

Arch. Gianni Baldi
L.go S. Francesco d' Assisi, 9 – 00053 Civitavecchia (RM)
Cell.: + 39.338.4465316
Email: arch_giannibaldi@hotmail.com pec: g.baldi@pec.archrm.it

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E. 15/2022

PROMOSSA DA: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

CONTRO: 

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA PRELIMINARE



2022

GIUDICE: DOTT. SSA DOMINICI ALESSANDRA

C.T.U.: ARCH. BALDI GIANNI

CUSTODE: DOTT. PARIS FEDERICO

Arch. Gianni Baldi
L.go S. Francesco d' Assisi, 9 – 00053 Civitavecchia (RM)
Cell.: + 39.338.4465316
Email: arch_giannibaldi@hotmail.com pec: g.baldi@pec.archrm.it

- CAPITOLO 1 - **PREMESSA**
- CAPITOLO 2 - **SVOLGIMENTO DELE OPERAZIONI PERITALI**
- CAPITOLO 3 E 4 - **QUESITI E RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.**
- CAPITOLO 5 - **ALLEGATI ALLA CONSULENZA TECNICA**

Si allegano separatamente come da disposizione del Giudice i seguenti Allegati:

CAPITOLO 6- **PERIZIA DI STIMA CENSURATA** in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008);

CAPITOLO 7- **SINTESI DEGLI IDENTIFICATIVI CATASTALI** dei beni oggetto di stima (in formato pdf);

CAPITOLO 8- **DESCRIZIONE DEL LOTTO**(in formato pdf);

Arch. Gianni Baldi
 L.go S. Francesco d' Assisi, 9 – 00053 Civitavecchia (RM)
 Cell.: + 39.338.4465316
 Email: arch_giannibaldi@hotmail.com pec: g.baldi@pec.archrm.it

CAPITOLO 1 - PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Gianni Baldi con studio in 00053 Civitavecchia (RM) - Largo San Francesco d' Assisi n. 9 ed iscritto all' Ordine degli Architetti di Roma e Provincia con il n. 9533, nominato C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare in intestazione, ha prestato giuramento telematico in data 06/04/2022, con inizio delle operazioni Peritali in data 29/04/2022. In espletamento dell'incarico ricevuto come da Pignoramento immobiliare contenuto nel Fascicolo di Codesto Tribunale e sulla base degli accertamenti effettuati e dei Quesiti posti, ha redatto la seguente Perizia, articolata come segue:

CAPITOLO 2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato
PST GIUSTIZIA	Giuramento	06/04/2022	Accettazione nomina telematica	
	Fascicolo telematico	10/04/2022	Consultazione telematica	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	08/04/2022	Planimetria catastale Visura catastale Estratto di mappa	F E D
	Conservatoria	10/04/2022	Consultazione da Fascicolo	
GOOGLE	Inquadramento Territoriale	10/04/2022	Ortofoto	C
REGIONE LAZIO				
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato
COMUNE DI FIUMICINO (RM)	Anagrafe	Stato civile, residenza, famiglia, etc.		G
COMUNE DI FIUMICINO (RM)	Urbanistica	Richiesta di Condono edilizio Richiesta documenti integrativi del Comune di Fiumicino		J L
SISTER	Catasto	Consultazione telematica		

Arch. Gianni Baldi
L.go S. Francesco d' Assisi, 9 – 00053 Civitavecchia (RM)
Cell.: + 39.338.4465316

Email: arch_giannibaldi@hotmail.com pec: g.baldi@pec.archrm.it

	Pubblicità Immobiliare	Consultazione fascicolo		
	Locazioni	Contratto di locazione	=	
SISTER	Ispezioni ipotecarie	Certificazione contenuta nel fascicolo		
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	Atto di acquisto	I.01 I.02	
	Atto Ultraventennale	Certificazione notarile contenuta nel fascicolo		
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato
COMUNE DI FIUMICINO (RM) FREGENE	Sopralluogo	29/04/2022 ore 10,00	Negativo	A.01
		30/05/2022 Ore 10,00	Positivo	A.02
	Rilievi in loco	30/05/2022	Positivi	B
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	15/11/2022		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	Deposito telematico		Si	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		No	
	Assegnazione della casa coniugale		No	

CAPITOLO 3 E 4 - QUESITI POSTI DAL G.E. E RISPOSTE AI 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) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

Risposta al quesito 1.a)

Risulta in Atti la Relazione notarile del dott. TIECCO Niccolò del 11 marzo 2022 in Arcisate (VA) - attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri immobiliari.

Arch. Gianni Baldi
L.go S. Francesco d' Assisi, 9 – 00053 Civitavecchia (RM)
Cell.: + 39.338.4465316
Email: arch_giannibaldi@hotmail.com pec: g.baldi@pec.archrm.it

2) effettuati, di concerto con il custode, l'esame preliminare della documentazione di cui all'art 567, co.2°, c.p.c., avendo cura di precisare:

2.a) -In primo luogo,

se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

oppure:

se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

2.b) -In secondo luogo, se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

2.c) - In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Risposta al Quesito 2)

Risposta al Quesito 2.a

Il Creditore ha depositato Certificazione notarile con l'indicazione dei dati catastali storici dell' immobile pignorato (Allegata al Fascicolo di causa).

Risposta al Quesito 2.b

Il Creditore non ha depositato l' estratto catastale attuale e/o storico, che è stato acquisito dal C.T.U. (All. E).

Arch. Gianni Baldi
L.go S. Francesco d' Assisi, 9 – 00053 Civitavecchia (RM)
Cell.: + 39.338.4465316

Email: arch_giannibaldi@hotmail.com pec: g.baldi@pec.archrm.it

Risposta al Quesito 2.c

Non risulta presente in Atti il Certificato di stato civile dello Esecutato. Il C.T.U. lo ha acquisito ed ha verificato quanto richiesto dal quesito, riassumendo le risposte nella seguente Tabella:

	IN ATTI	DA CTU
Certificati della Conservatoria dei RR.II.	Si	Allegata al Fascicolo
Relazione notarile	Si	Relazione notarile agli atti
Certificato di stato civile dell' Esecutato	No	Prodotto dal C.T.U. e allegato alla Perizia (All. G)

3) 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 3)

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**
 - **Immobile sito in Fregene (RM) - Via Varazze n. 3 - Tipo : Villino bifamiliare e Corte ad uso esclusivo**

IPOTECHE: Ipoteca volontaria n. 13580 del 08.06.2007 a favore BANCA MONTE dei PASCHI di SIENA SpA con sede in Siena e contro [redacted] [redacted] come da atto notarile pubblico a rogito del notaio PANTALANI Andrea in Roma in data 04.06.2007 Rep.n. 12416/5600

PIGNORAMENTI:

- **Pignoramento immobiliare n. 4315 del 08.02.2022 a favore AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SpA con sede in Napoli e contro Sigg. [redacted] - Pubblico ufficiale: Uff. Giud. Unep presso Tribunale di Civitavecchia in data 17.01.2022 Rep. n. 48.**

SEQUESTRI: Allo stato attuale non risultano sequestri.

4) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio : es. tizio ha acquistato il bene da caio con atto di compravendita/donazione/ eredità (accettazione

trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto di trascritto il-...

Risposta al Quesito 4)

[redacted]

Arch. Gianni Baldi
L.go S. Francesco d' Assisi, 9 – 00053 Civitavecchia (RM)
Cell.: + 39.338.4465316

Email: arch_giannibaldi@hotmail.com pec: g.baldi@pec.archrm.it

Elenco dei trasferimenti della proprietà avvenuti nel ventennio

- **Alla data del 04.06.2007** : Proprietari dell' immobile risultavano la S. [redacted] (1/2) e [redacted] (1/2) con atto di compravendita redatto dal notaio Pantalani Andrea in Roma, Repertorio n. 12415/5599 del 04.06.2007 trascritto presso l' Agenzia del territorio di Roma 2 in data 08/06/2007 al n. 22726 di Formalità;
- **Alla data del 29.12.1976**: Proprietari dell' immobile risultavano i Sigg. [redacted] (1/2) e [redacted] (1/2) per acquisto con atto redatto dal notaio PENNACCHIO Giovanni avvenuto in data 29.12.1976 con Repertorio n. 81197/3109; Registrato in Roma in data 07.01.1977 al n. 170 Voil. N. 192 presso l' Agenzia del Territorio di Civitavecchia il 09.07.2002 ai n.ri 7461/4587;

5) *acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*

Risposta al quesito 5)

Il C.T.U. ha acquisito l' Atto di provenienza che allega alla presente
(All. H)

6) *descrive, previo necessario accesso insieme al custode, 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.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*

Risposta al Quesito 6)

6.1) Ubicazione dell' immobile

L' immobile è sito in Fiumicino - Loc. Fregene (RM) - Via Varazze n. 3 ed è costituito da un villino bifamigliare con annessa corte ad uso esclusivo. L' edificio si presenta in mediocre stato di manutenzione
(All. U).

6.2) Caratteristiche interne ed esterne

L' edificio è parte di un villino bifamiliare, con accesso autonomo dalla Via Varazze, in cui è presente un cancello pedonale di accesso al cespite, che tramite un vialetto conduce all' abitazione. Il villino si presenta con pareti rifinite a pittura di colore ocra e copertura realizzata con a terrazza praticabile. L' accesso avviene da un vano scala ed è posto al piano primo.

All' interno l' immobile si presenta con pavimentazione in "segato di marmo" e pareti tinteggiate. Nel vano bagno e nell' angolo cottura i

Arch. Gianni Baldi
L.go S. Francesco d' Assisi, 9 – 00053 Civitavecchia (RM)
Cell.: + 39.338.4465316

Email: arch_giannibaldi@hotmail.com pec: g.baldi@pec.archrm.it

rivestimenti sono realizzati con ceramiche. Discreto lo stato degli infissi esterni e di quelli interni in legno. Completa la consistenza l' impianto autonomo di riscaldamento e fornitura di ACS ed un' ampia corte in cui si trova una manufatto in muratura adibito . Il tutto come meglio documentato nell' allegata documentazione fotografica (All. U).

6.3) Calcolo della superficie calpestabile

Immobile	Tipo : VILLINO, CANTINA E CORTE ESCLUSIVA	
COMUNE	FIMUCINO Lc. FREGENE (RM)	
VIA / CIVICO	VIA VARAZZE n. 3	
PIANO/INTERNO	PIANÒ PRIMO	
H = 3,10 ml	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	1) Pranzo-Soggiorno	Mq 37,36
	2) Ingresso	Mq 4,62
	3) W.C.	Mq 3,66
	4) Disimpegno	Mq 5,85
	5) Letto 1	Mq 8,18
	6) Letto 2	Mq 8,87
	7) Letto 3	Mq 11,52
	8) Ripostiglio	Mq 2,37
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE		Mq 85,57
8) Vano scala esterno	Mq 9,92	
Accessori dell'immobile	SUPERF. CALPESTABILE	
9) Balcone	Mq 20,42	
10) Terrazza	Mq 125,44	
11) Magazzino	Mq 6,68	
12) Corte ad uso esclusivo	Mq 400,00	
RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	Vedi Allegati B e U	
CONFINI		
Il cespite confina con: la Via VARAZZE e distacco verso altri.		

6.4) Opzione I.V.A.

L' immobile risulta edificato in data anteriore al 2005 e quindi essendo trascorsi più di cinque anni dalla sua ultimazione può sussistere la possibilità di esercitare l' opzione IVA.

7) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; comunale; d) acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene

Risposta al Quesito 7.a), 7.b) e 7c)

La descrizione attuale del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento e ne permette esattamente l' individuazione del bene.

Dati catastali attuali Villino

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U. VILLINO e CORTE ESCLUSIVA								
Foglio	P.lla	Sub	Zona cens	Categ	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita catastale
707	10	1	2	A/7	3	6,0 vani	104	€ 712,71

Indirizzo: VIA VARAZZE n. 3 PIANO TERRA, 1° e 2°

Dati catastali attuali corte esclusiva

Foglio	Particella	Zona censuaria	Categoria	Superficie catastale	Rendita catastale
707	10	2	Ente Urbano	400 mq	€ ===

Risposta al Quesito 7.d

Il sottoscritto ha proceduto ad acquisire gli estratti di mappa per una

più precisa localizzazione del Bene oggetto di esecuzione (All. D), la planimetria catastale dell' immobile (All. F) ed a produrre copia della ortofoto satellitare con l' ubicazione del Bene oggetto del pignoramento (All. C).

8) 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;

Arch. Gianni Baldi
L.go S. Francesco d' Assisi, 9 – 00053 Civitavecchia (RM)
Cell.: + 39.338.4465316
Email: arch_giannibaldi@hotmail.com pec: g.baldi@pec.archrm.it

Risposta al Quesito 8)

Le difformità riscontrate con le planimetrie catastali non possono essere aggiornate al N.C.E.U., senza procedere preliminarmente alla "regolarizzazione urbanistica" del bene, tramite CILA A SANATORIA.

9) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed acquisisca, ove non depositati, 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;*

Risposta al Quesito 9)

Lo strumento urbanistico in vigore:

- Piano Regolatore Generale adottato ed approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 162 del 07.06.1980 e successiva Variante Generale adottata con delib. N. 18 del 31.03.2006.
- La Destinazione Urbanistica è - **ZONA "F1" - DI COMPLETAMENTO**
- Prescrizioni e Vincoli - Vincolo paesaggistico ai sensi dell' art. 134 c.1 lett. a),b) e c) del D. Lgs. 42/04;

TAVOLE della Seria A - Sistemi ed ambiti del paesaggio dei P.T.P.R. l'
area è inserita in:

- Paesaggio agrario di Continuità
- Paesaggio degli insediamenti urbani

Che l' area è interessata dalle Limitazioni Relative agli Ostacoli ed ai Pericoli per la Navigazioni Area (ALL. I).

10) *a)indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa;*

b)verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

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

Risposta al Quesito 10)

10.a) L' immobile oggetto del pignoramento risulta parte di un edificio realizzato con:

- *Domanda di Concessione in Sanatoria prot. n. 123381/87 (All. J);*

Arch. Gianni Baldi
L.go S. Francesco d' Assisi, 9 – 00053 Civitavecchia (RM)
Cell.: + 39.338.4465316

Email: arch_giannibaldi@hotmail.com pec: g.baldi@pec.archrm.it

- Richiesta di integrazione Sanatoria del Comune di Fiumicino del 18.10.2001 (All. K);
- Foto abuso (ALL. L);

10.b) **Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:** Dal sopralluogo effettuato e dai rilievi eseguiti sono emerse delle difformità con le planimetrie depositate al N.C.E.U. (vedi risposta al Quesito 4).

10.c) **Difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento**

-a1: Ampliamento mediante la costruzione di un Magazzino posto al piano terra con accesso dalla corte esclusiva non riportato nella planimetria depositata al N.C.E.U. (All. E)

-a2: Diversa distribuzione interna (All. B). Modifica non riportata nella planimetria depositata al N.C.E.U. (All. E)

-a3: Richiesta di Concessione in Sanatoria non completata con la documentazione richiesta dal Comune di Fiumicino (All. K) e quindi ancora in itinere.

Le difformità riscontrate possono comunque essere sanate in base all'Art. 40 della L. n. 47/. Pertanto le opere realizzate abusivamente dovranno necessariamente sanate, con l' addebito delle spese occorrenti per la definizione della domanda di condono edilizio, da detrarre dal valore complessivo dell' immobile.

11) *verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Risposta al Quesito 11)

Non sono stati rilevati procedimenti giudiziari.

12) *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 L. 18 maggio 1978, n.191. Qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore.*

Risposta al Quesito 12)

Arch. Gianni Baldi
L.go S. Francesco d' Assisi, 9 – 00053 Civitavecchia (RM)
Cell.: + 39.338.4465316
Email: arch_giannibaldi@hotmail.com pec: g.baldi@pec.archrm.it

Per l' immobile non risulta alcun contratto di locazione, in quanto l' immobile risulta occupato direttamente dagli Esecutati.

13) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Risposta al Quesito 13)

L' immobile risulta occupato, oltre che dall' esecutati Sigg. [REDACTED] e dal coniuge [REDACTED] (All. G).

14) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; 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; rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Risposta al Quesito 14)

14.1) Sull' immobile non sono stati rilevati vincoli artistici, storici, alberghieri;

14.2) Il cespite non fa parte di un Condominio e quindi non sono stati rilevati costi di gestione;

14.3) Il bene non è soggetto a diritti demaniali, censi, livelli o usi civici.

15) appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del progetto di divisione, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (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) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla stima dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

Risposta al Quesito 15)

Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato

- Separazione in natura e progetto di divisione:

Considerate le caratteristiche funzionali dell' unità abitativa, nonché della dotazione e della distribuzione dei servizi non sembra opportuna,

Arch. Gianni Baldi
L.go S. Francesco d' Assisi, 9 – 00053 Civitavecchia (RM)
Cell.: + 39.338.4465316

Email: arch_giannibaldi@hotmail.com pec: g.baldi@pec.archrm.it
né giustificata, la vendita in più lotti dell' unità immobiliare oggetto della esecuzione.

- Giudizio di indivisibilità

Il cespite si presenta come un unicum funzionale e non presenta caratteristiche tecniche che possano determinarne la divisibilità.

16) 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;

Risposta al Quesito 16)

-Vendita beni pignorati

Unico lotto: Villetta, Cantina e Corte esclusiva sita in Fiumicino Loc. Fregene (RM) - Via Varazze n. 3 - Piano Terra, primo e secondo .

Lotto 1: Si consiglia, quindi, la vendita in un Lotto unico

17) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come 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 (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 se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di 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 17)

1) Stima del cespite pignorato - VILLINO, CANTINA E CORTE ESCLUSIVA

• Superficie commerciale

Immobile pignorato	Superficie lorda (mq)	Ragguagliamento (DPR n. 138/1998)	Superficie commerciale
Villino Piano Primo	Mq 85,57	100% muri perimetrali	Mq 93,00

Arch. Gianni Baldi
L.go S. Francesco d' Assisi, 9 – 00053 Civitavecchia (RM)
Cell.: + 39.338.4465316

Email: arch_giannibaldi@hotmail.com pec: g.baldi@pec.archrm.it

			50% muri confinanti	
Accessori	<i>Corte ad uso esclusivo</i>	Mq 400,00	$Mq\ 400,00 \times 0,02 =$	Mq 8,00
	Terrazza	Mq 125,44	$Mq\ 125,44 \times 0,25 =$	Mq 31,36
	Balcone	Mq 20,42	$Mq\ 20,42 \times 0,33 =$	Mq 6,74
	Magazzino	Mq 6,68	$Mq\ 6,68 \times 0,25 =$	Mq 1,67
			Superficie commerciale	Mq 141,01

- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile

Valore di mercato -

Al fine di determinare il valore del bene oggetto del pignoramento, si è scelto di mediare il Metodo di stima sintetico (comparativa-vendita):

metodo che si basa sul principio che nessun acquirente razionale è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità, con il Metodo di stima analitico che si basa sulla ricerca del canone annuo di cui lo immobile è capace e nella successiva capitalizzazione del Reddito annuo ordinario di cui il bene economico è capace.

Le condizioni di applicabilità dei due metodi sono legate alla quantità e qualità di informazioni di mercato disponibili, in grado di permettere la costruzione di un significativo campione di transazioni comparabili.

Gli elementi che si possono prendere in esame sono:

- ubicazione;
 - dimensione;
 - situazione edile (finiture, stato di manutenzione);
 - disponibilità di parcheggi e accessibilità;
 - servizi pubblici presenti nelle vicinanze;
 - da indagini di mercato, conoscenza del territorio;
- dalle agenzie immobiliari presenti sulla zona (**All. R**);
- Agenzia del Territorio (Valori O.M.I.). (**All. P**)

Arch. Gianni Baldi
L.go S. Francesco d' Assisi, 9 – 00053 Civitavecchia (RM)
Cell.: + 39.338.4465316

Email: arch_giannibaldi@hotmail.com pec: g.baldi@pec.archrm.it

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Ville e Villini	1) Via Rodi Garganico 2) Via Castellammare 3) Via Rio Marina	1) €/mq 3.789 2) €/mq 3.032 3) €/mq 2.445	€/mq 3.088	€/mq 2.844 in c.t.
	OMI	Max. 3.000	€/mq 2.600	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
Descrizione metodo: Prezzo unitario determinato come media dei Valori di mercato e Valori O.M.I.				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
Immobile pignorato	Mq 141,01	2.844	€ 401.032,44	
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 401.000,00 in c.t.	

2) Metodo analitico.

Questo procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare, con altri esistenti nella zona e dei quali sono noti i canoni di locazione di mercato, ponderati attraverso rispettivi parametri quantitativi e qualitativi. In particolar modo, confrontando il costo di affitto a metro quadro della superficie commerciale lorda con quello di altri immobili con simili caratteristiche.

Dall' analisi è emersa una serie di prezzi di mercato, con riferimento ad immobili ubicati in prossimità del bene da stimare e con caratteristiche intrinseche ed estrinseche assimilabili.

Per quanto esposto, tenuto conto delle valutazioni effettuate presso alcune Agenzie Immobiliari di zona (All. T), la cui sintesi si riporta di seguito:

Arch. Gianni Baldi
 L.go S. Francesco d' Assisi, 9 – 00053 Civitavecchia (RM)
 Cell.: + 39.338.4465316
 Email: arch_giannibaldi@hotmail.com pec: g.baldi@pec.archrm.it

Risultato indagine di mercato canoni di affitto

N°	Indirizzo	Canone mensile	Superficie immobiliare	Valore a mq
1	Via Castellammare, 251	€ 2.500,00	Mq 100,00	€/mq 25,00
2	Via Melisenda	€ 2.000,00	Mq 120,00	€/mq 16,67
3	Via Agropoli	€ 2.200,00	Mq 120,00	€/mq 18,33
4	Via Belmonte Calabro	€ 2.000,00	Mq 180,00	€/mq 11,11

Applicando la formula : $V = R/i$ dove:

V = Valore dell' immobile;

$R = F - (J + Q_r + S_g + M_s + A_s + A_m)$

In cui:

J = Importo annuo delle imposte, etc., pari a $2/3 F \times 0,25$

Q_r = Quote sfitti, inesigibilità, etc., pari a 3% di F

S_g = Servizi e condominio, ammortamento pari a 8% di F

M_s = Manutenzione straordinaria pari a 3,5% di F

A_s = Assicurazione pari a 1% di F

A_m = Amministrazione condominio pari a 3% di F

i = Tasso di capitalizzazione

per cui il canone mensile lordo sarà pari a:

$m_q 141,01 \times €/mq [(25,00+16,67+18,33+11,11)/4] = € 2.507,16$

da cui:

$F = € 2.507,16 \times 12 = € 30.085,92$ (canone lordo annuo)

Importo annuo delle imposte e tributi $2/3 F \times 0,25$

$J = 2/3 € 30.085,92 \times 0,25 = € 7.521,48$

Quote sfitto, inesigibilità, manutenzione 3% di F

$Q_r = 3\% \text{ di } € 30.085,92 = € 902,58$

Servizi, condominio ed ammortamento 8% di F

Arch. Gianni Baldi
L.go S. Francesco d' Assisi, 9 – 00053 Civitavecchia (RM)
Cell.: + 39.338.4465316

Email: arch_giannibaldi@hotmail.com pec: g.baldi@pec.archrm.it

S _g = 8% di € 30.085,92 =	€ 2.406,87
Manutenzione straordinaria 3,5% di F	
M _s = 3,5% di € 30.085,92 =	€ 1.053,01
Assicurazione 1,0% di F	
A _s = 1% di € 34.873,32 =	€ 300,86
Amministrazione condominio 3,0% di F	
A _m = 3% di € 30.085,92 =	€ 902,58
	<u>€ 13.087,38</u>
Totale spese	€ 13.087,38

Calcolo del Reddito netto dell' immobile

$R_n = F - \sum \text{Spese} = € 30.085,92 - € 13.087,38 = € 16.998,54$ (Reddito netto)

da cui il valore sarà così determinato:

$V = R_n \times i = € 16.998,54 : 0,040 = € 424.963,00$ in c.t.

- Valore del bene:

Alla luce di quanto emerso dallo sviluppo del processo valutativo,

il più probabile valore di mercato, alla data attuale, è pari alla media tra i valori precedentemente determinati:

$€ 401.000,00 + € 424.963,00 = € 825.963,00 : 2 = € 413.000,00$ in c.t.

- Detrazione per la eliminazione delle Opere Abusive		
Pratica Rilascio Certificato Abitabilità		€ 2.000,00
Costo presunto per la definizione del Condo edilizio		€ 8.000,00
- Altri tipi di detrazione -		
Descrizione: Costi tecnici per la Concessione in Sanatoria		€ 3.000,00
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale costo per il Certificato di Abitabilità e il costo per la definizione del Condo edilizio e costi tecnici)		
Lotto esecutato	€ 13.000,00	Euro/00

Importo stimato	A detrarre	Sommano
€ 413.000,00	€ 13.000,00	€ 400.000,00

Arch. Gianni Baldi
L.go S. Francesco d' Assisi, 9 – 00053 Civitavecchia (RM)
Cell.: + 39.338.4465316
Email: arch_giannibaldi@hotmail.com pec: g.baldi@pec.archrm.it

FORMAZIONE DEL LOTTI

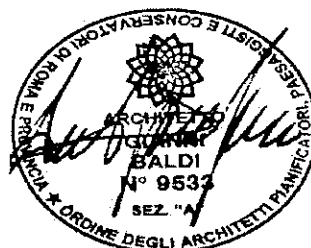
LOTTO UNICO	Lotto 1	Vendita Lotto € 400.000,00 in c.t.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita telematicamente la Relazione di Perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

N.B.: Si consiglia di effettuare una nuova visura ipotecaria prima della vendita

Civitavecchia, 11.02.2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



Arch. Gianni Baldi

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- *invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, 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 o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*
- *depositi, in forma telematica, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito elencati. A tal fine, 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:
a) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*

Arch. Gianni Baldi
L.go S. Francesco d' Assisi, 9 – 00053 Civitavecchia (RM)
Cell.: + 39.338.4465316

Email: arch_giannibaldi@hotmail.com pec: g.baldi@pec.archrm.it

b) una versione della perizia di stima redatta 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 comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

c) un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip;

d) una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf o word.zip;

e), f) ecc... altri atti eventualmente acquisiti, indicandone il nome del file di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza; certificato di agibilità).

- *Intervenga 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 e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.*

Arch. Gianni Baldi
L.go S. Francesco d' Assisi, 9 – 00053 Civitavecchia (RM)
Cell.: + 39.338.4465316
Email: arch_giannibaldi@hotmail.com pec: g.baldi@pec.archrm.it

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

- A)** Verbali di sopralluogo;
- B)** Rilievi;
- C)** Veduta satellitare;
- D)** Estratto di Mappa;
- E)** Visura catastale;
- F)** Planimetria catastale;
- G)** Certificati anagrafici;
- H)** Atto di Provenienza
 - H.01) Atto 1;
 - H.02) Atto 2;
- I)** Certificato di destinazione Urbanistica (C.d.U.);
- J)** Domanda di Condono edilizio;
- K)** Richiesta di integrazione;
- L)** Foto Abuso edilizio;
- M)** Valori OMI;
- N)** Valori commerciali immobili;
- O)** Valori canonici di affitto immobiliari;
- P)** Documentazione fotografica dei luoghi;
- Q)** Comunicazioni con le Parti.

Arch. Gianni Baldi
L.go S. Francesco d' Assisi, 9 – 00053 Civitavecchia (RM)
Cell.: + 39.338.4465316
Email: arch_giannibaldi@hotmail.com pec: g.baldi@pec.archrm.it

Si allegano separatamente come da disposizione del Giudice i seguenti
Allegati:

CAPITOLO 6) Perizia di stima censurata in conformità alla direttiva del
Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. n. 47
del 25.02.2008);

CAPITOLO 7) Sintesi degli identificativi catastali dei beni oggetto di
stima (in formato pdf);

CAPITOLO 8) Descrizione del Lotto (in formato pdf);

CAPITOLO 9) Notula spese.