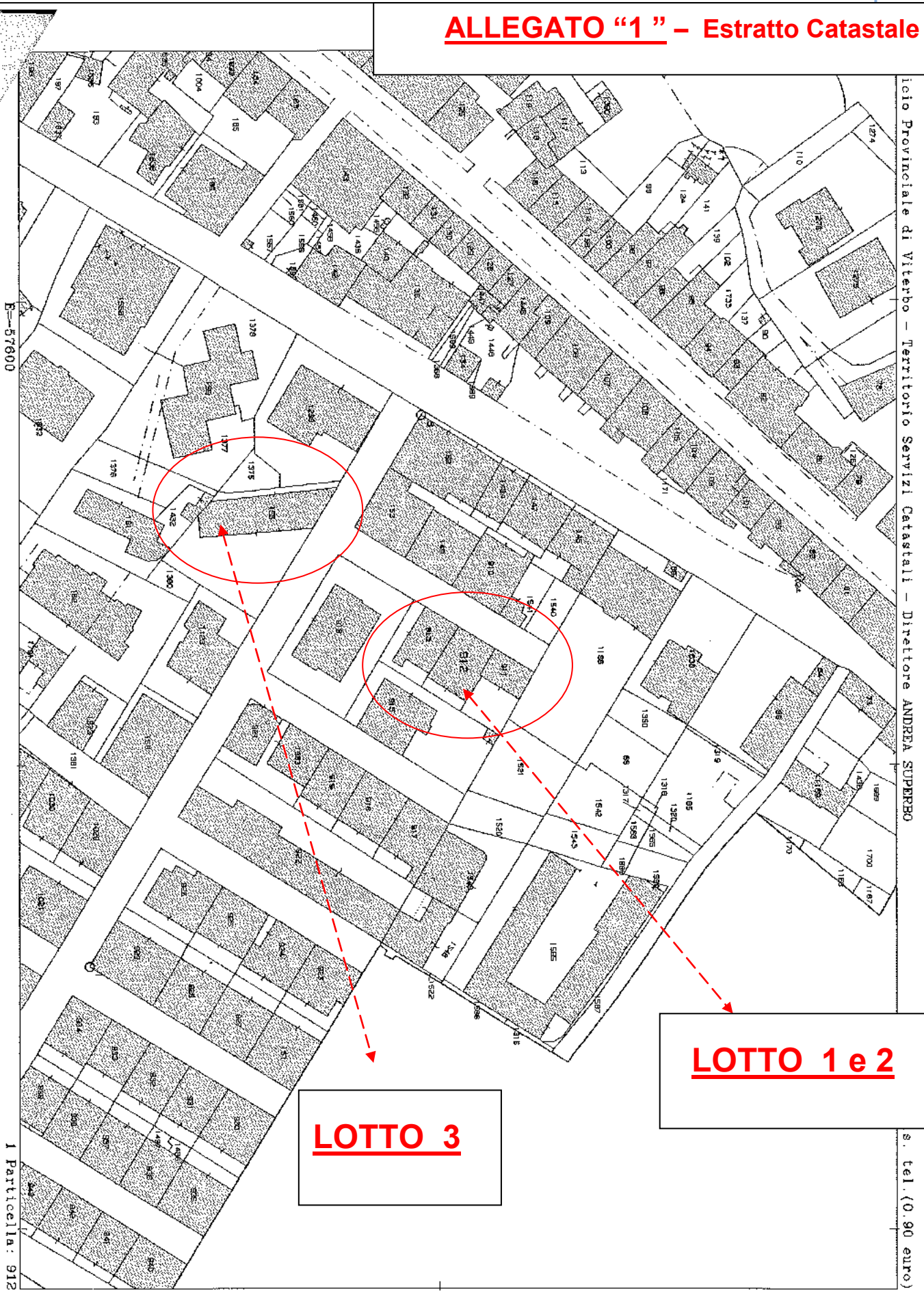
Sig. **OMISSIS**

Allegati:

- | | | |
|-----|------------------|--|
| 1) | ALLEGATO " 1 " – | Estratto Catastale ; |
| 2) | ALLEGATO " 2 " | Concessione Edilizia ; |
| 3) | ALLEGATO " 3 " | LOTTO 1 - Pianta abitazione deposita in catasto; |
| 4) | ALLEGATO " 4 " | LOTTO 1 - Pianta abitazione REALE; |
| 5) | ALLEGATO "5 " | LOTTO 2 - Pianta abitazione deposita in catasto; |
| 6) | ALLEGATO "6 " | LOTTO 2 - - Pianta abitazione REALE; |
| 7) | ALLEGATO "7 " | LOTTO 3 - Pianta abitazione deposita in catasto |
| 8) | ALLEGATO "8 " | LOTTO 3 - Pianta abitazione REALE |
| 9) | ALLEGATO "9 " | RICEVUTE INVIO PERIZIA |
| 10) | ALLEGATO "10 " | Stato Civile |
| 11) | ALLEGATO "11 " | Verbale Sopralluogo |
| 12) | ALLEGATO | Foto Aera |
| 13) | ALLEGATO | Documentazione Fotografica |



ALLEGATO "1" - Estratto Catastale



Uff. Provinciale di Viterbo - Territorio Servizi Catastali - Direttore ANDREA SUPPERBO

E=57600

I Particella: 912

s. tel. (0.90 euro)

Comune: CANINO
Foglio: 28

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

10-Feb-2015 17:04
Prot. n. T324493/2015

LOTTO 1 e 2

LOTTO 3



ALLEGATO "a" – Concessione Edilizia



Via Boccafatta, 2 - 01038 SORIANO NEL CIMINO (VT) - Tel. e Telafax 0761 - 74.92.50

e-mail: studiogeomcarosi@libero.it - daniele.carosi@geopec.it



ALLEGATO "3" - LOTTO 1 - Pianta abitazione deposita in catasto

Data presentazione:12/06/1979 - Data: 15/09/2015 - n. T226091 - Richiedente: CRSDNL70A15I855P

MODULARIO
F. - Col. S. T. - 315



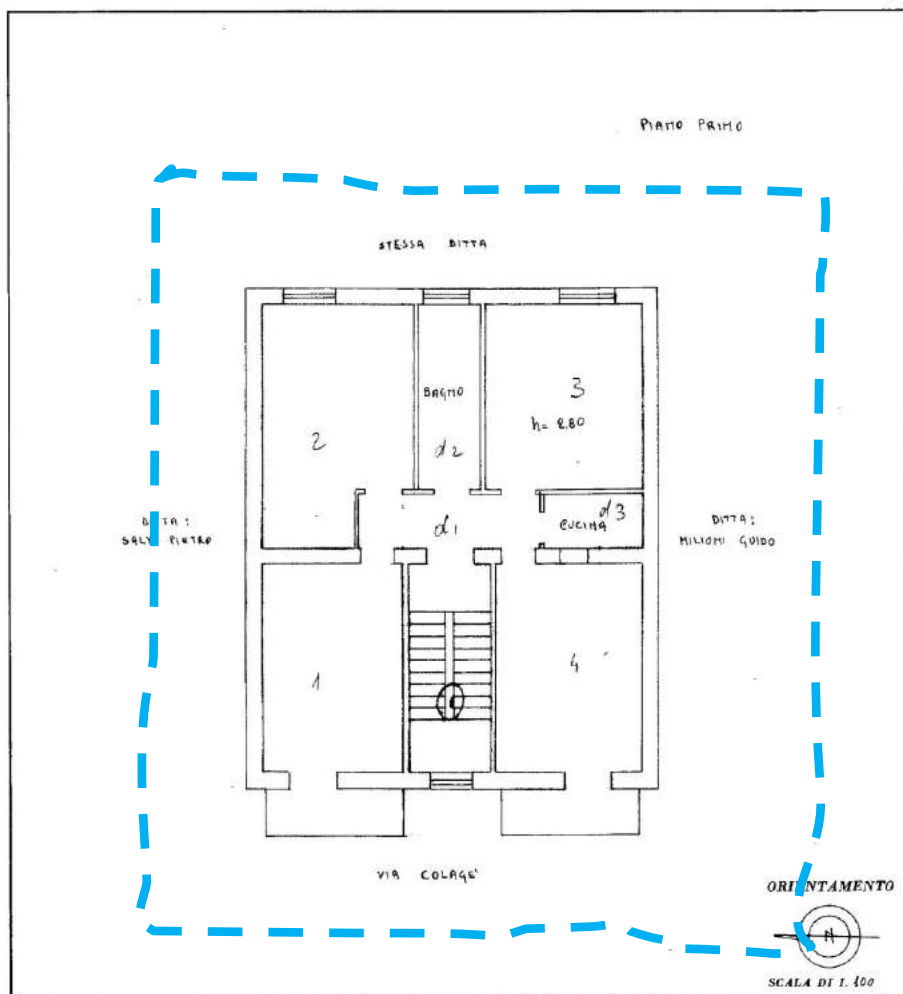
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

Plan
Data
Alleg

OMISSIS



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA: 15/09/2015
PROT. N°: 3901



Comp
Inseri
della
DATA
Firma

OMISSIS

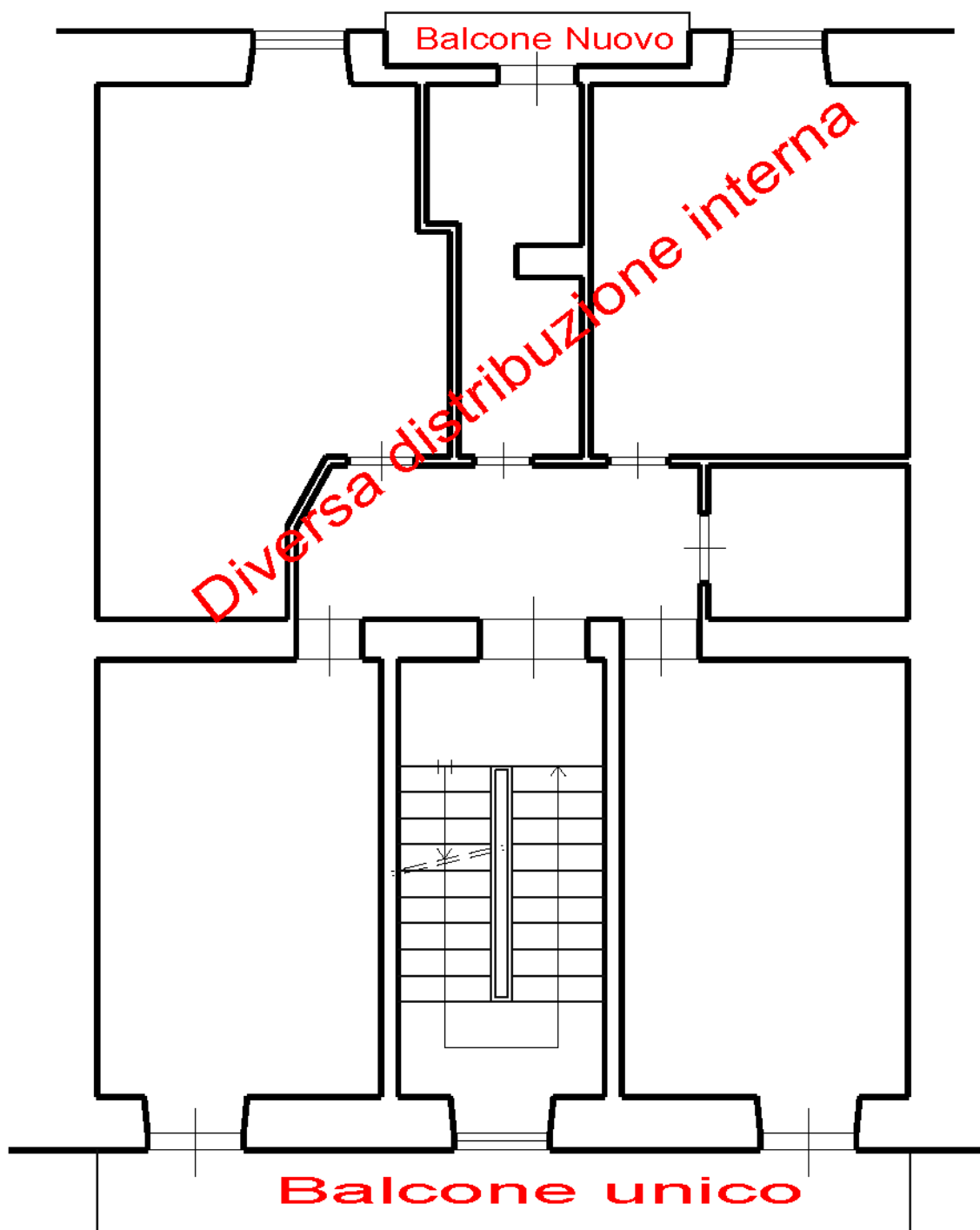
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/09/2015 - Comune di CANINO (B604) - < Foglio: 28 - Particella: 912 - Subalterno: 2 >
VIA VINCENZO COLAGE n. 4 piano: 1;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione:12/06/1979 - Data: 15/09/2015 - n. T226091 - Richiedente: CRSDNL70A15I855P
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ALLEGATO "4" - LOTTO 1 - Pianta abitazione REALE

PIANO PRIMO



ALLEGATO "5" – LOTTO 2 - Pianta abitazione deposita in catasto

Data: 15/09/2015 - n. T226092 - Richiedente: CRSDNL70A151855P

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Viterbo**

Dichiarazione protocollo n. VT0017690 del 15/02/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Canino

Via Colagè

civ. 8

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 28

Particella: 912

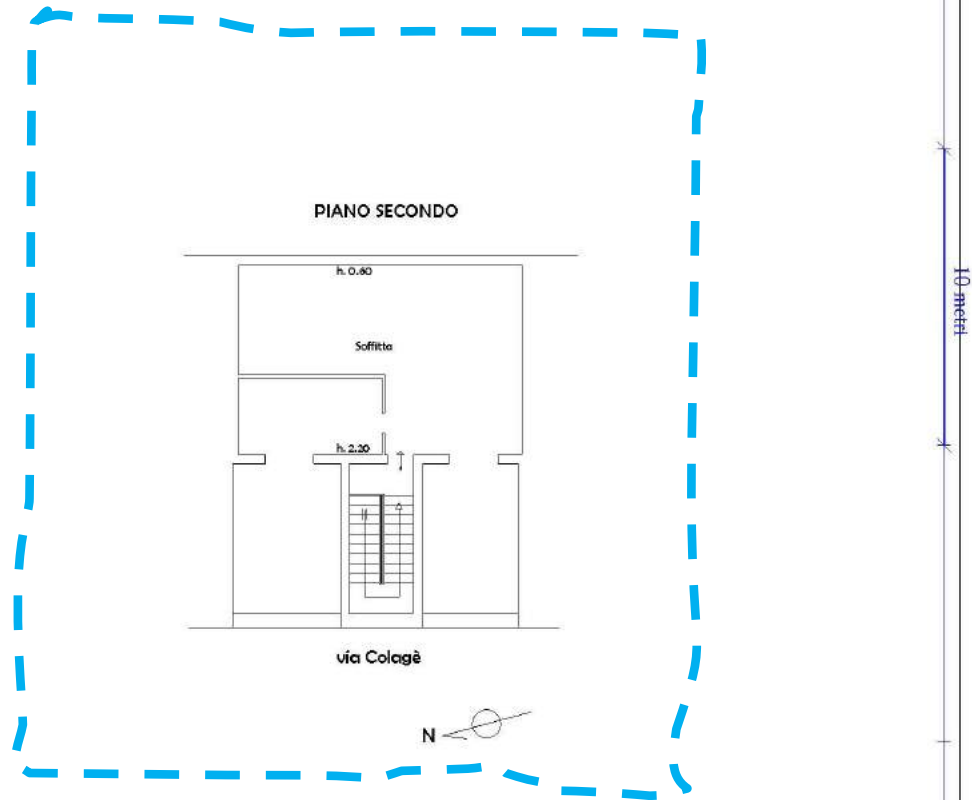
Subalterno: 3

OMISSIS

1091

Scheda n. 1 Scala 1:200

Catasto dei fabbricati - Situazione al 15/09/2015 - Comune di CANINO (06004) - c. Foglio: 28 - Particella: 912 - Subalterno: 3 - VIA VINCENZO COLAGÈ n. 8 piano: 2;



Ultima planimetria in atti

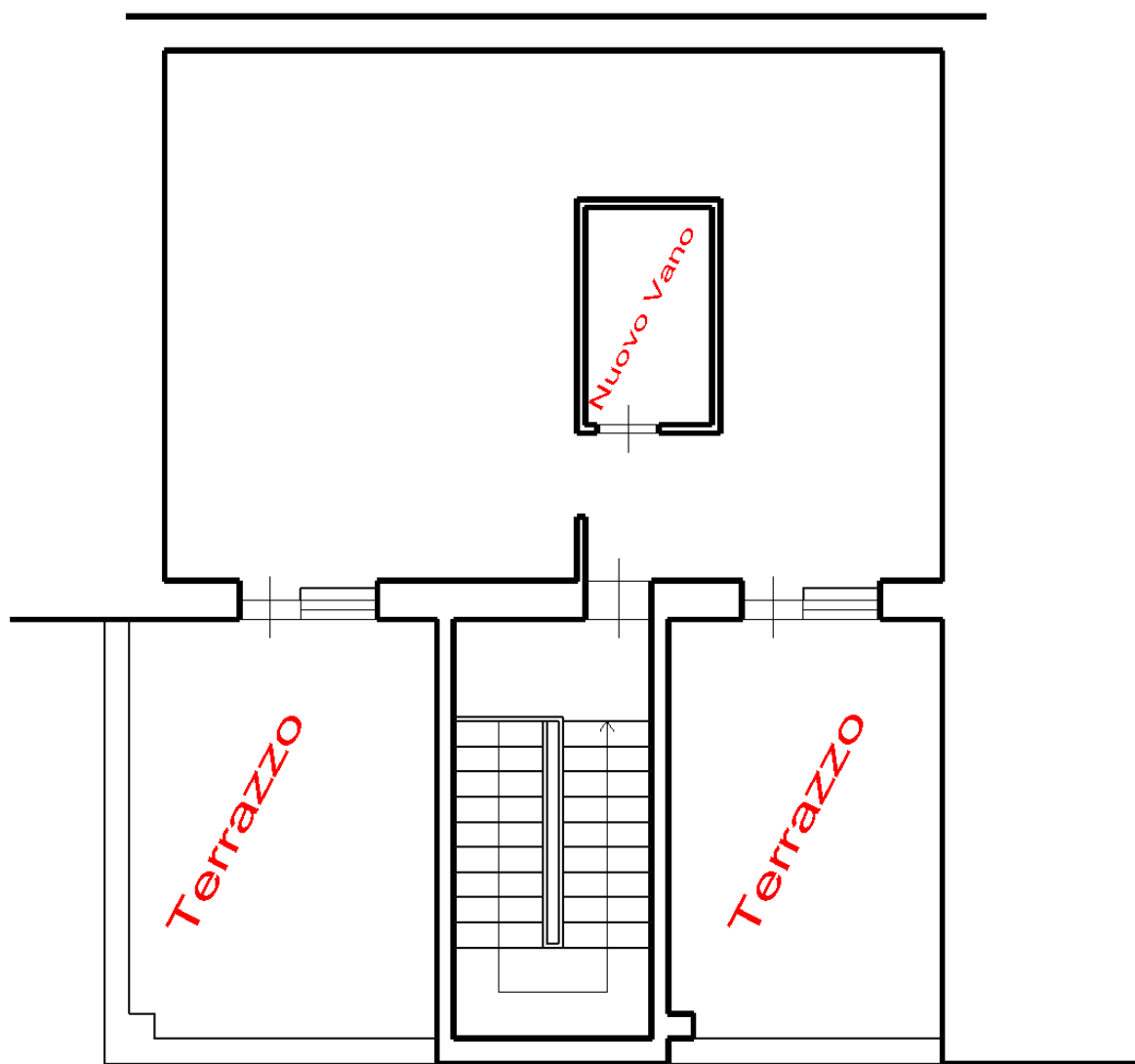
Data: 15/09/2015 - n. T226092 - Richiedente: CRSDNL70A151855P

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ALLEGATO "6" – LOTTO 2 - Pianta abitazione REALE

PIANO SECONDO

H= Mt. 2,70



ALLEGATO "7" - LOTTO 3 - Pianta abitazione deposita in catasto

Data presentazione: 11/09/1962 - Data: 15/09/2015 - n. T226090 - Richiedente: CRSDNL70A15I855P

MODULARIO
P. - Cat. S. T. - 211



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

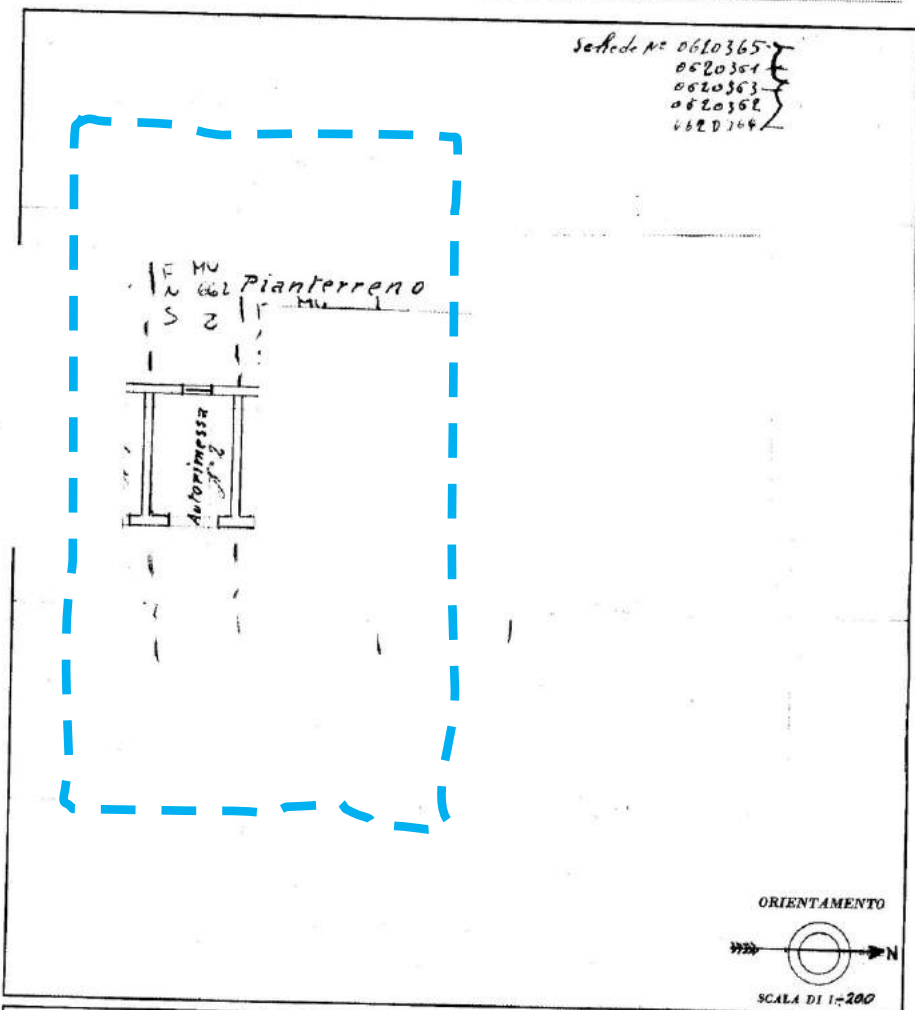
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
20

Planim.
Ditta
Allegati

OMISSIS



11m 01

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N° 31

OMISSIS

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/09/2015 - Comune di CANINO (B604) - < Foglio: 28 - Particella: 155 - Subaltermo: 2 >
VIA GRAMSCI piano: 1;

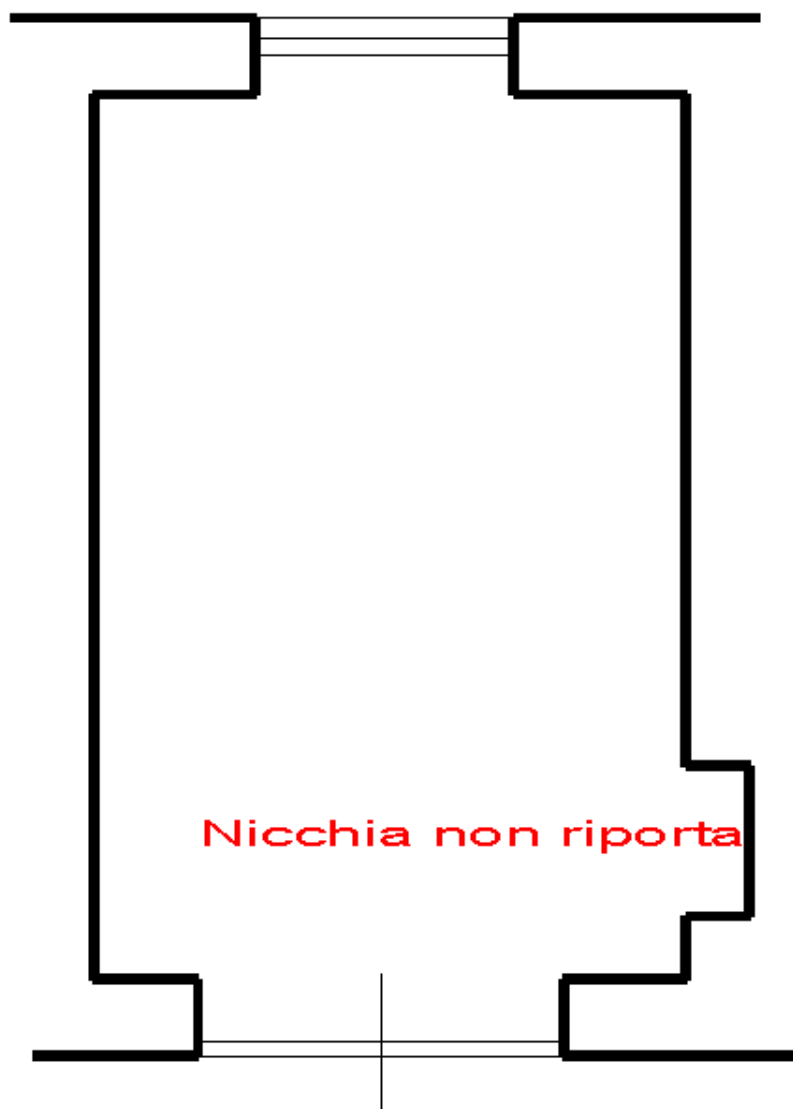
Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 11/09/1962 - Data: 15/09/2015 - n. T226090 - Richiedente: CRSDNL70A15I855P
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

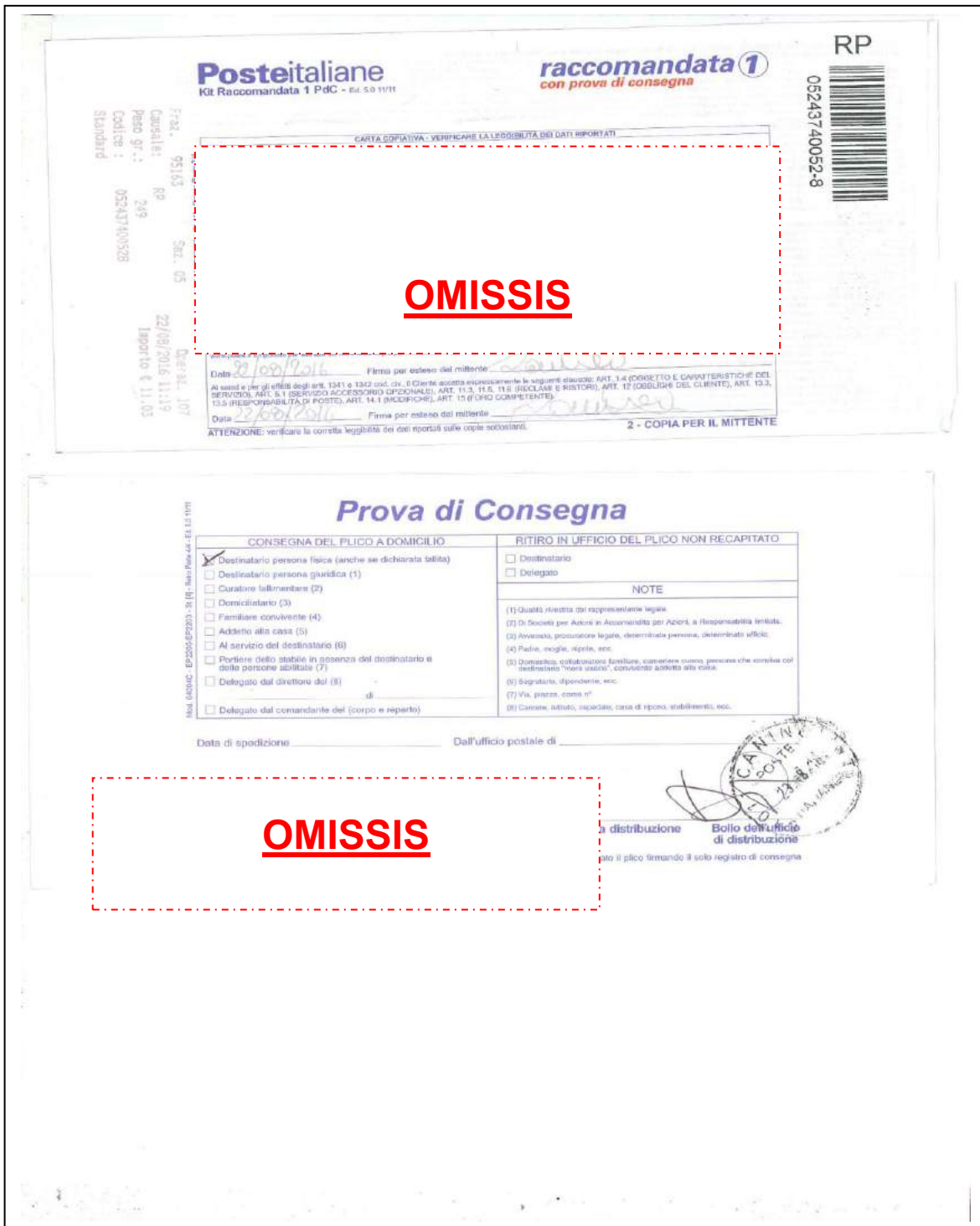
ALLEGATO "8" – LOTTO 3 - Pianta abitazione REALE

PIANO TERRA

H= Mt. 3,51



ALLEGATO " 9/a " - RICEVUTE INVIO PERIZIA



ALLEGATO " 9/b " - RICEVUTE INVIO PERIZIA

b1 pagina 1 di 1

Geometra Daniele Carosi

Da: "Posta Certificata Legalmail" <posta-certificata@legalmail.it>
Data: lunedì 22 agosto 2016 12:17
A: <daniele.carosi@geopec.it>
Allegati: postacert.eml; datacert.xml

OMISSIS

22/09/2016

b1 pagina 1 di 1

Geometra Daniele Carosi

Da: "123/2014 ?
MARIO -"
Data: lunedì 22 agosto 2016 12:17
A: <daniele.carosi@geopec.it>
Allegati: postacert.eml; datacert.xml

Ricevuto

Il giorno "INVIO PERIZIA"
DELL'EM
proveniente
ed indirizzato
è stato registrato e
Identificato

OMISSIS

"123/2014 ?
MARIO -"
"NCA POPOLARE"
"06/10/2016"
".it"
"geopec.it"

22/09/2016



ALLEGATO "9/c" - RICEVUTE INVIO PERIZIA

pagina 1 di 1

Geometra Daniele Carosi

OMISSIS

22/09/2016



ALLEGATO " 10 / a " – Stato Civile



COMUNE DI CANINO

PROVINCIA DI VITERBO

T00357 CERTIFICATO CUMULATIVO
(Art.40 del Testo unico approvato con D.P.R. 28/12/2000 n.445)

CERTIFICATO DI RESIDENZA
STATO DI FAMIGLIA

Visti gli atti d'ufficio

SI CERTIFICA CHE

OMISSIS

- Carta libera (tab. all. B D.P.R. 26 ottobre 1972, 642 e successive modificazioni) per uso;
- petizioni ad organi legislativi (Art. 1)
- elettorale (Art. 1)
- leva militare - Giudice popolare - prestazioni personali verso stato, regioni, Province, Comuni. (Art. 2)
- procedimenti in materia penale, pubblica sicurezza e discipl. (Art. 3)
- amministrativo a giudizio ufficio nell'interesse dello Stato (Art. 4)
- applicazione leggi tributarie (Art. 5)
- operazioni debito pubblico (Art. 7)
- sussidio ammissione istituti beneficenza (Art. 8)
- assicurazioni sociali obbligatorie assegni per il nucleo familiare - pensioni (Art. 9)
- iscrizione liste collocamento (Art. 9)
- accertamenti sanitari, nell'esclusivo interesse della pubblica igiene e profilassi (Art. 10)
- scuole dell'obbligo, materna ed asilo nido (Art. 11)
- borse di studio e presalario esonerazione tasse scolastiche (Art. 11)
- cause per controversie in materia - assicurazioni sociali obbligatorie - assegni per il nucleo familiare - individuali di lavoro - pensioni - equo canone (Art. 12)
- tutela minori - adozione - affidamento - alligazione - riconoscimento (Art. 13)
- richiesta certificato casellario giudiziale (Art. 14)
- rilascio passaporto emigranti per lavoro, missionari, indigeni (Art. 18)
- formazione di proprietà di imprese agricole dirette-coltivatori (Art. 21)
- aiuti comunitari e nazionali al settore agricolo (Art. 21-bis)
- espropriazione pubblica utilità (Art. 22)
- abbonamenti trasporto persone (Art. 24)
- concessione mutui agricoltura base a normativa C.E.E. (Art. 1, Legge 9 maggio 1975, n. 153)
- liquidazione danni di guerra (Art. 1, Legge 22 ottobre 1961, n. 893)
- procedimenti di scioglimento di matrimonio o cessazione effetti civili (Art. 19, Legge 6 marzo 1987, n. 74)
- per partecipazione a concorso (Legge 23 agosto 1988, n. 370)
- per iscrizione frequenza ed esami per istruzione scolastica di 2° grado (Art. 7, c. 5, Legge 29 dicembre 1990, n. 406)
- certificati, copie ed estratti dai registri dello stato civile (Art. 7, c. 5, Legge 29 dicembre 1990, n. 406)
- certificati richiesti da organizzazioni non lucrative di utilità sociali (Art. 27-bis).

Dichiaro, sotto la mia personale responsabilità, che le informazioni contenute nel presente certificato non hanno subito variazioni dalla data del rilascio.

Firma interessato

Data

N.B. Da firmare solo nel caso che il certificato venga presentato oltre il limite di 180 gg. dalla data di rilascio (Legge n. 127 del 19/5/97 art. 2 c. 4).



ALLEGATO " 10/b " - Stato Civile

COMUNE DI CANINO
PROVINCIA DI VITERBO

** Continua **

OMISSIS

- Carta libera (tab. all. B D.P.R. 26 ottobre 1972, 642 e successive modificazioni) per uso:
- petizioni ad organo legislativo (Art. 1) elettorale (Art. 1)
- leva militare - Giudice popolare - prestazioni personali verso stato, regioni, Province, Comuni. (Art. 2)
- procedimenti in materia penale, pubblica sicurezza e discipl. (Art. 3)
- amministrativo a pubblico ufficio nell'interesse dello Stato (Art. 4)
- applicazione leggi tributarie (Art. 5)
- operazioni debito pubblico (Art. 7)
- sussidio e ammissione istituti beneficenza (Art. 8)
- assicurazioni sociali obbligatorie assegni per il nucleo familiare - pensioni (Art. 9)
- iscrizione liste collocamento (Art. 9)
- accertamenti sanitari, nell'esclusivo interesse della pubblica igiene e profilassi (Art. 10)
- scuola dell'obbligo, materna ed asilo nido (Art. 11)
- borse di studio e presalario esonero tasse scolastiche (Art. 11)
- cause per controversie in materia - assicurazioni sociali obbligatorie - assegni per il nucleo familiare - individui di lavoro - pensioni - equo canone (Art. 12)
- tutela minori - adozione - affidamento - affiliazione - riconoscimento (Art. 13)
- richiesta certificato casellario giudiziale (Art. 14)
- rilascio passaporto emigranti per lavoro, missionari, indigeni (Art. 18)
- formazione di proprietà di imprese agricole dirette-coltivatrici (Art. 21)
- aiuti comunitari e nazionali al settore agricolo (Art. 21-bis)
- espropriazione pubblica utilità (Art. 22)
- abbonamenti trasporto persone (Art. 24)
- concessione mutui agricoltura base a normativa C.E.E. (Art. 1, Legge 9 maggio 1975, n. 153)
- liquidazione danni di guerra (Art. 1, Legge 22 ottobre 1981, n. 893)
- procedimenti di scioglimento di matrimonio o cessazione effetti civili (Art. 19, Legge 6 marzo 1987, n. 74)
- per partecipazione a concorsi (Legge 23 agosto 1988, n. 376)
- per iscrizione frequenza ed esami per istruzione scolastica di 2° grado (Art. 7, c. 5, Legge 29 dicembre 1990, n. 405)
- certificati, copie ed estratti dei registri dello stato civile (Art. 7, c. 5, Legge 29 dicembre 1990, n. 405)
- certificati richiesti da organizzazioni non lucrative di utilità sociale (Art. 27-bis).

Il presente certificato ha validita` 6 mesi dalla data di rilascio art. 41(L) DPR445/2000. Il presente certificato non puo` essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

N.B. Ai fini dell'imposta di bollo, dell'eventuale uso improprio di questo certificato, sono responsabili in solido sia il richiedente che la persona giuridica o fisica che lo accetta (artt. 19 e 22 D.P.R. 642/72).

Rilasciato in Carta libera

Uso : ART. 4 TAB.B-D.P.R. 26.10.72 N.642 e SUCC.MODIF.

Diritti : n. 1499 Importo : 0,26

Data : 21-07-2016

Ora : 09:11

D'ordine del Sindaco
UFFICIALE DI ANAGRAFE
DANIELA ROBERTA



Firma interessato

Data

N.B. Da firmare solo nel caso che il certificato venga presentato oltre il limite di 180 gg. dalla data di rilascio (Legge n. 127 del 15/5/97 art. 2 c. 4).

ALLEGATO " 11/a " – Verbale Sopralluogo

TRIBUNALE DI VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 357/2014

OMISSIS

Il giorno 18 settembre 2015 alle ore 10.00 il sottoscritto Custode Giudiziario si è recato presso gli immobili oggetto di esecuzione siti in Canino per effettuare il primo accesso.

Sono presenti i Signori:

Geom. Daniele Carosi nominato CTU della procedura nonché

OMISSIS

Il C.T.U. procede alla verifica della corrispondenza degli immobili con la planimetria catastale in atti all'Agenzia del Territorio ed esegue documentazione fotografica interna ed esterna documentando lo stato manutentivo e conservativo dello stesso.

Il Custode prende visione dei beni immobili oggetto della procedura esecutiva sopra indicata ed informa i presenti dei principali compiti che la Legge gli attribuisce che si riassumono in:

1. curare l'amministrazione dei beni oggetto di custodia;
2. incassare gli eventuali canoni di locazione a carico degli occupanti;
3. accompagnare eventuali acquirenti a visitare i beni pignorati;
4. segnalare eventuali comportamenti dell'occupante tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca dell'autorizzazione all'occupante a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali

OMISSIS

ALLEGATO " 11/b " – Verbale Sopralluogo

5. Rende noto inoltre che il Giudice dell'Esecuzione emerterà comunque il provvedimento di liberazione dell'immobile contestualmente al decreto di trasferimento, ove l'occupante non abbia un titolo opponibile alla procedura.
6. Fornire ogni utile informazione a eventuali interessati all'acquisto in ordine alle modalità della vendita ed alle caratteristiche e consistenza del bene.

Rientra tra gli obblighi del debitore o dell'occupante l'immobile pignorato:

1. non ostacolare o comunque non rendere difficoltosa l'attività del custode;
2. l'occupante deve nei giorni preventivamente concordati con il custode farsi trovare presso il bene pignorato per consentirne la visita ai potenziali acquirenti. In caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato, possono essere attivate le procedure per l'immediata liberazione dell'immobile;
3. è inoltre possibile chiedere la conversione del debito fino all'udienza in cui il Giudice dell'Esecuzione emette la prima ordinanza di vendita.

OMISSIS

Il debitore dichiara di impegnarsi nei confronti del Custode per una agevole e serena collaborazione nello svolgimento di detti compiti.

Alle ore 13.30 si chiude il presente verbale di sopralluogo.

OMISSIS



LOTTO 1 e 2

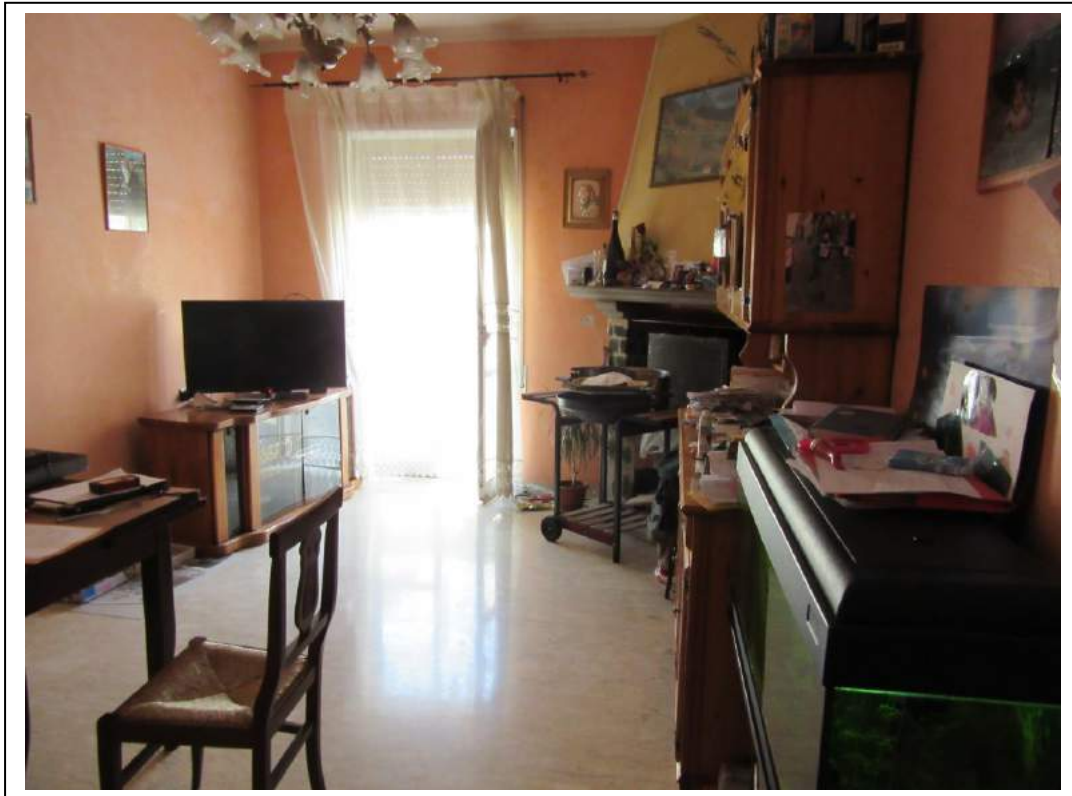
FOTO AEREA



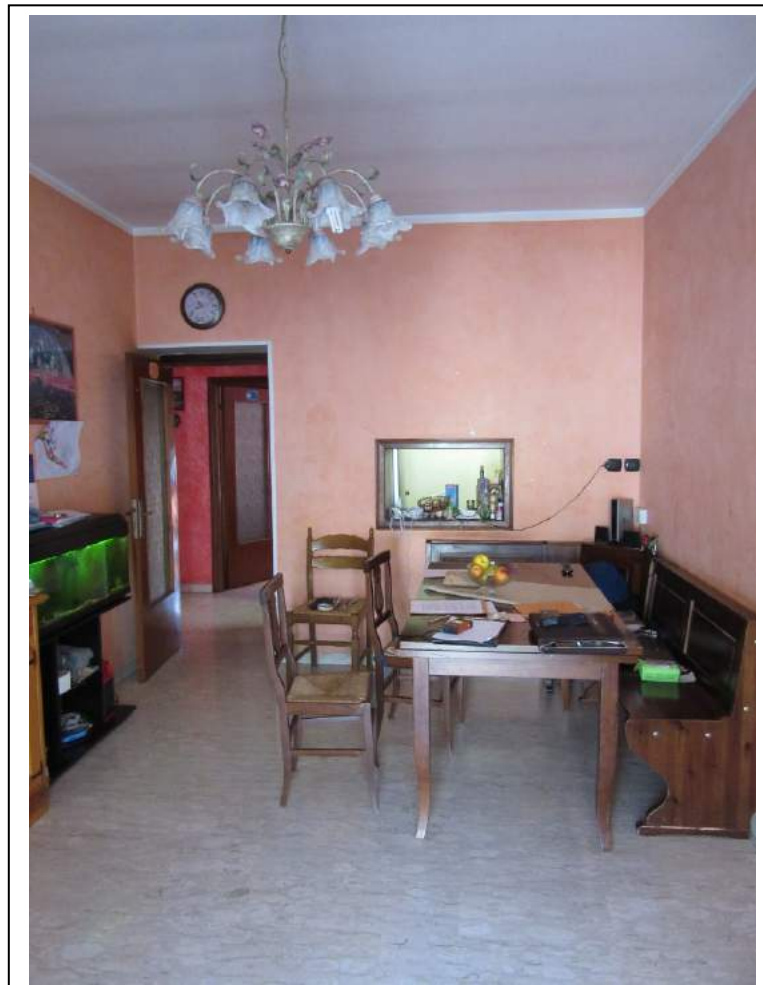
OMISSIS

LOTTO 3





F.TO - INTERNE



Via Boccafatta, 2 - 01038 SORIANO NEL CIMINO (VT) - Tel. e Telafax 0761 - 74.92.50

e-mail: studiogeomcarosi@libero.it - daniele.carosi@geopec.it



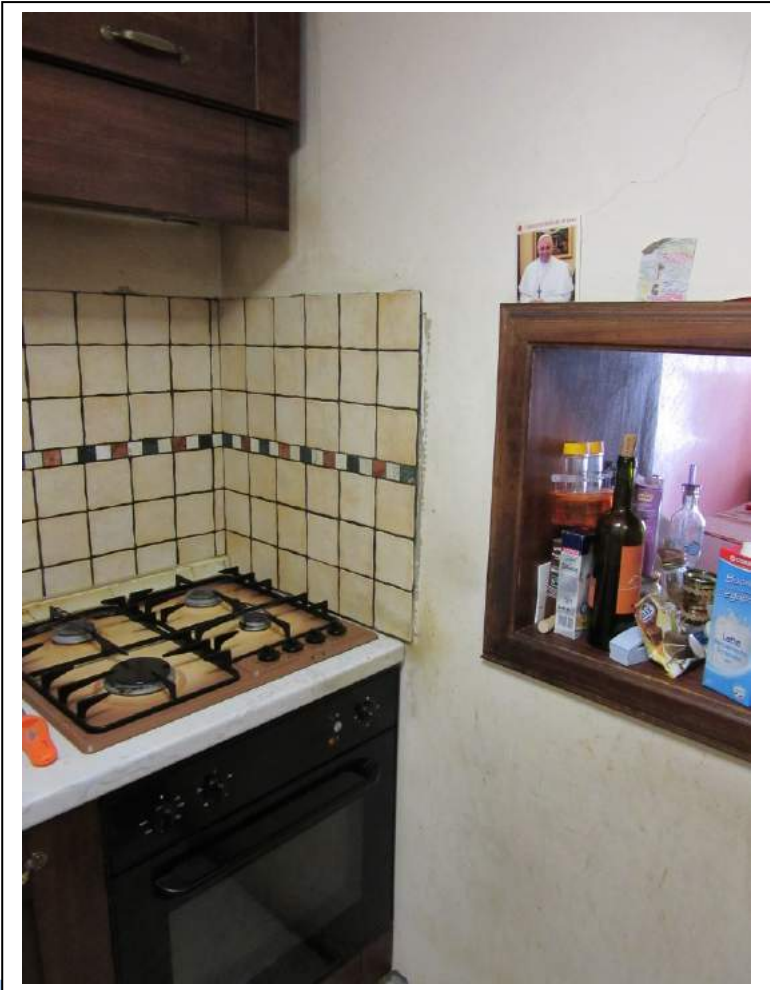


LOTTO 1





LOTTO 1



Via Boccafatta, 2 - 01038 SORIANO NEL C...

e-mail: studiogeomcarosi@libero.it - daniele.carosi@geopec.it

Firmato Da: CAROSI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a7f837fd47a6019cd1408a009ae3f89





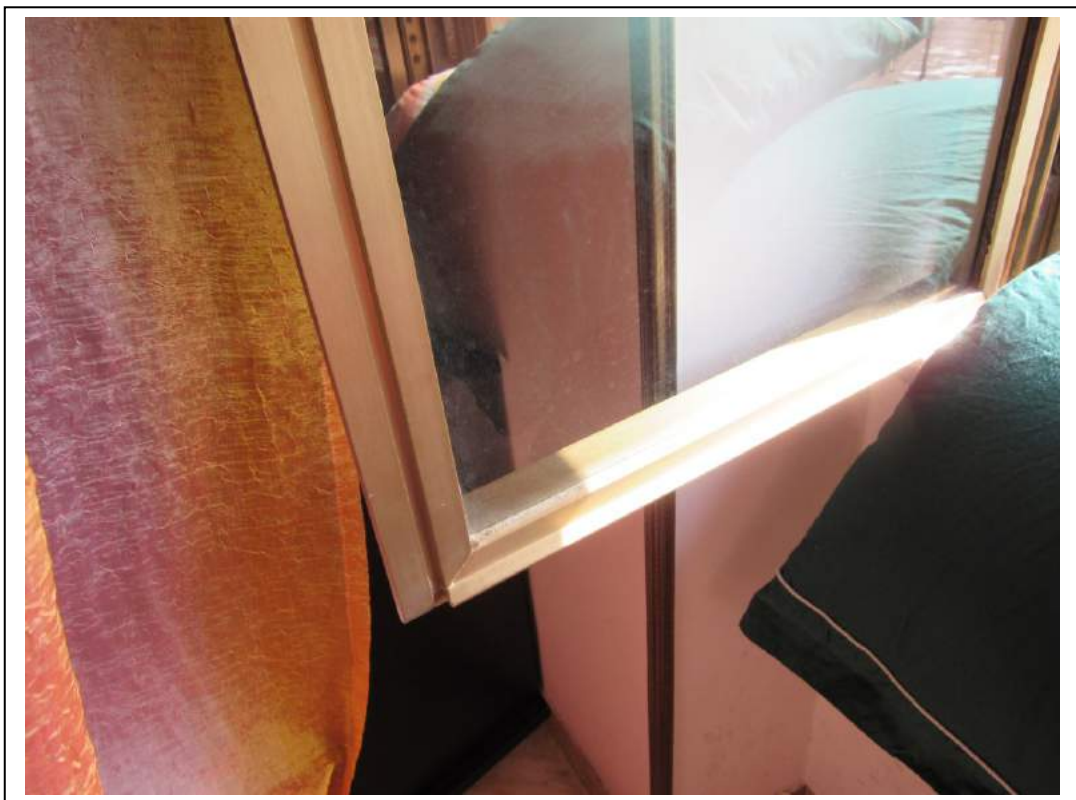
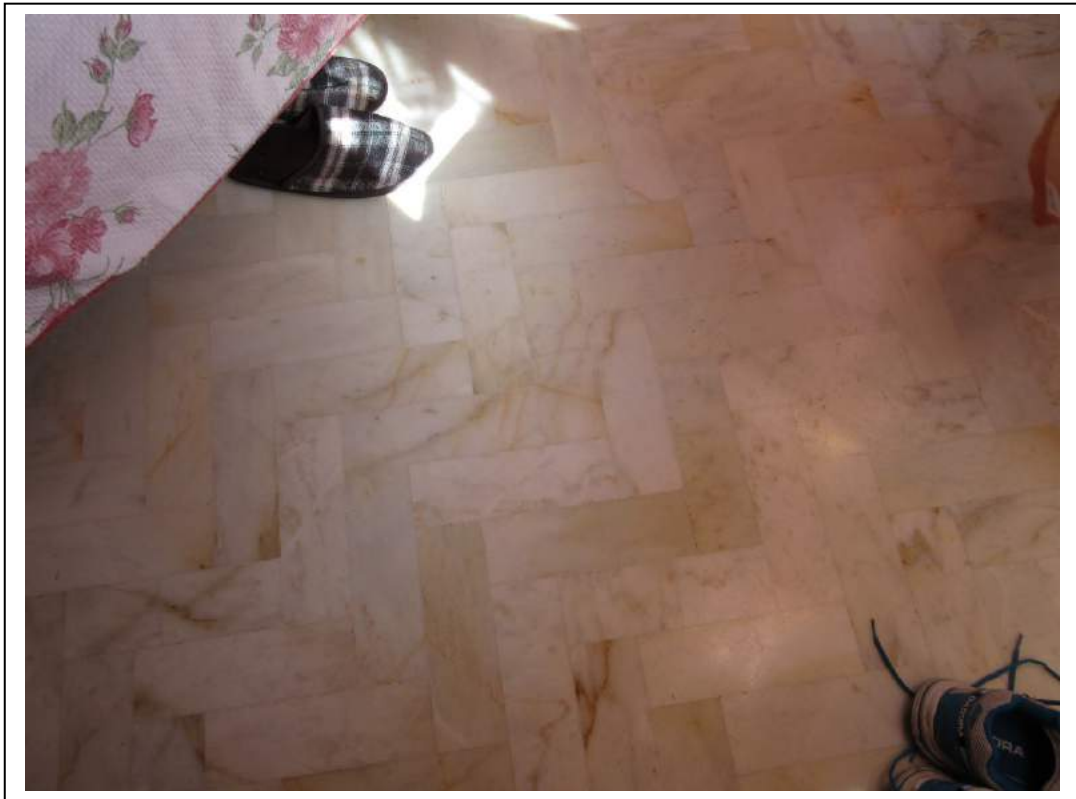
LOTTO 1

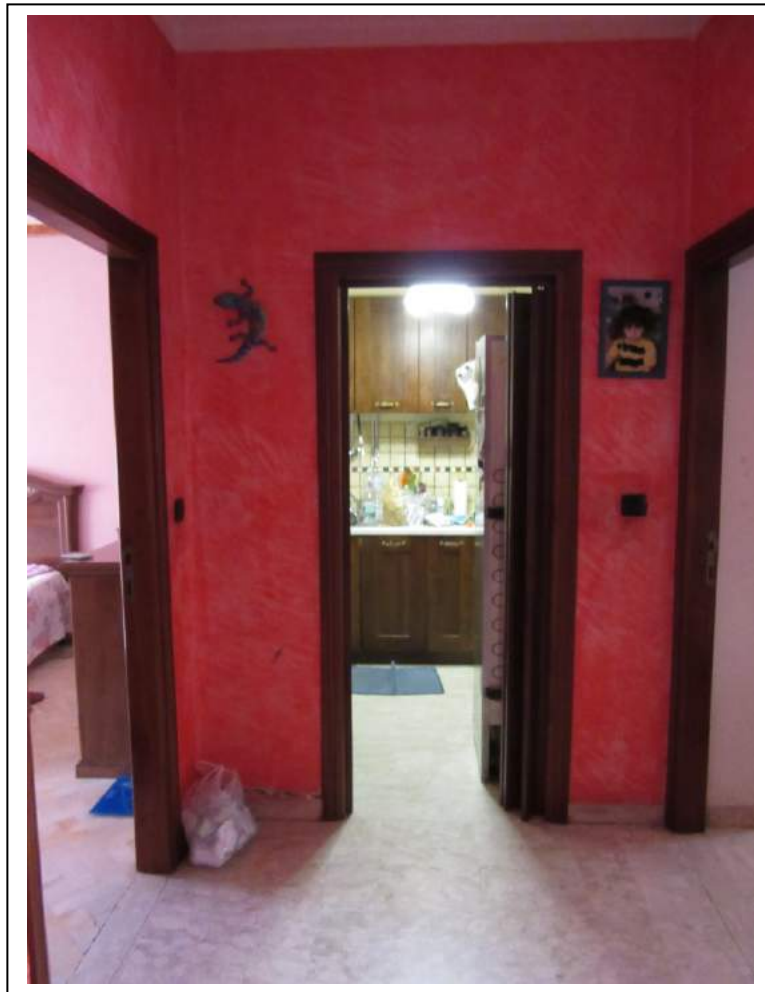


Via Boccafatta, 2 - 01038 SORIANO NEL CIMINO (VT) - Tel. e Telafax 0761 - 74.92.50

e-mail: studiogeomcarosi@libero.it - daniele.carosi@geopec.it







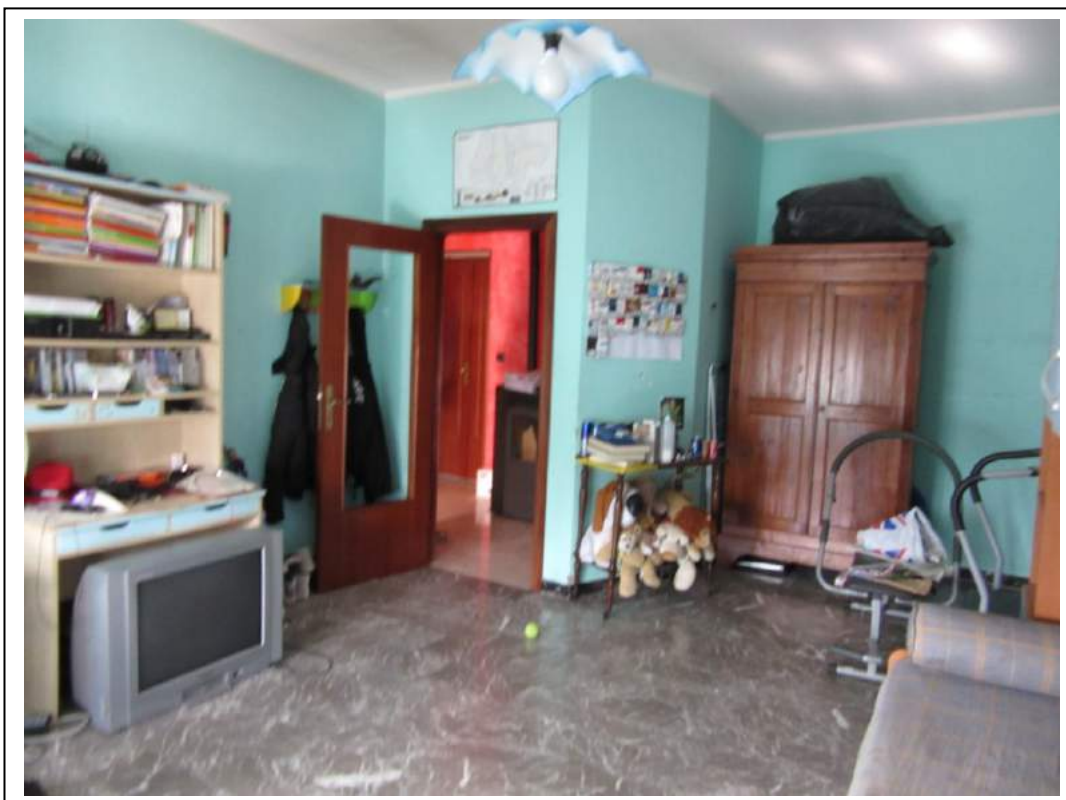
LOTTO 1



Via Boccafatta, 2 - 01038 SORIANO NEL CIMINO (VT) - Tel. e Telafax 0761 - 74.92.50

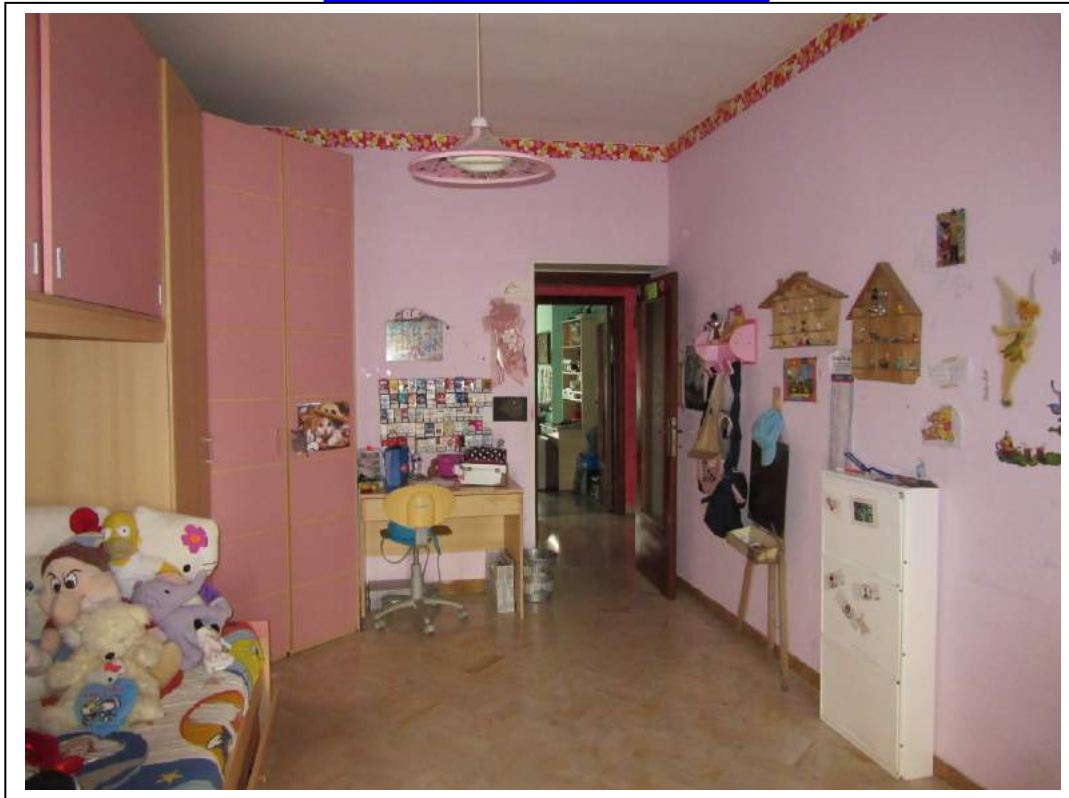
e-mail: studiogeomcarosi@libero.it - daniele.carosi@geopec.it





LOTTO 1





Via Boccafatta, 2 - 01038 SORIANO NEL CIMINO (VT) - Tel. e Telafax 0761 - 74.92.50

e-mail: studiogeomcarosi@libero.it - daniele.carosi@geopec.it

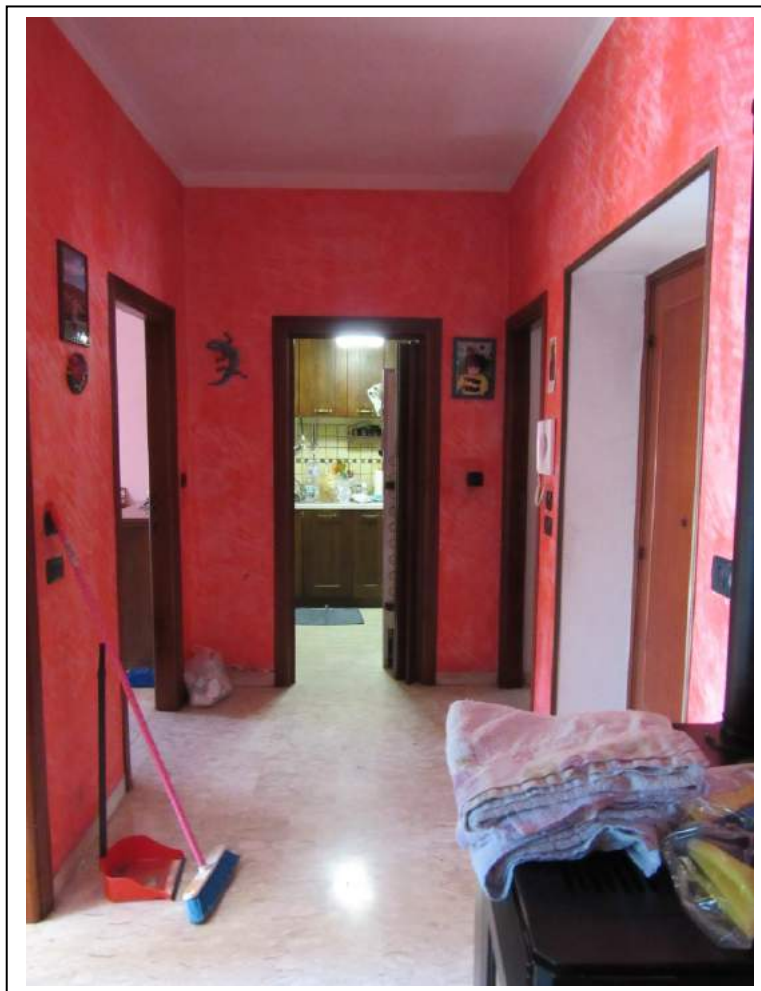




Via Boccafatta, 2 - 01038 SORIANO NEL CIMINO (VT) - Tel. e Telafax 0761 - 74.92.50

e-mail: studiogeomcarosi@libero.it - daniele.carosi@geopec.it

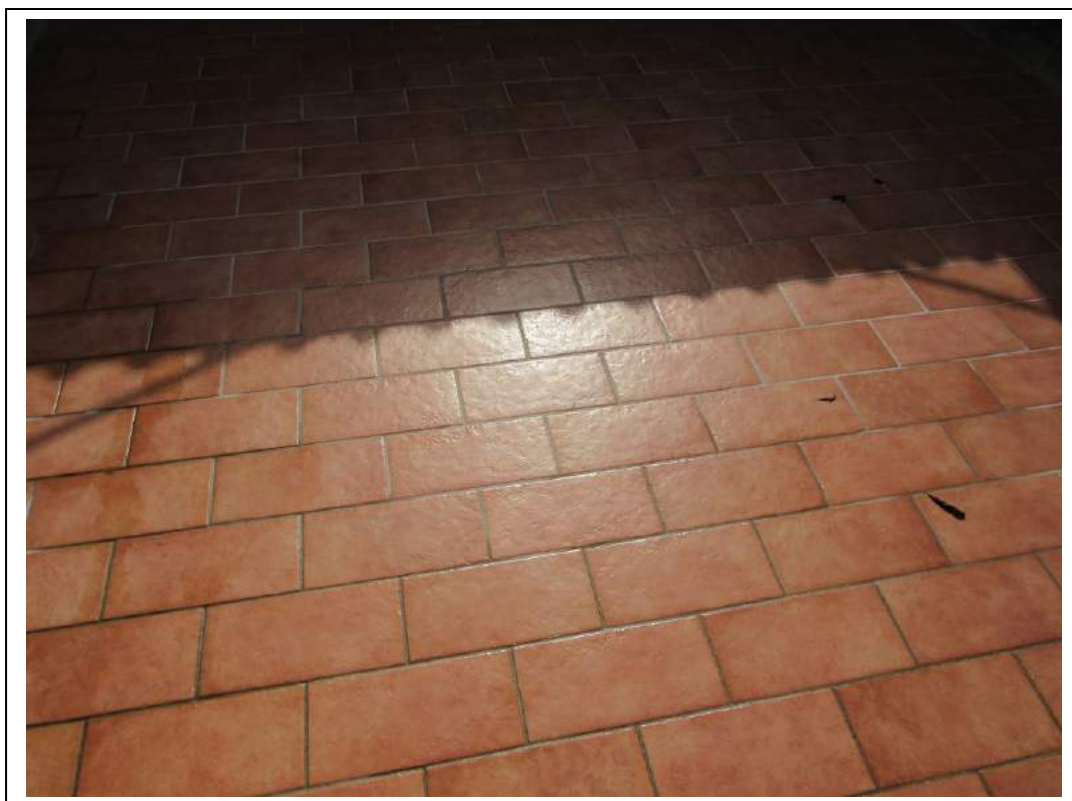




LOTTO 1



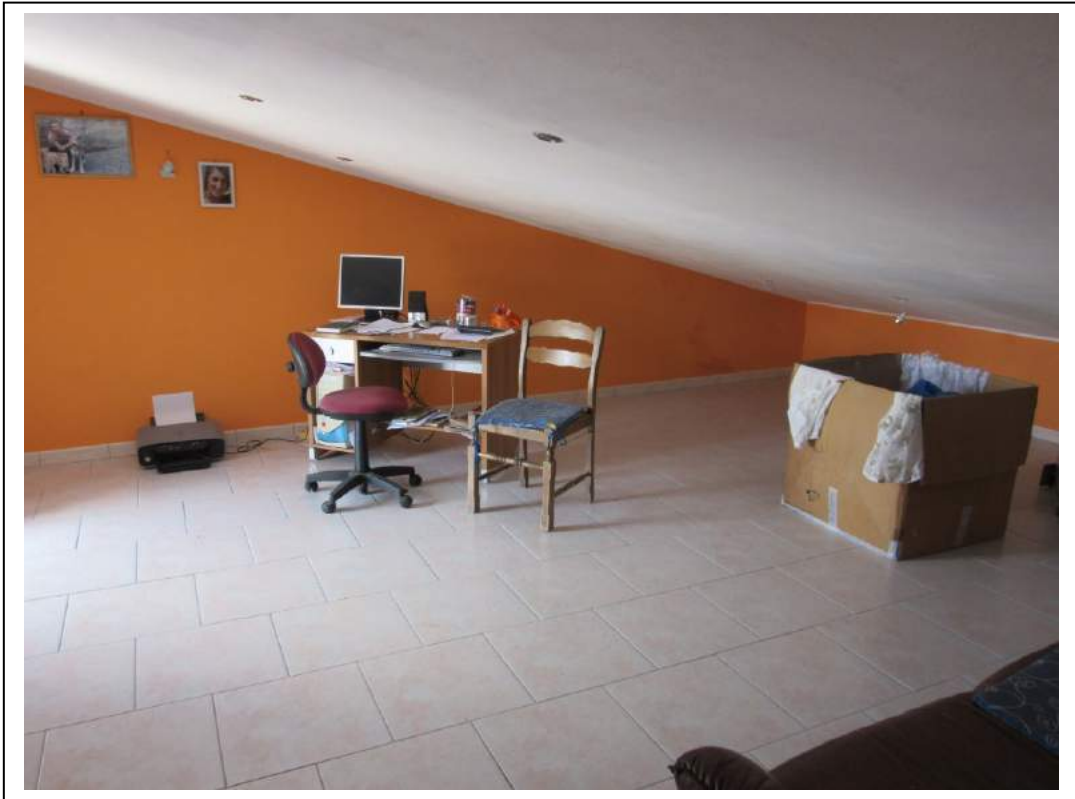




LOTTO 2







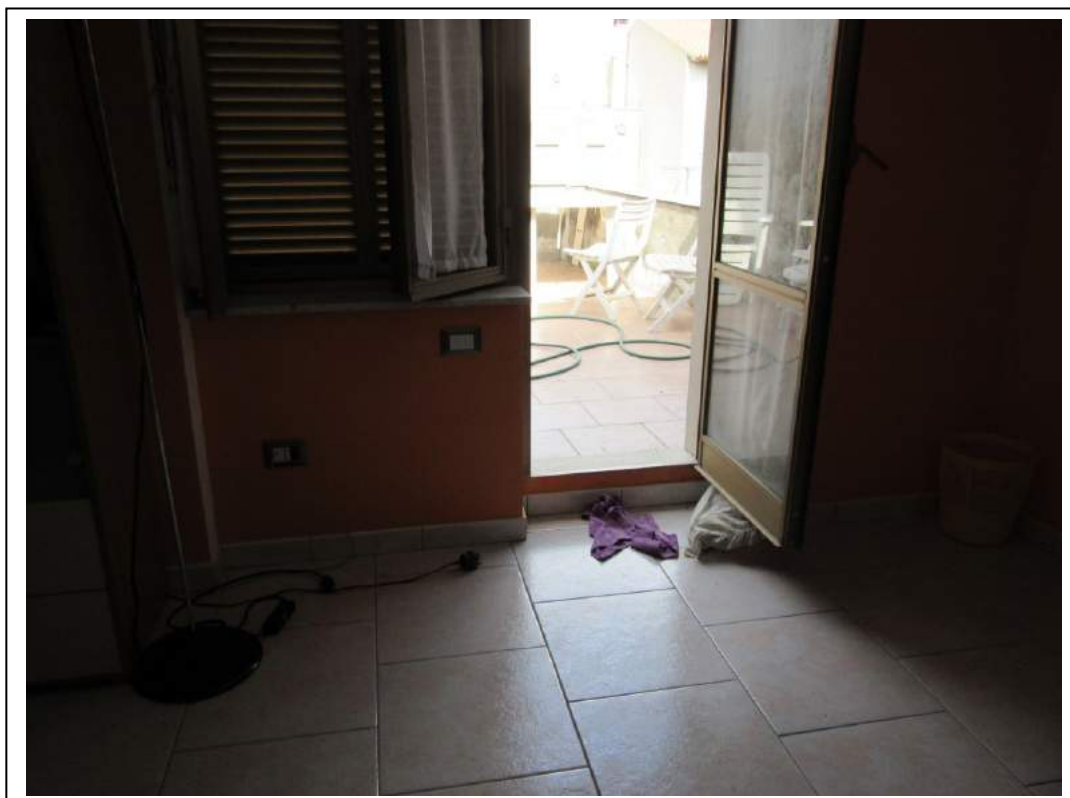
LOTTO 2



Via Boccafatta, 2 - 01038 SORIANO NEL CIMINO (VT) - Tel. e Telafax 0761 - 74.92.50

e-mail: studiogeomcarosi@libero.it - daniele.carosi@geopec.it





Via Boccafatta, 2 - 01038 SORIANO NEL CIMINO (VT) - Tel. e Telafax 0761 - 74.92.50

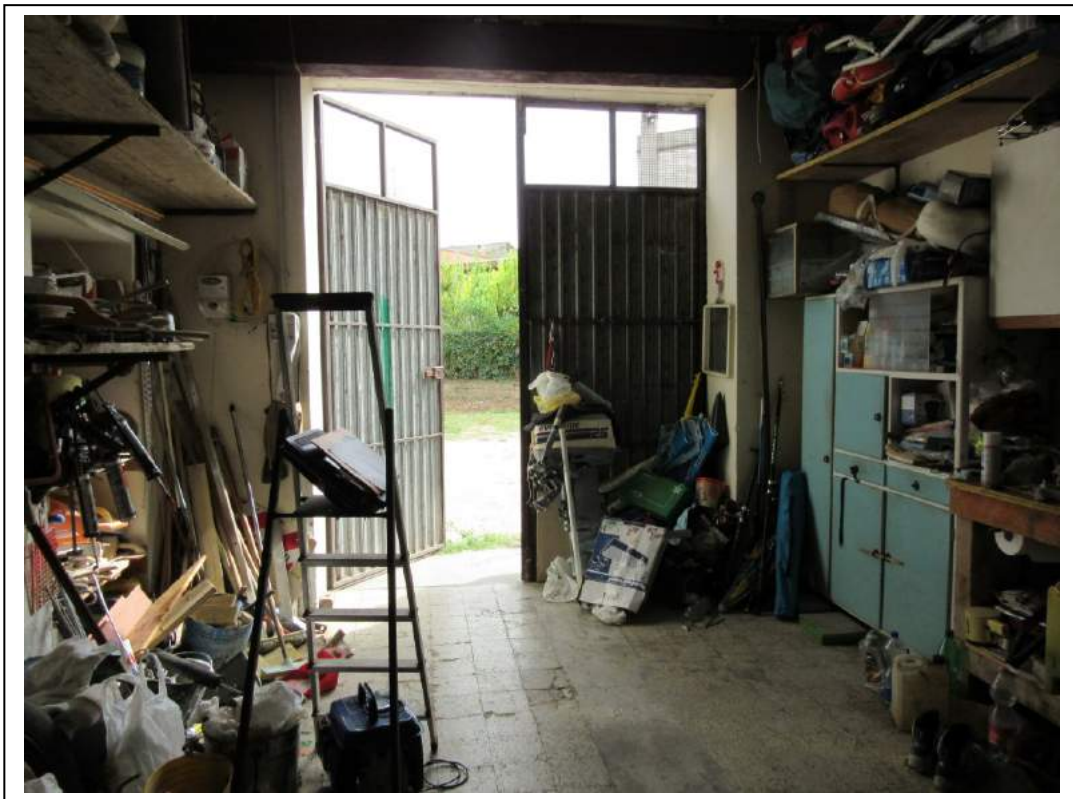
e-mail: studiogeomcarosi@libero.it - daniele.carosi@geopec.it





LOTTO 2





Via Boccafatta, 2 - 01038 SORIANO NEL CIMINO (VT) - Tel. e Telafax 0761 - 74.92.50

e-mail: studiogeomcarosi@libero.it - daniele.carosi@geopec.it



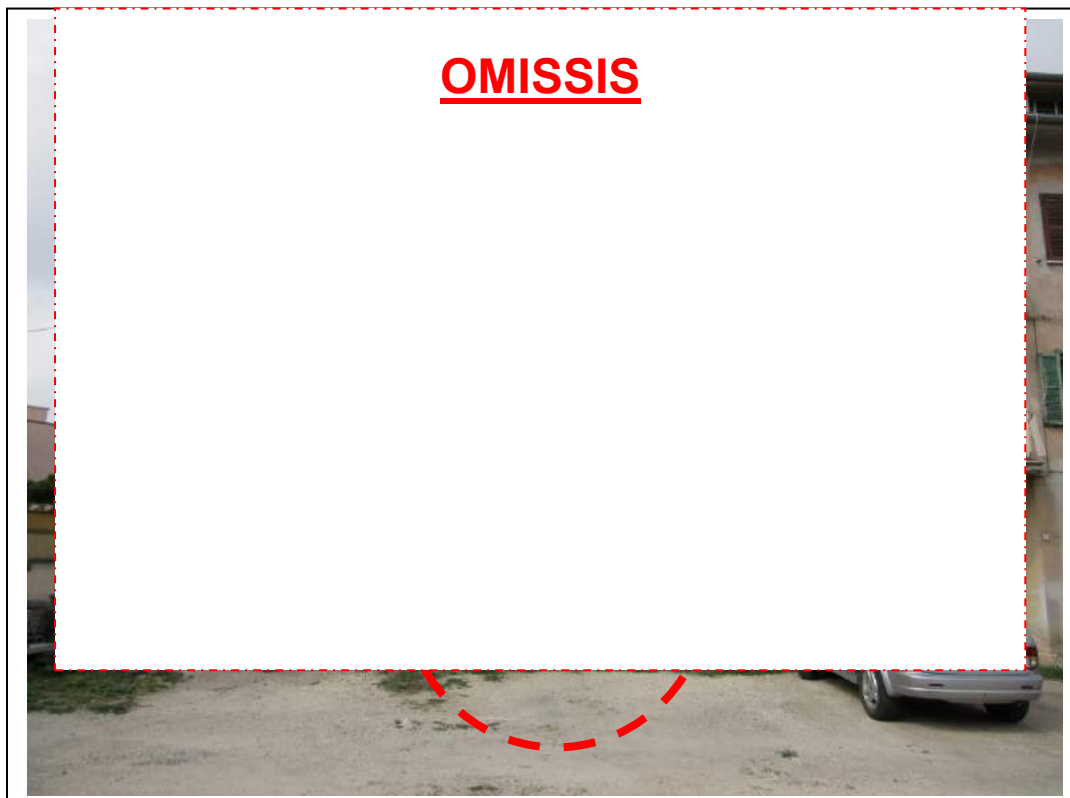


FOTO - ESTERNE
EDIFICIO - LOTTO 3



OMISSIS

**FOTO
ESTERNE EDIFICIO**

Ingresso

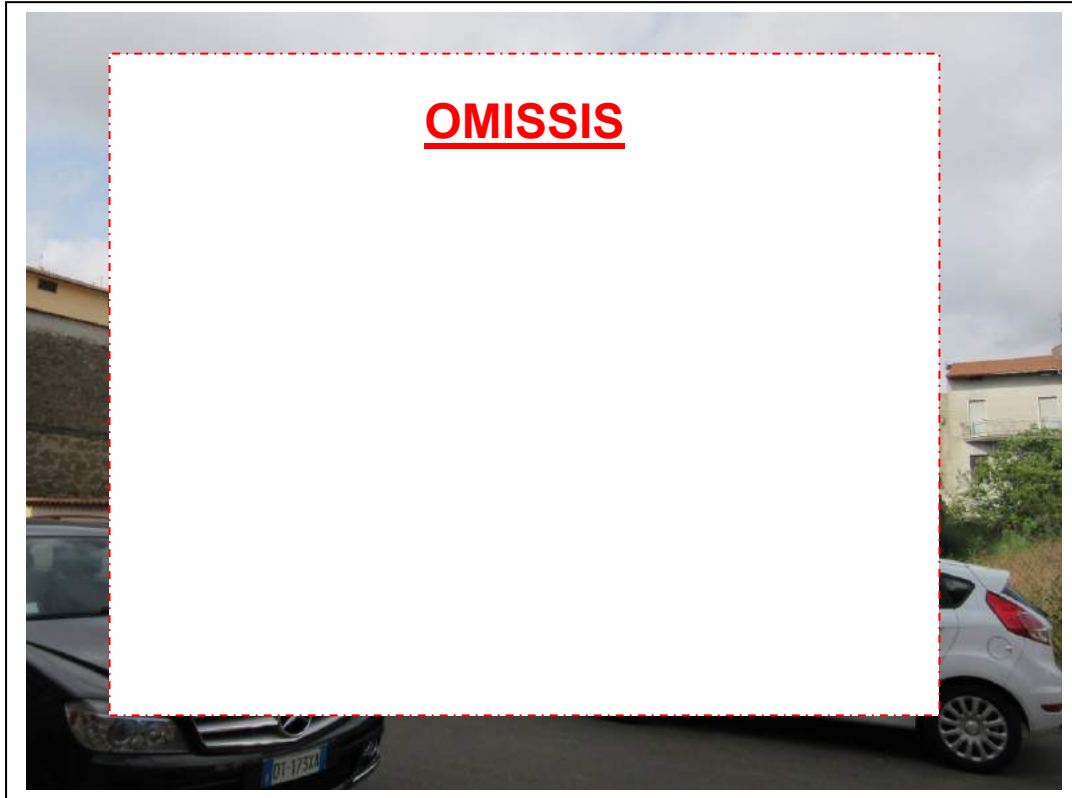
LOTTO 1

e

LOTTO 2

OMISSIS





F.TO – ESTERNE

