

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. 150/2020**

PROMOSSA DA: **████████████████████**

CONTRO: **██**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA PRELIMINARE



2021

GIUDICE: **DOTT. VIGORITO FRANCESCO**

C.T.U.: **ARCH. BALDI GIANNI**

CUSTODE: **DOTT. CORTI FABIO**

- 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);

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 16/07/2021, con inizio delle operazioni Peritali in data 02/08/2021. 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	24/08/2020	Accettazione nomina telematica	
	Fascicolo telematico	01/09/2020	Consultazione telematica	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	25/08/2020	Planimetrie catastali Visure catastali, Estratto di mappa	F E D
	Conservatoria	01/09/2020	Consultazione da Fascicolo	
GOOGLE	Inquadramento Territoriale	10/09/2020	Ortofoto	C
REGIONE LAZIO				
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato
COMUNE DI CERVETERI (RM)	Anagrafe	Stato civile, residenza, famiglia, etc.		G
COMUNE DI CERVETERI (RM)	Urbanistica	D.I.A. prot. n. █████ del 2000 Concessione edilizia n. █ del █████		J K
		Variante n. 1 █ del █████ Progetto della Concessione n. █████ Relazione tecnica		L M N

		<i>Atto d' obbligo</i>		O
SISTER	Catasto	Consultazione telematica		
	Pubblicità Immobiliare	Consultazione fascicolo		
	Locazioni	Contratto di locazione		=
SISTER	Ispezioni ipotecarie	<i>Certificazione contenuta nel fascicolo</i>		
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	<i>Atto di acquisto</i>		I
	Atto Ultraventennale	<i>Certificazione notarile contenuta nel fascicolo</i>		
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato
COMUNE DI CERVETERI (RM)	Sopralluogo	02/08/2021 ore 16,00	<i>Negativo</i>	A.01
		27/08/2021 Ore 15,30	<i>Positivo</i>	A.02
	<i>Rilievi in loco</i>	27/08/2021	<i>Positivi</i>	B
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	15/03/2022		
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	<i>Deposito telematico</i>		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)

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

Risulta in Atti la Relazione notarile del dott. [REDACTED] [REDACTED] del 26 agosto 2020 in Arcisate (VA) – attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri immobiliari.

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 Ceditore 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)**.

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 Cerveteri (RM) - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - Tipo : [REDACTED]**
con [REDACTED] e [REDACTED]

IPOTECHE: Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria di Civitavecchia il 09/07/2002 ai n.ri 7462/1633 emessa a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED].
PIGNORAMENTI: <ul style="list-style-type: none">• Verbale di Pignoramento di immobili trascritto presso la Agenzia del Territorio di Civitavecchia il [REDACTED] ai n.ri [REDACTED], a favore della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED];• Verbale di pignoramento di immobili trascritto presso l' Agenzia del Territorio di Civitavecchia il [REDACTED] ai n.ri [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED].
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)

Elenco dei trasferimenti della proprietà avvenuti nel ventennio
- Alla data del 01.06.2000 : Proprietaria dell' immobile risultava la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con atto di compravendita redatto dal notaio [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Repertorio n. [REDACTED] trascritto presso l' Agenzia del territorio di Civitavecchia in data [REDACTED] ai n.ri [REDACTED];
- Alla data del 04.07.2002 : Proprietari dell' immobile risultavano i [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (1/2) e [REDACTED] [REDACTED] (1/2) per acquisto dalla precedente Proprietaria giusto atto redatto dal notaio [REDACTED] [REDACTED] avvenuto in data [REDACTED] con Repertorio n. 119756; Trascritto presso l' Agenzia del Territorio di Civitavecchia il [REDACTED] ai n.ri [REDACTED];

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) *descriva, 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 Cerveteri (RM) - [REDACTED] ed è costituito da [REDACTED] con [REDACTED] L' edificio si presenta in buono stato di manutenzione **(All. U)**.

6.2) Caratteristiche interne ed esterne

L' edificio è parte di un [REDACTED] con accesso autonomo dalla [REDACTED] in cui è presente un cancello pedonale ed un carrabile 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 manto di tegole. L' accesso avviene da un vano

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

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U. VILLINO e CORTE ESCLUSIVA								
Foglio	P.lla	Sub	Zona cens	Categ	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
██	██	██	1	A/7	1	3,0 vani	81	€ 426,08
Indirizzo: ██████████ PIANO TERRA								

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U. MAGAZZINO								
Foglio	P.lla	Sub	Zona cens	Categ	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
██	██	██	1	C/2	5	56 mq	67 mq	€ 104,12
Indirizzo: ██████████ PIANO TERRA								

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U. CORTE ESCLUSIVA							
Foglio	P.lla	Sub.	Porz	Qualità Classe	Superficie	Rendita Dominicale	Rendita Agraria
██	██	==	==	ENTE URBANO	ha are ca 00 49 98	==	==
Indirizzo: VIA VENERE n. 7							

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;

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.

*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. 3505 del 07.06.1980 e successiva Variante Generale adottata con delib. N. 18 del 02.05.2017.
- La Destinazione Urbanistica è - **ZONA "R" rurale - Sottozona "R/1" ENTE MAREMMA**
- Prescrizioni e Vincoli - Vincolo militare fascia di servitù di 2.500 metri, ai sensi del D.M. n.227 salvo del 29.11.1990;
- Sulla Tavola B del P.T.P.R. non risulta alcun vincolo **(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

Risposta al Quesito 10)

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

- D.I.A. prot. n. [REDACTED] del [REDACTED] (All. J);
- Concessione Edilizia [REDACTED] del [REDACTED] (All. K);
- Variante n. [REDACTED] del [REDACTED] (All. L);
- Progetto del n. [REDACTED] (All. M);
- Relazione tecnica del n. [REDACTED] (All. N);
- Atto d' obbligo (All. O).

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 soppalco nel vano Pranzo-Soggiorno e posto in comunicazione tramite una scala (All. B) non riportato nella planimetria depositata al N.C.E.U. (All. E)

-a2: Creazione di una piccola tettoia posta nella Corte ad uso esclusivo (All. B). Modifica non riportata nella planimetria depositata al N.C.E.U. (All. E)

-a3: Cambio di destinazione del Magazzino e Fusione con il Villino tramite l' apertura di un vano porta. Nell' ex Magazzino sono stati ricavati degli ambienti abitativi adibiti n. 3 vani letto ed un bagno posto mediante la costruzione di tramezzature (All. B) non riportate nella planimetria depositata al N.C.E.U. (All. E)

Le difformità riscontrate **non possono comunque essere sanate in base allo Art. 40 della L. n. 47/85** in quanto le ragioni del credito per cui si interviene sono successive all' entrata in vigore della predetta Legge e delle successive proroghe. Pertanto le opere realizzate abusivamente dovranno **necessariamente essere eliminate**, con l' addebito delle spese occorrenti per la demolizione e smaltimento dei materiali, onde ripristinare lo stato dei luoghi, 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)

Per l' immobile non risulta alcun contratto di locazione, in quanto l' immobile risulta occupato direttamente dalla Famiglia degli 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 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e dal coniuge [REDACTED] [REDACTED] anche dai Figli [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [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.

N.B.: Sul cespite grava l' atto d' obbligo con cui si vincola **"permanentemente e irrevocabilmente"** a non cambiare la destinazione di uso dell'immobile al progetto presentato con prot. [REDACTED] di cui alla pratica edilizia [REDACTED]

15) appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria

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

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, 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: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] sita in Cerveteri (RM) - [REDACTED] - Piano Terra .

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

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

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 -

• **Superficie commerciale**

Immobile pignorato		Superficie lorda (mq)	Ragguagliamento (DPR n. 138/1998)	Superficie commerciale
Villino Piano Terra		Mq 139,30	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 150,00
Accessori	<i>Corte ad uso esclusivo</i>	Mq 4.998,53	Mq 4.998,53 x 0,02 =	Mq 99,96
	Portico	Mq 34,83	Mq 34,83 x 0,35 =	Mq 12,19
	Soppalco	Mq 11,34	Mq 11,34 x 0,25 =	Mq 2,84
	Magazzini	Mq 9,00	Mq 9,00 x 0,25 =	Mq 2,25
	Tettoia est.	Mq 18,00	Mq 18,00 x 0,20 =	Mq 3,60
			Superficie commerciale	Mq 420,78

- 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)**

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Ville e Villini	1) Via A. Vivaldi, 95 2) Via A. Corelli, 10 3) Via A. Boito	1) €/mq 1.480 2) €/mq 1.923 3) €/mq 1.219	€/mq 1.541	€/mq 1.596 in c.t.
	OMI	Min. 1.250 Max. 1.850	€/mq 1.650	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
<i>Descrizione metodo:</i> 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	
<i>Immobile pignorato</i>	Mq 270,84	1.596	€ 432.260,64	
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 432.260,00 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:

Risultato indagine di mercato canoni di affitto

N	Ubicazione	Canone mensile	Superficie immobile	Valore a Mq
1	Via Santoro, 10	€ 1.300,00	Mq 170,00	€/mq 7,65
2	Cerveteri	€ 1.300,00	Mq 120,00	€/mq 10,83
3	Via Suessuola, 14	€ 1.400,00	Mq 90,00	€/mq 15,55
4	Via delle Luminarie, 30	€ 1.600,00	Mq 180,00	€/mq 8,89

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

- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale costo per il Certificato di Abitabilità e il costo di Ripristino e costi tecnici)		
Lotto esecutato	€ 40.000,00	Euro/00

Importo stimato	A detrarre	Somma
€ 462.400,00	€ 40.000,00	€ 422.400,00

Cespite Terreno in Cerveteri.

Al fine di determinare il valore del bene oggetto del pignoramento, considerato che allo stato attuale non è ipotizzabile, per questo terreno, la suscettività ad essere urbanizzato, per la sua valutazione il sottoscritto ritiene di poter convenientemente mediare la stima mediante i "valori agricoli medi" (All. Q) fissati per la Regione Agraria n. 9; comparandoli con i valori determinati mediante gli "indicatori di mercato" (All. S) rilevati nella zona.

Valori Agricoli medi

1) Foglio [] Particella [] - Terreno

Superficie Agraria	Superficie Geometrica	Prezzo unitario ad Ettaro €/Ha	Valore totale Euro
Ha 0 are 49 ca 98	Mq 4.998,00	32.000	15.993,60

In c.t. 16.000,00

Valori di Mercato medi

N.	Lotto	Superficie Mq	Prezzo Euro	Prezzo unitario €/Mq
-----------	--------------	----------------------	--------------------	-----------------------------

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

1	Macchia della Signora	7.650	19.500	2,549
2	Colli di Cornacchiola	3.780	15.000	3,968
3	Via Ceretana	6.840	48.750	7,127
4	Val Canneto	30.000	49.000	0,612

Da cui:

€/mq $(2,549+3,968+7,127+0,612)/4 = \text{€/mq } 3,564$

Da cui: Mq 4.998 x €/mq 3,564 = € 17.812,87 pari a € 16.900 in c.t.

Stima Villino	Stima Terreno	Sommano
€ 422.400,00	€ 16.900,00	€ 439.300,00

FORMAZIONE DEL LOTTI

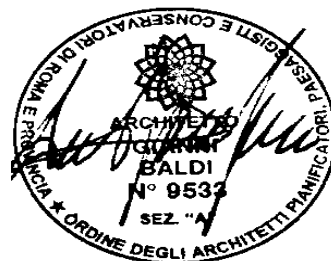
LOTTO UNICO	Lotto 1	Vendita Lotto € 439.000,00 in c.t.
-------------	---------	------------------------------------

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;*
 - 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.*

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
- I)** Certificato di destinazione Urbanistica (C.d.U.);
- J)** D.I.A.
- K)** Concessione edilizia;
- L)** Variante;
- M)** Progetto;
- N)** Relazione tecnica;
- O)** Atto d' obbligo;
- P)** Valori OMI;
- Q)** Valori Agricoli;
- R)** Valori commerciali immobili;
- S)** Valori commerciali terreni;
- T)** Valori canonici di affitto immobiliari;
- U)** Documentazione fotografica dei luoghi;
- V)** Comunicazioni con le Parti.

