

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Civili

*** **

Esecuzione Immobiliare n. 102/2015

promossa da

=====

contro

=====

*** **

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

per l'udienza del 11/05/2017

*** **

Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo, sezione Esecuzioni Civili, l'Esecuzione Immobiliare n. 102/2015 promossa dalla ===== contro ===== in qualità di rappresentante legale p.t. e socio accomandatario della ===== e C. P.IVA ===== e ===== in quanto coniuge cointestatario dei beni in regime di comunione legale;
- che il Giudice dell'Esecuzione ha nominato la sottoscritta geom. Patrizia Ferri con studio in Viterbo, via Zazzera n. 7, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione stessa e ricevuto il giuramento di rito, gli ha affidato i seguenti quesiti.

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 da estrarre in copia lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 nel fascicolo d'ufficio.

- 2) **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta identificazione;*
- 3) **consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, ufficio di pubblicità immobiliare**, 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 presente nel fascicolo) e indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;*
- 4) **predisponga** sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);*
- 5) **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 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 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 che l'esecutato sia imprenditore);
- 7) **descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente:** comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, 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, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale nonché tra questa e lo stato dei luoghi, descrivendo graficamente il tipo e la eventuale 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 e 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 quelli pignorati, 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 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, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;*

15) verifichi *l'eventuale presentazione dell'istanza 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 alto caso verifichi – ai fini dell’istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’art. 40, comma sesto, della legge 28/02/1985, n. 47 ovvero art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6/6/2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

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

18) dica *se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest’ultimo caso, alla loro formazione procedendo 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 dall’Ufficio Tecnico Erariale;*

19) dica *se l’immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo, 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 prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l’esperto dovrà procedere, in caso contrario alla stima dell’intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto*

dall'art. 577 c.p.c. e dall'art. 846 c.c e dalla Legge 3 giugno 1940, n. 1078;

- 20) accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando 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 Legge 18 maggio 1978, n. 191, qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 21)** ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che per il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
- 22)** ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

- 23) *indichi*** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; 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 di servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 24) *determini*** il valore dell'immobile, nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti i maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 25) *indichi*** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediate consultazione dei dati accessibili sul sito di astegiudiziare.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita 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;

- 26) segnali in caso di contratto di locazione l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 cc e in siffatta ipotesi tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;**
- 27) fornisca compiuta, schematica e distinta risposta anche negativa ai singoli quesito e alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 120 dal giuramento;**
- 28) invii, a mezzo servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'udienza di vendita ai sensi dell'art. 596 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato**;**
- 29) 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, integralmente rilegato, fatta eccezione per il quadro sinottico, completo di tutti gli elaborati di seguito indicati sia in forma cartacea, nonché preventivamente 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 elencati;**
- 30) 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.

- 31)** *Predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea che 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 m25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore o di ogni dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo o di eventuali soggetti terzi (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;*
- 32)** *Allegghi 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 comprese) 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);*
- 33)** *Provveda a redigere su apposito foglio a parte ed in triplice copia adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6 nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;*
- 34)** *Allegghi alla relazione:*
- a. La planimetria del bene*
 - b. La visura catastale attuale*

- c. *Copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria*
- d. *Copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;*
- e. *Visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)*
- f. *Copia atto di provenienza*
- g. *Quadro sinottico in triplice copia*
- h. *Tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.*

OPERAZIONI PRELIMINARI

La scrivente geom. Patrizia Ferri previa convocazione del primo Custode Giudiziario dott. Daniele Di Pietro (successivamente sostituito per rinuncia dal dott. Migliorati Roberto) in data 06/05/2016, alle ore 10:30, eseguiva unitamente allo stesso, il necessario sopralluogo e rilievo in Fabbrica di Roma, loc. Barco Canile, Via del Cerreto n. 12 presso l'immobile pignorato, come da verbale redatto dal Custode.

Inoltre reperiva presso i pubblici uffici tutta la documentazione necessaria per rispondere ai quesiti postigli e quindi ad adempiere agli obblighi derivati dall'incarico affidatogli.

Quesito n. 1

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

Risposta al Quesito n. 1

La documentazione ipotecaria e catastale depositata a mezzo certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio Anna Laura Paoletti di Tuscania, risulta essere completa come da art. 567, 2° comma, c.p.c. a tutto il 15/10/2015, la stessa poi è stata ampliata dalla sottoscritta fino alla data del 24/03/2017 e non ha prodotto altre formalità.

Quesito n. 2

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 dell'esatta identificazione.

Risposta al Quesito n. 2

Dopo aver effettuato le visure aggiornate degli immobili oggetto di esecuzione, (che in copia si accludono come "Allegato a.") si è accertato che: gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento riportati presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Viterbo risultano essere conformi quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Quesito n. 3

3) consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, ufficio di pubblicità immobiliare, 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 presente nel fascicolo) e indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati.

Risposta al Quesito n. 3

Sulla base dei documenti agli atti e delle ispezioni eseguite presso l'ufficio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo di seguito si riporta l'elenco delle trascrizioni e delle iscrizioni pregiudizievoli e di tutte le variazioni catastali che hanno interessato gli immobili pignorati.

Identificazione catastale delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato ubicato nel Comune di Fabrica di Roma (VT) Via del Cerreto n. 12:

- **appartamento** sviluppato ai piani terra e seminterrato **Foglio 13 particella 342 sub. Graffati 3 e 10** categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani e rendita €568,10;
- **posto auto scoperto** posto al piano terra **Foglio 13 particella 342 sub. 28** categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq e rendita €8,68.

Visura catastale ventennale fabbricati:

1) Situazione dal 26/01/1994: oltre il ventennio la proprietà degli immobili era in capo a ===== nato a ===== e ===== nata a ===== ciascuno per la quota di proprietà pari ad ½ ed insieme per l'intero come da compravendita dalla società ===== con sede in ===== atto Notaio Pietro Mazza di Roma del 26/01/1994 rep. 60994 trascritto a Viterbo in data 25/02/1994 al n. 2255 di formalità (*atto che in copia si acclude come "Allegato c."*) .

2) Situazione dal 18/03/1999 ad oggi: gli immobili risultano in capo ===== per la quota di proprietà pari ad ½ ciascuno derivante da regime di comunione dei beni come da compravendita del Notaio Giuseppe Dominici di Ronciglione del 18/03/1999 rep. 44869 trascritto a Viterbo il 23/03/1999 al n. 3265 di formalità (*atto che in copia si acclude come "Allegato b."*).

Nel ventennio che precede la notifica del pignoramento non risultano frazionamenti o variazioni catastali presentate. Tranne una variazione d'ufficio del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati relativi alla superficie catastale.

Visura ipotecaria ventennale

- Con atto di compravendita (*Allegato "b."*) a rogito del Notaio Giuseppe Dominici di Ronciglione del 18/03/1999 rep. 44.869 trascritto in data 23/03/1999 al n. 3265 i signori ===== nato a ===== e ===== nata a ===== ciascuno per la quota di proprietà pari ad ½ vendevano le unità immobiliari site nel Comune di Fabrica di Roma Foglio 13 Particella 342 Sub. 10 e 3 graffati e 28 ai sig.ri ===== nata a ===== e ===== per la quota di proprietà pari ad ½ ciascuno derivante da regime di comunione dei beni.
- Con atto di compravendita a rogito del Notaio Pietro Mazza di Roma del 26/01/1994 rep. 60.994 trascritto a Viterbo in data 25/02/1994 al n. 2255 (*Allegato "c."*) la società ===== con sede in ===== vendeva le unità immobiliari site nel Comune di Fabrica di Roma Foglio 13 Particella 342 Sub. 10 e 3 graffati e 28 ai sig.ri ===== nato a ===== e ===== nata a =====.

Vincoli:

- Regolamento di Condominio allegato all'atto a Rogito Notaio Mazza Pietro in data 15/09/1993 Rep. 58.573/19.059 (*atto che in copia si acclude come "Allegato d."*).
- Regolamento di Comunione dell'intera lottizzazione su cui insiste l'immobile esecutato allegato all'atto a Rogito Notaio Mazza Pietro in data 14/05/1992 Rep. 52.217/17.845 (*atto che in copia si acclude come "Allegato e."*).

- Convenzione edilizia Lottizzazione a Rogito Notaio Cesare Kechler Ferrari in data 10/11/1987 Rep 10.681/4.129 (*atto che in copia si acclude come "Allegato f."*).

Quesito n. 4

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);

Risposta al quesito n. 4

Di seguito si elencano le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul compendio:

- Iscrizione contro, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta a Viterbo il 29/07/2010 (RG 13.352 RP 2.645) per € 270.000,00 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Ronciglione Soc. Coop. con Atto Notaio Tedeschi Porceddu Federico Rep. 26.695/14.241 del 27/07/2010.
- Iscrizione contro, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta a Viterbo il 17/05/2012 (RG 6.378 RP 673) per € 124.000,00 a favore di Banco di Brescia SpA con Atto Notaio Dominici Giuseppe Rep. 81.452/24.979 del 15/05/2012.
- Trascrizione contro, verbale di pignoramento immobili del 12/05/2015 Tribunale di Viterbo (RG 5.742 RP 4.520) a favore di Ferri Antonio Spa.

Quesito n. 5

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 DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Risposta al quesito n. 5

Si accludono come “*Allegato g.*” l’estratto di mappa censuaria F 13 parte del Comune di Fabrica di Roma, “*Allegato h.*” le planimetrie catastali delle unità immobiliari Comune di Fabrica di Roma F. 13 P.IIa 342 sub. Graffati 3 e 10 e sub. 28 e come “*Allegato i.*” l’elaborato planimetrico dell’immobile Comune di Fabrica di Roma F. 13 P.IIa 342.

Quesito n. 6

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 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 che l’esecutato sia imprenditore).

Risposta al quesito n. 6

Si acclude come “*Allegato l.*” il certificato di matrimonio con annotazioni marginali e come “*Allegato m.*” la visura camerale della società
===== P.IVA ===== della quale
l’esecutata è rappresentante e socio accomandatario.

Quesito n. 7

7) descriva, previo necessario accesso, l’immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, 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...).

Risposta al quesito n. 7

Il compendio pignorato è costituito da:

- 1) quota e diritti pari ad 1/1 dell'intera proprietà sull'abitazione sita nel Comune di Fabrica di Roma, Via del Cerreto n. 12, piani S1 e T distinta presso l'Agenzia del territorio al Catasto Fabbricati del Comune di Fabrica di Roma al **Foglio 13 particella 342, sub. 10 e sub. 3 graffati** categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani e rendita €568,10;
- 2) quota e diritti pari ad 1/1 dell'intera proprietà sul posto auto scoperto sito nel Comune di Fabrica di Roma, Via del Cerreto n. 12, piano T distinto presso l'Agenzia del territorio al Catasto Fabbricati del Comune di Fabrica di Roma al **Foglio 13 particella 342, sub. 28** categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq e rendita €8,68;

Il compendio pignorato fa parte di una serie di unità abitative a schiera, ubicate nel Comune di Fabrica di Roma, in Via del Cerreto n. 12 all'interno di una zona di espansione residenziale lottizzata denominata Barco e Canile, e ne costituisce il lotto n. 3.

La schiera è costituita da sette unità affiancate articolate su due piani, tutte le abitazioni sono dotate di un doppio giardino indipendente e gli ingressi alle unità immobiliari si hanno percorrendo un'area condominiale scoperta, recintata con muretti in blocchetti tufo e sovrastante ringhiera con decori in cemento e con cancelli di accesso sia carrabile che pedonale il tutto utilizzato anche da altre unità immobiliari.

L'unità in oggetto è l'abitazione di testa posta a confine con Via del Cerreto, circondata dal giardino di proprietà esclusiva su tre lati e nel quarto lato in aderenza con l'unità abitativa confinante denominata n. 2.

L'appartamento al momento dell'accesso era utilizzato:

- al piano seminterrato, dove si ha l'accesso principale all'immobile, c'è un piccolo ingresso, che disimpegna le scale che salgono al piano terra e l'ingresso al soggiorno/pranzo al vano cottura, al ripostiglio ricavato nel sottoscala e al servizio igienico, il tutto per una superficie calpestabile di

mq. 47. Si fa notare che secondo le autorizzazioni amministrative rilasciate i locali adibiti a soggiorno/pranzo e cottura sono in realtà due cantine a servizio della residenza;

- al piano terra un piccolo corridoio disimpegna tre stanze da letto ed un servizio igienico. Una delle tre camere da letto ha un balcone con affaccio sul giardino posto al livello del seminterrato sottostante, mentre un'altra camera ha l'accesso al giardino a livello del piano terra, il tutto per una superficie calpestabile di mq. 46 oltre 4 mq. di balcone e 233 mq. di corte esterna disposta su tre livelli;
- nel giardino posto livello del seminterrato è stato collocato un gazebo, pavimentato realizzato con pilastri in pietra e copertura mista in legno e metallo; mentre nella porzione di giardino al piano terra sono stati collocati una casetta in legno, ormai in condizioni precarie, ed una piscina fuori terra autoportante in polietilene con struttura in ferro, il tutto senza alcuna autorizzazione amministrativa.

Come meglio identificato nell'elaborato fotografico (*Allegato n.*) e nella planimetria di massima del rilievo (*Allegato o.*).

Le rifiniture interne dell'abitazione sono di tipo civile con pavimenti in monocottura, rivestimenti in tinteggiatura, con alcuni particolari in mattoncini di laterizio e maiolicati sia nei servizi igienici che nell'angolo cottura, gli infissi interni sono quasi totalmente in legno tamburato, tranne una porta in vetro e legno massello installata al piano seminterrato, gli infissi esterni in legno sono per lo più dotati di persiane in pvc di colore bianco, il portoncino d'ingresso è del tipo antisfondamento, l'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori in alluminio, il raffrescamento è fornito da un condizionatore posto sulle scale interne.

Non si è notata né alcuna macchia di infiltrazioni o umidità né fessurazioni degli intonaci e l'interno risulta curato e in ottime condizioni.

Il posto auto scoperto sub 28 con accesso dalla strada comune è il primo di testa, realizzato con pavimentazione in cemento e misura mq. 14.

L'appartamento confina con la strada comunale, la strada B.C.N.C. e l'appartamento sub. 11 e 4 graffiati. Il posto auto scoperto confina con due B.C.N.C. con il posto auto sub. 27. Come da visure "Allegato p."

Quesito n. 8

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione 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.

Risposta al quesito n. 8

I dati riportati nel pignoramento risultano conformi alle risultanze catastali e consentono l'esatta individuazione del bene.

Quesito n. 9

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 dei luoghi, descrivendo graficamente il tipo e la eventuale 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 e i

costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo.

Risposta al quesito n. 9

La descrizione del cespite desumibile dal titolo di provenienza (*Allegato b.*) risulta corrispondere alla planimetria catastale agli atti ma in sede di sopralluogo si sono rilevate difformità tra le autorizzazioni Comunali, la planimetria Catastale agli atti e lo stato di fatto dell'immobile.

Tali difformità consistono:

- La porzione di immobile rilevata risulta essere più stretta nel verso della larghezza di circa un metro. Tale restringimento, con la conseguente diminuzione di cubatura realizzata, però, non si è potuto accertare se sia stato ricompreso nelle altre unità immobiliari facenti parte dello stesso edificio, oppure non sia mai stato realizzato; non avendo la possibilità di accedere agli altri immobili del fabbricato. Tale restringimento risulta solo sul posto non sul P.di C. e neanche sulla scheda catastale.
- Al piano terra sul P.di C. rilasciato era stata prevista una rientranza nella tamponatura di 0.40x3.90 tale rientranza non è stata realizzata comportando un aumento della volumetria rispetto a quella assentita, anche se nella planimetria catastale quel lato risulta continuo.
- La sistemazione dei giardini esterni è stata realizzata in difformità al P.di C. rilasciato, modificandone la quota di calpestio, con la conseguenza di un aumento della volumetria per le zone non interrate, tale difformità si rileva solo dallo stato dei luoghi.
- La scala che collega il giardino del piano terra alla camera da letto è stata ruotata di 90 gradi e tale difformità si evince solo dallo stato dei luoghi.
- I locali posti al piano seminterrato con destinazione di cantina, e quindi accessori indiretti, sono invece utilizzati come cottura e soggiorno/pranzo quindi come vani principali.

- Si rilevano varianti prospettiche nel posizionamento delle finestre.
- La scala interna risulta diversa per posizione e forma.
- Si rilevano piccole variazioni nelle tramezzature interne.
- Il gazebo e la casetta di legno risultano collocati nel giardino al piano seminterrato e terra senza alcuna autorizzazione comunale.

Si allegano i lucidi per la sovrapposizione delle planimetrie rilievo, catastale e comunale “*Allegato q.*”

Quesito n. 10

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 quelli pignorati, pur conservando autonomi identificativi catastali.

Risposta al quesito n. 10

L'identificativo catastale ha una consistenza nella superficie maggiore allo stato di fatto, ma senza le opportune verifiche, eseguite con l'accesso alle altre unità immobiliari, non si ritiene possibile affermare se tale consistenza sia utilizzata da qualcuna delle altre unità immobiliari facente parte dell'immobile, oppure non sia mai stata realizzata, pertanto non si ritiene appropriato effettuare modifiche catastali.

Quesito n. 11

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;

Risposta al quesito n. 11

L'immobile staggito non deriva da una maggiore consistenza.

Quesito n. 12

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 regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titolo abilitativi.

Risposta al quesito n. 12

Le difformità riscontrate per l'immobile dovranno essere sottoposte a sanatoria per la regolarizzazione urbanistica, tale sanatoria essendo l'immobile sottoposto a vincolo paesistico a tutela di pozzi e sorgenti è soggetto Compatibilità Paesaggistica, la quale all'art. 167 comma 4 del D.Lgs 42 del 2004 esclude aumenti di volumi o superfici pertanto se la minor superficie riscontrata nell'immobile fosse stata già utilizzata da un'altra unità immobiliare si renderebbe necessario il ripristino dello stato dei luoghi, con la relativa planimetria catastale; mentre se la diminuzione di volume fosse fruibile si potrebbero sanare le cubature realizzate in eccedenza fino alla compensazione della stessa e quindi ne verrebbe redatta la planimetria corrispondente.

La sottoscritta comunque si dichiara disponibile in caso di necessità ad eseguire la planimetria dello stato di fatto.

Quesito n. 13

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

Risposta al quesito n. 13

L'immobile oggetto di esecuzione secondo lo strumento urbanistico comunale ha destinazione d'uso residenziale.

Quesito n. 14

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, l'esperto dovrà descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato.

Risposta al quesito n. 14

Il fabbricato dove insistono le unità immobiliari pignorate è stato edificato con i seguenti Permessi rilasciati dal Comune di Fabrica di Roma (*che si accludono come "Allegato r."*):

- Concessione Edilizia n. 90 del 20/07/1992 per la realizzazione di un villino a schiera sul lotto n. 3 in loc. Barco e Canile composto da n.8 unità abitative prat.edil. 3558/1992;

- Concessione Edilizia n. 203 del 16/11/1993 Variante in corso d'opera alla C.E. 90/1992 per la realizzazione di un villino plurifamiliare a schiera sul lotto n. 3 in loc. Barco e Canile composto da n. 7 unità abitative prat.edil. 4207/1993.

Dichiarazione di Fine Lavori presentata in data 20/09/1994.

Non risulta essere stato richiesto il Certificato di Agibilità.

La costruzione risulta essere realizzata in violazione ai permessi rilasciati e non risultano presso gli uffici Comunali di Fabrica di Roma sanatorie richieste o rilasciate.

Come già evidenziato al punto 9 tali difformità consistono:

- La porzione di immobile rilevata risulta essere più stretta nel verso della larghezza di circa un metro. Tale restringimento, con la conseguente diminuzione di cubatura realizzata, però, non si è potuto accertare se sia stato ricompreso nelle altre unità immobiliari facenti parte dello stesso edificio, oppure non sia mai stato realizzato; non avendo la possibilità di accedere agli altri immobili del fabbricato.
- Al piano terra sul P.di C. rilasciato era stata prevista una rientranza nella tamponatura di 0.40x3.90 tale rientranza non è stata realizzata comportando un aumento della volumetria rispetto a quella assentita.
- La sistemazione dei giardini esterni è stata realizzata in difformità al P.di C. rilasciato, modificandone la quota di calpestio, con la conseguenza di un aumento della volumetria per le zone non interrate.
- La scala che collega il giardino del piano terra alla camera da letto è stata ruotata di 90 gradi.
- I locali posti al piano seminterrato con destinazione di cantina, e quindi accessori indiretti, sono invece utilizzati come cottura e soggiorno/pranzo quindi come vani principali.
- Si rilevano varianti prospettiche nel posizionamento delle finestre.
- La scala interna risulta diversa per posizione e forma.
- Si rilevano piccole variazioni nelle tramezzature interne.
- Il gazebo e la casetta di legno risultano collocati nei giardini al piano seminterrato e terra senza alcuna autorizzazione comunale.

Le difformità riscontrate per l'immobile dovranno essere sottoposte a sanatoria per la regolarizzazione urbanistica, pertanto valgono le considerazioni già espresse al precedente punto n. 12. E' comunque possibile avanzare domanda di sanatoria solo da un proprietario e limitatamente alla propria unità immobiliare stralciando i dati assentiti riferiti alla singola unità, salvo poi su eventuale richiesta da parte dell'Amministrazione competente di integrarli relativamente alle restanti parti.

Quesito n. 15

15) verifichi l'eventuale presentazione dell'istanza 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28/02/1985, n. 47 ovvero art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6/6/2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Risposta al quesito n. 15

Attualmente non ci sono procedimenti di sanatoria in corso presentati per il compendio pignorato.

Si precisa comunque che i costi per sanare o ripristinare tutti gli abusi sopra elencati risultano essere molto dispendiosi anche per via delle molteplici azioni da eseguire e pur non essendo quantificabili con precisione si possono stimare in circa € 18.000,00 (diciottomila/00), i quali comprendono: opere, magisteri, demolizioni e trasporti a discarica, per il ripristino o le modifiche degli abusi non sanabili (ad esempio il gazebo e la casetta di legno), movimenti di terra e studi di miglior fattibilità per il rinfianco del terreno alla parete del seminterrato scoperta, ripristino dell'utilizzo improprio degli ambienti, oblazioni, sanzioni pecuniarie, spese di segreteria e bolli, spese tecniche per le autorizzazioni, direzione lavori, variazione catastale e la certificazione di Agibilità finale.

Quesito n. 16

16) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o usi civici 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.

Risposta al quesito n. 16

Da accertamenti eseguiti il bene risulta libero da censi, livelli o usi civici gravanti sul terreno.

Quesito n. 17

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.

Risposta al quesito n. 17

Gli immobili esegutati attualmente secondo le dichiarazioni rilasciate dal proprietario non sono gestiti da alcuna Amministrazione Condomini e le eventuali spese straordinarie che si dovessero affrontare vengono decise e pagate proporzionalmente al numero di unità immobiliari interessate dalle stesse.

L'unica spesa fissa è la bolletta dell'energia elettrica che sempre secondo il proprietario per l'immobile oggetto di pignoramento si aggira intorno ad €100,00 annui.

Al momento dell'accesso non vi era alcuna spesa straordinaria autorizzata da effettuare.

Quesito n. 18

18) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, 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 dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Risposta al quesito n. 18

In relazione alla natura, all'ubicazione e alle caratteristiche dei beni immobiliari pignorati si ritiene più opportuno metterli in vendita in un lotto unico pertanto si propone:

Lotto Unico

Piena proprietà sui beni immobiliari siti nel Comune di Comune di Fabrica di Roma, Via del Cerreto n. 12, costituenti porzione dell'edificio a schiera composto da sette unità immobiliari e precisamente:

- appartamento al piano primo seminterrato e terra, interno n. 1, censito al Foglio 13 particella 342, sub. 10 e sub. 3 graffiati categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani e rendita €568,10;
- posto auto scoperto al piano terra, censito al Foglio 13 particella 342, sub. 28 categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq e rendita €8,68.

Quesito n. 19

*19) dica se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo, 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 prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. e dall'art. 846 c.c e dalla Legge 3 giugno 1940, n. 1078.*

Risposta al quesito n. 19

Il compendio pignorato è vendibile in un unico lotto per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Quesito n. 20

*20) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando 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 Legge 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.*

Risposta al quesito n. 20

L'immobile è occupato dagli esecutati in quanto coniugi in comunione dei beni e dai due figli entrambi maggiorenni.

Quesito n. 21

*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 per 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.*

Risposta al quesito n. 21

L'immobile è occupato dagli esecutati per le loro esigenze abitative primarie.

Quesito n. 22

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

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

Risposta al quesito n. 22

I coniugi non risultano essere separati si allega l'estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali "Allegato l." .

Quesito n. 23

*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 di servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

Risposta al quesito n. 23

Non si rilevano particolari vincoli se non quelli derivanti dal Regolamento di Condominio allegato A all'atto a rogito Notaio Mazza Pietro del 15/09/1993 rep. n. 58573/19059, al Regolamento di comunione dell'intera lottizzazione allegato A all'atto a rogito Notaio Mazza Pietro del 14/05/1992 rep. n. 52217/17845 e dalla Convenzione Edilizia stipulata dai lottizzanti con il Comune di Fabrica di Roma in data 10/11/1987 a rogito Notaio Kechler Ferrari rep 10681/4129, i quali si allegano rispettivamente come "Allegato d." "Allegato e." "Allegato f.".

Quesito n. 24

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

Risposta al quesito n. 24

Calcolo superficie commerciale (calcolata al lordo delle pareti esterne, di metà delle pareti confinanti con altra u.i.u. e dei tramezzi interni) abitazione:

Vani principali	mq.	57 x 1,00=	mq.	57,00
Balconi	mq.	5 x 0,30=	mq.	1,50
Giardini proprietà esclusiva	mq.	57 x 0,10=	mq.	5,70
	mq.	233 x 0,02=	mq.	4,66
Accessori Comunicanti	mq.	54 x 0,50=	mq.	27,00
Totale arrotondato al metro quadrato (DPR 138/98)			mq.	96

Valore di stima al metro quadrato:

1.000,00 (euro mille/00)

Valore complessivo abitazione 96 mq x 1.000,00 €/mq = €96.000,00

Oneri di regolarizzazione urbanistica €18.000,00

Totale valore abitazione detratti i vizi del bene venduto €78.000,00

Superficie posto auto scoperto mq. 14

Valore di stima al metro quadrato €125,00 (euro centoventicinque)

Valore complessivo posto auto 14 mq x 125,00 €/mq = € 1.750,00

Totale valore compendio pignorato €79.750,00

Quesito n. 25

*25) **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediate consultazione dei dati accessibili sul sito di astegiudiziare.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 anche 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.*

Risposta al quesito n. 25

Per la determinazione del più probabile valore di mercato è stato adottato il criterio di comparazione con beni aventi caratteristiche simili posti in vendita o compravenduti nella stessa zona.

- In Fabrica di Roma, Via del Cerreto, 12 risulta 1 immobile posto all'asta abitazione 1.065,00 €/mq.
- Da indagini presso le agenzie immobiliari si è riscontrata una discreta quantità di immobili posti in vendita nella zona i prezzi per le abitazioni di attesta tra i 1.000,00 €/mq e i 1.500,00 €/mq.
- L'Osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio nel 2° semestre 2016 con valori in diminuzione rispetto all'ultima rilevazione attesta le abitazioni dal 600,00 €/mq a 1.300,00 €/mq di superficie lorda e i posti auto scoperti in 125 €/mq.
- La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate attesta le abitazioni tra 900,00 €/mq e 1.400,00 €/mq e i garage tra i 500,00 €/mq e gli 700,00 €/mq.

- Il Borsino Immobiliare attesta le abitazioni tra 734,00 €/mq e 1.223,00 €/mq e i posti auto scoperti tra i 75,00 €/mq e i 130,00 €/mq.

Pertanto considerate le caratteristiche dell'immobile, l'ottimo stato di conservazione, la zona in cui si trova, la domanda e l'offerta di tipologie di bene simili si valuta l'abitazione 1.000,00 €/mq di superficie commerciale e il posto auto scoperto in 125,00 €/mq.

Quesito n. 26

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

Risposta al quesito n. 26

L'immobile non risulta locato.

Quesito n. 27

27) fornisca compiuta, schematica e distinta risposta anche negativa ai singoli quesito e alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti.

Risposta al quesito n. 27

La scrivente ha fornito compiuta, schematica e distinta risposta a tutti i quesiti posti e ne ha redatto la suesposta relazione.

Quesito n. 28

*28) invii, a mezzo servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima*

*dell'udienza fissata per l'emissione dell'udienza di vendita ai sensi dell'art. 596 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato**;*

Risposta al quesito n. 28

La sottoscritta ha inviato copia del presente elaborato a mezzo raccomandata A/R n. 14544440550-8 del 03/04/2017 agli esecutati; e mezzo pec al creditore precedente presso il rappresentante Avv. Alessia Maria Marianello, al creditore intervenuto presso il rappresentante Avv. Guglielmo Ascenzi e al custode dott. Roberto Migliorati.

Quesito n. 29

29) 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, integralmente rilegato, fatta eccezione per il quadro sinottico, completo di tutti gli elaborati di seguito indicati sia in forma cartacea, nonché preventivamente 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 elencati.

Quesito n. 30

30) 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.

Quesito n. 31

31) Predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea che 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 o di ogni dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo o di eventuali soggetti terzi (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.

Quesito n. 32

32) 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 comprese) 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).

Risposta al quesito n. 32

Allegato n.)

Quesito n. 33

33) Provveda a redigere su apposito foglio a parte ed in triplice copia adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6 nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

Quesito n. 34

34) Alleghi alla relazione: a. La planimetria del bene; b. La visura catastale attuale, c. Copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria; d. Copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante; e. Visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni); f. Copia atto di provenienza; g. Quadro sinottico in triplice copia e Tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

Risposta al quesito n. 34

Allegati:

- a. Visure catastali aggiornate
- b. Atto notarile di provenienza
- c. Atto notarile proprietà oltre il ventennio
- d. Regolamento di condominio
- e. Regolamento Comunione Lottizzazione
- f. Convenzione Piano di Lottizzazione
- g. Estratto di mappa censuaria
- h. Planimetria Catastale
- i. Elaborato di Piano
- l. Certificato di matrimonio con annotazioni marginali
- m. Visura Camerale =====
- n. Elaborato fotografico
- o. Planimetria rilievo abitazione
- p. Visure catastali immobili confinanti
- q. Lucidi per sovrapposizione planimetrie
- r. Concessione Edilizia
- s. Quadro sinottico

Viterbo 03/04/2017

Il C.T.U.

geom. Patrizia Ferri

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Civili

*** **

Esecuzione Immobiliare n.102/2015

promossa da

=====

contro

=====

*** **

INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PER L'UDIENZA DEL 22/11/2018

*** **

Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo, sezione Esecuzioni Civili, l'Esecuzione Immobiliare n. 102/2015 promossa dalla =====contro =====
- che il Giudice dell'Esecuzione ha nominato la sottoscritta geom. Patrizia Ferri con studio in Viterbo, via Zazzera n. 7, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione stessa e che nell'udienza del 29/03/2018 (notificata a mezzo pec del 31/03/2018) ha disposto quanto segue "preso atto di quanto emerge dalla relazione di stima in allegato F (*convenzione urbanistica fra i costruttori e il comune di Fabrica di Roma*)

e rilevato che non appare chiarita la continuità degli identificativi catastali del compendio pignorato al catasto terreni e all'urbano; assegna al CTU termine di giorni 30 per il deposito e invio alle parti di una relazione integrativa che chiarisca quanto sopra e l'eventuale incidenza sul valore di stima, anche delle previsioni contenute nella convenzione di lottizzazione e delle conseguenti obbligazioni.

Pertanto:

La scrivente geom. Patrizia Ferri in allegato trasmette le visure oltre il ventennio, dell'immobile pignorato, effettuate al catasto terreni, (particelle già sommariamente descritte alla pag 3 dell'allegato C della perizia) e precisamente Comune di Fabrica di Roma Foglio 13 particella 342, della superficie di mq. 2.650 la quale comprende anche le particelle 132, 326 e 332.

Le visure storiche al Catasto Fabbricati sono accluse alla perizia come Allegato A.

Dette porzioni di terreno formano il lotto n. 3 del Piano di Lottizzazione denominato Barco e Canile e non comprendono le aree, oggetto di eventuale futura cessione destinate ad Opere di Urbanizzazione, le quali ad oggi risultano ancora intestate alle società costruttrici: Edilizia Commerciale 23 snc di Irrera Giovanna e C con sede in Roma CF 06925950583, G.I.F. srl gruppo immobiliare finanziario con sede in Roma CF 07615590580 e Maison snc di Palmucci Mario e C. con sede in Roma CF 08579580583. Per quanto riguarda il terreno descritto all'art. 10 della Convenzione del 10/11/1987 (Allegato F) censito al F. 13 part. lle 314, 315, 316 e 317, le quali dovevano essere cedute al Comune di Fabrica di Roma a titolo di contribuzione per le Opere di Urbanizzazione Secondaria, risultano ad oggi cedute ed in capo al Comune stesso.

Non si ritiene di dover rettificare il valore dell'immobile in quanto, dei vincoli di Lottizzazione e ancor più di quelli derivanti dall'appartenenza obbligatoria al Condominio di Lottizzazione e al Condominio del lotto 3 si è tenuto conto in fase di stima. Da accertamenti effettuati, inoltre, a detta di alcuni residenti, sembrerebbe che i proprietari delle unità immobiliari facenti parte della lottizzazione non abbiano mai pagato oneri condominiali per l'appartenenza al Condominio di Lottizzazione.

Comunque si rimarca ed evidenzia l'esistenza di detti vincoli che possono in futuro gravare economicamente sul bene. Vincoli peraltro riportati in perizia al punto 23 pag. 28 ed acclusi integralmente alla perizia stessa come Allegati D, E ed F.

Si allegano alla presente le Visure Catasto Fabbricati Comune di Fabrica di Roma F. 13 Part. lle 342, 132, 326 e 332.

Viterbo 30/04/2018

Il C.T.U. geom. Patrizia Ferri

MODULARIO
F. rig. 1993 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

MOD. BN (CE)

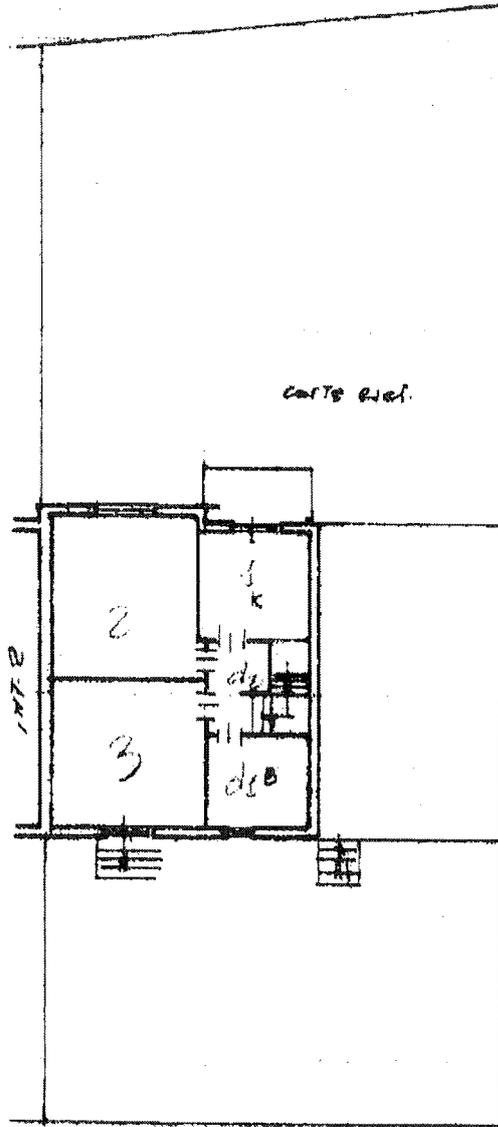
LIRE
500

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1938, n. 652)

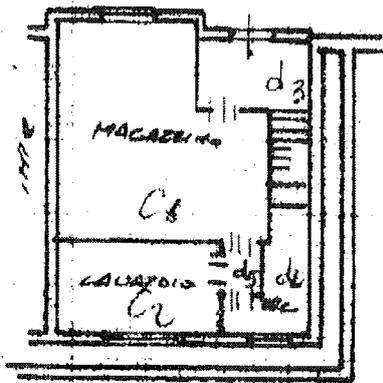
Planimetria di u.i.u. In Comune di FABRICA DI ROMA VA LDC BARCO E CANILE civ. S.C.

ABITAZIONE 1974

Allegato h.

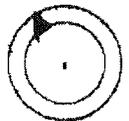


P. TERZO
N. 280



P. 24
N. 280

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:600

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/04/2016 - Comune di FABRICA DI ROMA(D452) - < Foglio: 13 Particella: 342 - Subaltermo 3 >
L.O. n. 1/93 art. 4, comma 1, lett. a) - art. 11, comma 1, lett. a)

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Ultima Planimetria in atti

Compilata dal GEOM. G. PATASSINI
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

5 APR 1993

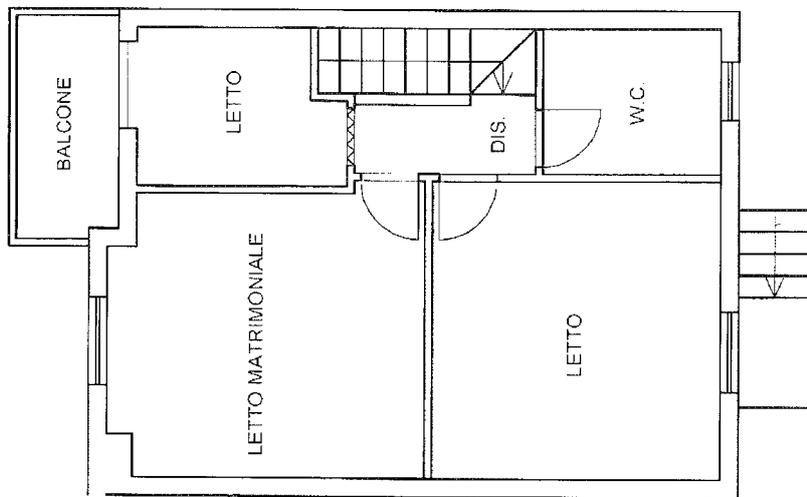
Data presentazione: 05/04/1993 - Data: 07/04/2016 - n. VT0029354 - Richiedente FERRI PATRIZIA

Tot. schede 502 sub 31
Formato A4 di scala: 1:1

iscritto all'albo de GEOM. PATASSINI
data 1993 firma [Signature]

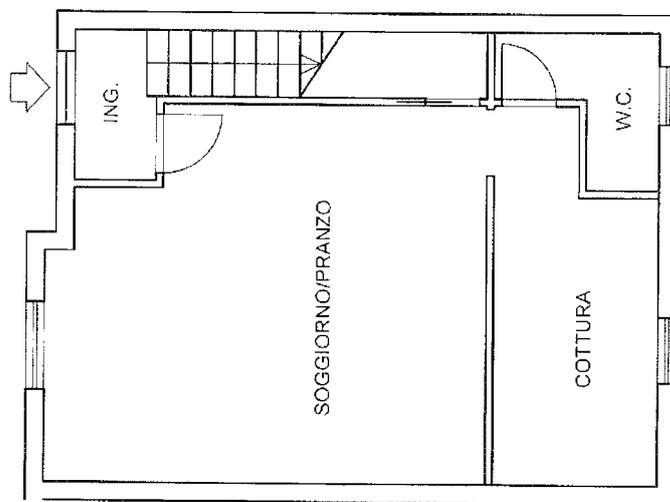
16594

PIANO TERRA



SCALA 1:100

PIANO SEMINTERRATO



RILIEVO

Allegato g.





Direzione Provinciale di Viterbo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/04/2016

Data: 07/04/2016 - Ora: 08.23.55 Segue

Visura n.: VT0029347 Pag: 1

Dati della richiesta Comune di FABRICA DI ROMA (Codice: D452)
Provincia di VITERBO

Catasto Fabbricati Foglio: 13 Particella: 342 Sub.: 10

INTESTATI

1	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
2	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		13	342	3			A/2	3	5,5 vani	Totale: 76 m ² Totale escluse aree scoperte** : 66 m ²	Euro 568,10	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		LOCALITA' BARCO piano: S1-I interno: I;			Partita		1002948		Mod.58			

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/03/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		13	342	3			A/2	3	5,5 vani		Euro 568,10 L. 1.100.000	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/03/1999 n. 3265.1/1999 in atti dal 24/03/1999
Indirizzo		LOCALITA' BARCO piano: S1-T interno: I;			Partita		1002948		Mod.58			

Allegato a.



Data: 07/04/2016 - Ora: 08.23.56 Segue

Direzione Provinciale di Viterbo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Visura n.: VT0029347 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/04/2016

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/04/1993

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA					
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens. Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		13	342	3			A/2	3	5,5 vani		L. 1.100.000	COSTITUZIONE del 05/04/1993 n. 16594.1/1993 in atti dal 13/06/1997 CLASSAMENTO
Indirizzo LOCALITA' BARCO piano: S1-T interno: 1;												
Notifica 2057/1997 Partita 50481 Mod.58												

Situazione degli intestati dal 18/03/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/03/1999 Trascrizione n. 3265.1/1999 in atti dal 24/03/1999 Repertorio n.: 44869 Rogante: DOMINICI GIUSEPPE Sede: RONCIGLIONE Registrazione: COMPRAVENDITA			

Situazione degli intestati dal 26/01/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 18/03/1999
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 18/03/1999
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/01/1994 Voltura n. 3403.1/1997 in atti dal 25/06/2001 (protocollo n. 116925) Repertorio n.: 60994 Rogante: MAZZA P. Sede: ROMA Registrazione: PU Sede: ROMA n. 6225 del 15/02/1994 COMPRAVENDITA			

Situazione degli intestati dal 05/04/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' fino al 26/01/1994
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 05/04/1993 n. 16594.1/1993 in atti dal 13/06/1997 Registrazione: CLASSAMENTO			

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 8979

Tributi erariali: Euro 1,00



Direzione Provinciale di Viterbo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 07/04/2016 - Ora: 08.23.56 Fine

Visura n.: VT0029347 Pag: 3

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/04/2016

Visura ordinaria

Richiedente: **FERRI P.**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Direzione Provinciale di Viterbo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 07/04/2016 - Ora: 08.24.19 Segne

Visura n.: VT0029348 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/04/2016

Dati della richiesta	Comune di FABRICA DI ROMA (Codice: D452)
	Provincia di VITERBO
Catasto Fabbricati	Foglio: 13 Particella: 342 Sub.: 28

INTESTATI

1			(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni
2			(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale Totale	Rendita
1		13	342	28			C/6	1	14 m ²	15 m ²	Euro 8,68	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		LOCALITA' BARCO piano: T interno: I1:									Mod.58	
Notifica											-	

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/03/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		13	342	28			C/6	1	14 m ²		Euro 8,68 L. 16.800	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/03/1999 n. 3265.1/1999 in atti dal 24/03/1999
Indirizzo		LOCALITA' BARCO piano: T interno: I1:									Mod.58	
Notifica											-	

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/04/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		13	342	28			C/6	1	14 m ²		L. 16.800	COSTITUZIONE del 05/04/1993 n. 16594.1/1993 in atti dal 13/06/1997 CLASSAMENTO
Indirizzo		LOCALITA' BARCO piano: T interno: I1:										



Direzione Provinciale di Viterbo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/04/2016

Data: 07/04/2016 - Ora: 08.24.19 Fine

Visura n.: VT0029348 Pag: 2

Notifica	2057/1997	Partita	50481	Mod.58	-
----------	-----------	---------	-------	--------	---

Situazione degli intestati dal 18/03/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/03/1999 (rascrizione n. 3265.1/1999 in atti dal 24/03/1999 Repertorio n.: 44869 Rogante: DOMINICI GIUSEPPE Sede: RONCIGLIONE
Registrazione: COMPRAVENDITA

Situazione degli intestati dal 26/01/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 18/03/1999
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 18/03/1999

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/01/1994 Voltura n. 3403.1/1997 in atti dal 25/06/2001 (protocollo n. 116933) Repertorio n.: 60994 Rogante: MAZZA P. Sede: ROMA
Registrazione: P.U. Sede: ROMA n. 6225 del 15/02/1994 COMPRAVENDITA

Situazione degli intestati dal 05/04/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' fino al 26/01/1994

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 05/04/1993 n. 16594.1/1993 in atti dal 13/06/1997 Registrazione: CLASSAMENTO

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 8979

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: FERRI P.

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria