

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. 57/2020

PROMOSSA DA:

CONTRO:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



GIUDICE: DOTT. VIGORITO FRANCESCO

C.T.U.: ARCH. BALDI GIANNI

CUSTODE: AVV. ARCADI ANTONIO

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**
- PARTE 1.a - 2.a e 3.a**

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.**

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 24/08/2020 , con inizio delle operazioni Peritali in data 10/09/2020. 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	ATTIVITA'	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	Planimetria, Visura catastale, Estratto di mappa	D/E/F
	Conservatoria	01/09/2020	Consultazione da Fascicolo	
GOOGLE	Ortofoto Territoriale	11/09/2020	Dati in relazione	C
REGIONE LAZIO	Ricerca vincoli territoriali		Dati in relazione	K
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITA'	ESITO		Allegato
COMUNE DI TARQUINIA (VT)	Urbanistica	Documentazione tecnica allegata Contratto d' Area, 1.a Variante, 2.a Variante, 3.a Variante, etc.		J/K/L /M/N/ O/P/Q /R/S/ U/V
COMUNE DI TARQUINIA (VT)	Urbanistica	Certificato di Destinazione Urbanistica		I
SISTER	Catasto	Consultazione telematica		D/E/F
	Pubblicità Immobiliare	Consultazione fascicolo		

	Locazioni	Non presente		
SISTER	Ispezioni ipotecarie	Camera di Commercio Attività		G1/G2
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	Consegnata dall' Esecutato		H
	Atto Ultraventennale	Certificazione notarile contenuta nel fascicolo		
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato
COMUNE DI TARQUINIA (VT)	Sopralluogo	07/09/2020 ore 9,00	Positivo	A
	Rilievi in loco	07/09/2020	Positivo	B
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza			
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	Deposito telematico	Si		
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di servitù	Si		W
	Assegnazione della casa coniugale	No		

CAPITOLO 3 E 4 - QUESITI POSTI DAL G.E. E RISPOSTE AI QUESITI

1. Esame della documentazione catastale e della pubblicità immobiliare del bene pignorato (provenienza, trascrizioni, iscrizioni, ecc.)

- A) 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 della dott.ssa Giulia Messina Vitrano del 12 marzo 2020 in Palermo e Termini Imerese – attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri immobiliari.

- B) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento e sulla base dei documenti in atti l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio;
- G) verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Risposta ai Quesiti 1.B) e 1.G)

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**
- Immobile sito in [REDACTED] - [REDACTED] Piano S1-T e 1°-
Tipo : (in Catasto) D8 - vedi quesito 2.A)

IPOTECHE:

- * Iscrizione n. 6 [REDACTED] del 03/06/2008 di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 30.05.2008 repertorio nn. [REDACTED] notaio

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

██████████ ██████████ contro la ██████████ ██████████ con sede in ██████████ a favore della ██████████ ██████████ con sede in Roma (RM);

- * Si fa presente che tale iscrizione si riferisce al cespite pignorato. A tale proposito si rimanda alle Osservazioni alla CTU inviate dall' ██████████ ██████████ e alla Risposta alle Osservazioni.
- Iscrizione nn. ██████████ del 30.05.2013 di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 28.05.2013 Rep. ██████████ notaio ██████████ Rossella contro la ██████████ ██████████ con sede in ██████████ a favore del ██████████

PIGNORAMENTI: Verbale di Pignoramento di immobili trascritto presso la Conservatoria di Civitavecchia il 14/02/2020 Rep. n. ██████████. Trascritto ai nn. ██████████, emesso dal Tribunale di Civitavecchia e notificato il 14/02/2020 Rep. n. ██████████ contro la ██████████ ██████████ con sede in Tarquinia e a favore della ██████████ con sede in ██████████

SEQUESTRI: Allo stato attuale non risultano sequestri.

DOMANDE GIUDIZIALI: Allo stato attuale non risultano altre domande giudiziali.

SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: Allo stato attuale non risultano dichiarazioni di fallimento

SI SEGNA:

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO** del 02/02/2010 Rep. n. ██████████ notaio ██████████ ██████████ trascritto il 23/02/2010 ai n. ██████████ a carico della ██████████ ██████████ con sede in ██████████ e a favore della ██████████ ██████████ con sede in ██████████ per il diritto di ██████████ ██████████ sulla particella 69;
- **PRELIMINARE di COMPRAVENDITA** del 30/03/2016 Rep. n. ██████████ notaio ██████████ trascritto il 27/04/2016 ai n. ██████████ a carico della ██████████ ██████████ con sede in ██████████ e a favore della ██████████ ██████████ con sede in Roma (RM) per sulle particelle 93/94/99 e 100;
- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO** del 17/11/2017 Rep. n. ██████████ notaio ██████████ ██████████ trascritto il 21/11/2017 ai n. ██████████ a carico della ██████████ ██████████ con sede in ██████████ e a favore della ██████████ ██████████ con sede in ██████████ per il diritto di ██████████ ██████████ sulla particella 69;

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

C) In primo luogo,

- c1- 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

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

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 trascrizione (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 20 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:

- c2 – 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.

Risposta al Quesito 1.C-cl)

DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (C.2) : La Relazione notarile redatta dal notaio dott.ssa [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ha riportato le Formalità relative all' immobile esecutato nel periodo che va fino alla data del 12/03/2020 (Vedi fascicolo di Causa).

D) In secondo luogo,

- d1 – 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).

Risposta al quesito 1.D-d1)

Il Creditore non ha depositato l' estratto catastale attuale e/o storico.

- d2 – 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.

Risposta ai Quesiti 1.C.c1) e 1.D-d2)

Il Ceditore ha depositato Certificazione notarile con l' indicazione dei dati catastali storici dell' immobile pignorato.

E) In terzo luogo,

- e1 - 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.

- e2 – 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.

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 ai Quesiti 1.E-e1) e 1.E-e2)

Non risulta presente in Atti il Certificato della Camera di Commercio dell' Esecutato. Il Custode giudiziario ed il CTU lo hanno acquisito e verificato in quanto richiesto dal quesito, indicando le risposte nella seguente Tabella:

	IN ATTI	DA CTU/Custode Giudiziario
Certificati della Conservatoria dei RR.II.	Si	Allegata al Fascicolo
Relazione notarile	Si	Relazione notarile agli atti
Certificato di Camera di commercio dell' Esecutato	Si	Prodotto dal CTU ed allegato alla Perizia

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

Risposta al Quesito 1.F)

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
FULL SERVICE SRL	Si
<p>DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1.C) : La Relazione notarile redatta dal notaio dott.ssa [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ha riportato le Formalità relative all' immobile esecutato nel periodo che va FINO alla data del 12/03/2020 (Vedi fascicolo di Causa).</p> <p>PROVENIENZA (1.F) : Alla Società esecutata [REDACTED] l' immobile è pervenuto: (Vedi Fascicolo di causa).</p> <ul style="list-style-type: none"> In parte ex p.lla 70 per acquisto fattone con atto del 26/03/2001 Rep. n. [REDACTED] notaio [REDACTED] [REDACTED] trascritto il 27/03/201 nn. 2704/1822 da potere di [REDACTED] con sede in [REDACTED] <p>PROVENIENZA (1.F)</p> <ul style="list-style-type: none"> In parte ex p.lla 69 per acquisto fattone con atto del 04/07/2002 rep. n. [REDACTED] notaio [REDACTED] trascritto il 10/07/2002 nn. [REDACTED] da potere di [REDACTED] con sede in [REDACTED] e successiva nota di rettifica del 24/05/2013 nn. 3 [REDACTED]. <p>Si precisa: SI RETTIFICA LA NOTA DI TRASCRIZIONE ESEGUITA PRESSO CODESTO UFFICIO IL 10 LUGLIO 2002 AL R.G. n. [REDACTED] E REG. PART. N. [REDACTED], IN QUANTO NEL QUADRO B (IMMOBILI) ERRONEAMENTE STATO INDICATO IL TERRENO RIPORTATO IN CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI TARQUINIA AL FOGLIO 123 PARTICELLA 79 INVECE CHE ESATTAMENTE AL FOGLIO 123, PARTICELLE 45-59-69-71. IL TITOLO TROVASI DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO NELLA CITAT NOTA DI CUI SOPRA.</p> <ul style="list-style-type: none"> A [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] gli immobili erano pervenuti con atto di [REDACTED] [REDACTED] del 29/09/1998 Rep. n. [REDACTED] notaio [REDACTED] trascritto il 09/10/1998 nn. [REDACTED] con il quale la Società trasferiva la propria sede sociale dal [REDACTED] [REDACTED] al [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

- A [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] gli immobili erano pervenuti per atto di scissione del 22/12/1997 notaio [REDACTED] [REDACTED] Rep. n. [REDACTED] trascritto il 09/02/1998 nn. [REDACTED] da potere di [REDACTED] SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in [REDACTED] (Vedi fascicolo di Causa).

G) verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Risposta al Quesito 1.G)

Allo stato attuale non risultano provvedimenti giudiziari in atto relativamente al Bene pignorato.

2. Descrizione dell'immobile pignorato

A) *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.),*

Risposta al Quesito 2.A)

Descrizione dell' immobile

Immobile	Tipo : COMMERCIALE
COMUNE	[REDACTED]
VIA / CIVICO	[REDACTED]

Piano Interrato	Locale	Superficie Mq	Totale Superficie Mq
	Ricambi	Mq 775,44	Mq 775,44
	Servizi	== == ==	== == ==
			Mq 775,44

Piano Terra	Locale	Superficie Mq	Totale Superficie Mq
	Vendita	Mq 762,50	
	Servizi	Mq 12,50	
			Mq 775,10

Piano Primo	Locale	Superficie Mq	Totale Superficie Mq
	Uffici	Mq 419,80	

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

	Servizi	Mq 6,20	
			Mq 426,00
		Totale Superficie Calpestabile	MQ 1.976,42
	Terrazza Dx	Mq 167,62 x 0,25	Mq 42,00 in c.t.
	Terrazza Sn	Mq 172,80 x 0,25	Mq 43,20 in c.t.
		Totale Superficie Terrazza	Mq 85,20 in c.t.
Complessivamente		Sommano	Mq 2.490,93
		Totale complessivo	Mq 2.491,00 in c.t.

Piano Terra	Corte ad uso esclusivo	Mq 4.291,90	Mq 4291,90
		Totale Superficie Corte	Mq 430,00 in c.t.

RILIEVO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Vedi Allegati B e R

CONFINI

Il cespite confina con: l' [] - [] e distacco verso altre proprietà.

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.

Foglio	p.l la	Sub.	Zona cens	Categ	Cla sse	Consi st.	Superficie catastale	Rendita
[]	[]		=	D/8	=		===	€ 10.153,40

Indirizzo: [] Piano S1-T-1°

L' immobile è ubicato lungo l' [] e confina ad Ovest con un' Area [] Attualmente l' accesso avviene esclusivamente tramite un cancello presente nell' Area di servizio poiché la strada posta alle spalle dell' edificio termina a ridosso dell' [] ma dalla quale l' accesso risulta interdetto. L' edificio si presenta con i prospetti rivestiti in clinker e con grandi superfici vetrate in alluminio anodizzato (All. Z). All' interno si trova al Piano seminterrato un grande spazio, probabilmente destinato a Magazzino-Deposito merce, in quanto risulta provvisto di una rampa carrabile.

Al centro della costruzione nei vari piani si trova il vano ascensore (non presente, la scala di collegamento ed i servizi).

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

Analogamente al piano Terra ed al piano Primo l' immobile risulta ancora allo stato rustico, fatta eccezione per i vani bagno che risultano ultimati ma che si ignora se siano collegati alla rete fognante pubblica. L' immobile risulta in stato di abbandono, con la presenza di infiltrazioni provenienti dalla copertura e dalle terrazze presenti al piano Primo (All. Z).

Completa la consistenza la corte esclusiva, dove si trova un [REDACTED] dell' [REDACTED]. La corte è provvista di recinzione metallica.

Il tutto come meglio documentato nell' allegata documentazione fotografica.

B) avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972(esenzione dall'imposta) 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 2.B)

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

3. Storia e identificazione catastale

A) 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:

- a1 - se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- a2 - se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- a3- 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 3.A-a1,-a2 e -a3)

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento: Dal sopralluogo effettuato e dai rilievi eseguiti sono emerse le seguenti difformità con la planimetria depositata al N.C.E.U.

Difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

-a1: La zona Uffici posta al Piano primo risulta Ampliata a scapito di una terrazza (All. Z). L' ampliamento non risulta riportato nella planimetria depositata al N.C.E.U. (All. E) ma risulta richiesto al Comune di Tarquinia (VT) con la **3.a Variante (All. S)**.

B) 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 3.B)

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

Le difformità riscontrate con la planimetria catastale sono al momento oggetto del Progetto di 3.a Variante in corso d' Opera e solo successivamente al completamento dei lavori potranno essere oggetto di variazione ed aggiornamento della planimetria catastale (vedi la Risposta seguente Quesito 4.E).

C) *acquisisca ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene.*

Risposta al Quesito 3.C)

Il sottoscritto ha proceduto ad acquisire l' estratto di mappa per una più precisa localizzazione del Bene oggetto di esecuzione (All. D), la planimetria catastale (All. F) ed a produrre copia della ortofoto satellitare con l' ubicazione del Bene oggetto del pignoramento (All. C).

4. Situazione urbanistica

A) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Risposta al Quesito 4.A)

L' immobile sito in Località Pantano del [REDACTED] censito al Catasto Terreni nel Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED] risulta fabbricato e pertinenza ricadere in zona E, sottozona E/1 : "Zone per Attività Agricole e di Trasformazione" del Piano Regolatore Generale vigente, approvato con D.R.G. 07/11/1975 n. 3865 (All. K).

B) *acquisisca, ove non depositati i certificati di destinazione urbanistica 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 4.B)

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è stato acquisito presso in [REDACTED] - Ufficio Urbanistico ed allegato alla presente (All. K)

C) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative;*

Risposta al Quesito 4.C)

L' immobile oggetto del pignoramento risulta parte di un edificio realizzato con:

- Contratto d' Area n. [REDACTED] del 07.07.2004 (All. J);
- Protocollo aggiuntivo al Contratto d' Area n. [REDACTED] del 04.08.2006 (All. K);
- Comunicazione di Inizio dei Lavori (C.I.L.) del [REDACTED] (All. L);
- Conferenza dei Servizi per Variante del [REDACTED] (All. M);
- 1.a Variante del [REDACTED] (All. N);
- Relazione idraulica del [REDACTED] (All. O);
- Comunicazione all' Autorità dei Bacini del [REDACTED] (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

- 2.a Variante in corso d' opera del [REDACTED] (All. R);
- 3.a Variante in corso d' opera del [REDACTED] (All. S);
- Richiesta di autorizzazione alla 3.a Variante del [REDACTED] (All. T);
- Sospensione in autotutela della Provincia di VT del [REDACTED] (All. U);

- Parere favorevole dei VV.F. di VT alla 3.a Variante del [REDACTED] (All. V);

D) indichi l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

Risposta al Quesito 4.D)

Per l' immobile oggetto del pignoramento non è stato rilasciato il Certificato di Agibilità in quanto la costruzione non risulta ultimata.

E) *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'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; 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; 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'art. 40, comma sesto, 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 4.E)

Difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

Dal sopralluogo effettuato e dai rilievi eseguiti sono emerse le seguenti difformità con la planimetria depositata al N.C.E.U.:

-a1: La zona Uffici posta al Piano primo risulta Ampliata a scapito di una terrazza (All. Z). L' ampliamento non risulta riportato nella planimetria depositata al N.C.E.U. (All. E) ma risulta richiesto al Comune di Tarquinia (VT) con la **3.a Variante (All. S)**.

5. Vincoli e oneri condominiali

A) *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;*

Risposta al Quesito 5.A)

L' immobile risulta gravato da una servitù a favore della Società SNAM RETE GAS S.p.A. per la realizzazione di una variante al metanodotto per ALLACCIAMENTO [REDACTED] mediante la costruzione di un manufatto accessorio di Mq 7,00 insistente sul Foglio 123 Mappale 99 del Comune di Tarquinia (VT) con il relativo accesso direttamente dall' [REDACTED] o dalla complanare [REDACTED] (All. W).

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) 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;

Risposta al Quesito 5.B)

Allo stato attuale l' immobile, che risulta non completato ed in apparente stato di abbandono, non si sono rilevate spese fisse di gestione o di manutenzione né eventuali spese condominiali.

C) 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 5.C)

Non risulta l' esistenza di diritti demaniali.

6. Occupazione dell'immobile pignorato

A) accerti se l'immobile è libero o occupato;

Risposta al Quesito 6.A)

L' immobile, di proprietà dell' Esecutato, allo stato attuale non risulta occupato.

B) acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;

Risposta al Quesito 6.B)

E' stato possibile acquisire il titolo che attesta ufficialmente la detenzione del Bene da parte della ██████████ con sede in ██████████ ██████████ consegnata al CTU durante il sopralluogo e che si allega alla presente (All. H) .

C) 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;

Risposta al Quesito 6.C)

Allo stato attuale non risultano in essere contratti di locazione.

D) 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 6.D)

L' immobile non risulta occupato.

E) 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 6.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

Dalle richieste fatte all' Esecutato è emerso che il Locale non è stato dato in gestione ad alcuno, in quanto le opere di edificazione sono state sospese e quindi allo stato attuale risulta inagibile.

7. Identificazione dei lotti

A) appuri, sulla scorta della comunicazione 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.

Risposta al Quesito 7.A)

Da quanto risultato all' Agenzia del Territorio **(All. E)** l' Esecutato al momento della notifica del pignoramento era intestatario del bene per la piena proprietà (1/1).

B) 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 e 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 7.B)

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

- Separazione in natura e progetto di divisione:

Considerate le caratteristiche organiche dell' edificio, 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 (indicare le ragioni specifiche):

I Locali si presentano come un unicum funzionale e ben distribuito per svolgere l' attività commerciale per il quale è stato edificato.

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

C) 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 7.C)

-Vendita beni pignorati

Unico lotto: Edificio sito in [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] -
Piano Seminterrato - Terra - Piano Primo

8. Stima

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

A) *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, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, 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 8)

-Stima dell' immobile pignorato

- **Superficie commerciale**

Immobile pignorato		Superficie lorda (mq)	Ragguagliamento (DPR n. 138/1998)	Superficie commerciale
Attività commerciale		Mq 2.061,62	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 2.062,00 in c.t.
Accessori	Corte esclusiva	Mq 4291,00	Mq 4291,00 x 0,10 =	Mq 430,00 in c.t.
			Superficie commerciale	Mq 2.491,64

- 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 similari che abbiano lo stesso grado di utilità.

Le condizioni di applicabilità del metodo è legata 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;
- accessibilità;
- 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. T);

- Agenzia del Territorio (Valori O.M.I.). (All. S)

Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare, con altri esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato, ponderati attraverso rispettivi parametri quantitativi e qualitativi. In particolare modo, confrontando il costo 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 stabilite dalle Tabelle dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (All. T) e di alcune Agenzie Immobiliari di zona (All. S), la cui sintesi si riporta di seguito.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Attività commerciale	Valori mercato	1) €/mq 590 2) €/mq 842	€/mq 716	€/mq 558,00 in c.t.
	OMI	Min. 400 Max. 600	€/mq 400	
- 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	
Immobilie pignorato	Mq 2.491,64	558,00	€ 1.390.335	
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 1.390.300,00	
- Detrazione per completamento e sanificazione dall' umidità.				
- Altri tipi di detrazione -				
Descrizione: Il Locale si presenta con evidenti segni di infiltrazioni piovane e non ultimato nella costruzione per cui si applica una riduzione del 40% per il ripristino e l'ultimazione dell'edificazione, quindi:				
€ 1.390.300,00 x - (40%) = € 834.201,07 da cui risultano: € 830.200,00 in c.t.				

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

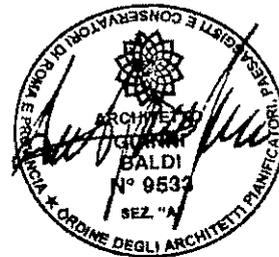
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore di ripristino stato dei luoghi) -		
Lotto esecutato	€	Euro/00
Edificio S1-T-1 + Corte esclusiva	Valore a base d' asta	€ 830.200,00

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.

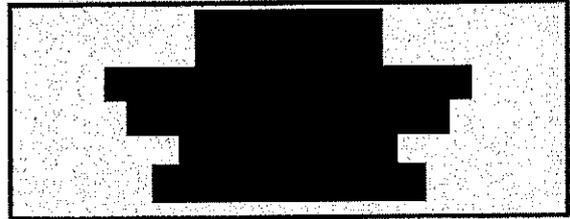
N.B.: Si consiglia di effettuare una nuova visura ipotecaria prima della vendita

Civitavecchia, 03 maggio 2021

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



Arch. Gianni Baldi



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

RGE 57/2020 – GIUDICE DOTT. VIGORITO

* *

**OSSERVAZIONI ALLA PERIZIA DI STIMA NELL'INTERESSE DEL
CREDITORIE PROCEDENTE 2WORLDS SRL**

2worlds srl, creditore procedente nella presente procedura esecutiva rappresentata e difesa dall' [REDACTED]

Premesso

- che in data 15.03.2021 veniva deposita da parte dell'Arch. Giovanni Baldi perizia di stima nell'ambito della suddetta procedura esecutiva;
- che a pag. 4 della perizia – in risposta ai quesiti 1 b) e 1 g) – il perito indicava erroneamente che l'immobile stagito indicato in catasto al foglio [REDACTED] part. [REDACTED] fosse gravato da ipoteca a favore di [REDACTED]
- che al contrario la suddetta particella è gravata solamente dall'ipoteca a favore di [REDACTED] cedente il credito vantato dall'odierno creditore procedente [REDACTED] a garanzia del mutuo del 28.05.2013 Rep 5834, come meglio indicato nella relazione notarile depositata in atti.

Tutto ciò premesso

[REDACTED] rappresentata e difesa come in atti, insiste affinché il perito nominato provveda alla rettifica della perizia attribuendo correttamente il gravame ipotecario a favore di [REDACTED] sul bene oggetto di pignoramento identificato al foglio [REDACTED] – part. [REDACTED] Catasto Comune di [REDACTED]

Roma, 17.03.2021

Avv. [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

Risposta alle Osservazioni dell' Avv. [REDACTED]

Facendo seguito alle Osservazioni dell' [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ho proceduto a richiede chiarimenti direttamente al notaio [REDACTED] [REDACTED] in merito all' iscrizione n. [REDACTED] del 03/06/2008 di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 30.05.2008 repertorio nn. [REDACTED] contro la [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED] a favore della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con sede in Roma (RM)", così come riportata nella relazione notarile redatta dalla dott.ssa [REDACTED] [REDACTED] Ho quindi richiesto alla Società esecutata copia dei frazionamenti eseguiti sulle **Particelle n. [REDACTED] e [REDACTED] del Foglio [REDACTED]** al fine di ricostruire la provenienza della **Particella [REDACTED]** lotto ove giace l'immobile oggetto della Esecuzione e di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (Vedi All. AA).

Nello specifico il frazionamento presentato dal Geom. [REDACTED] [REDACTED] in data 29/01/2010 della **Particella n. [REDACTED]** con prot. n. 2010/VT013691 approvato il 24/02/2010 ha generato le **Particelle [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]** e Frazionamento della **Particella n. [REDACTED]** da cui si generano le Particelle n. [REDACTED] e la n.93 (Vedi All. AA).

Successivamente fu presentato un altro frazionamento dal Geometra G. [REDACTED] [REDACTED] in data 08/02/2013 della **Particella n. [REDACTED]** da cui si generano la **Particella n. [REDACTED]** e la **Particella n. [REDACTED]** e Frazionamento della **Particella n. [REDACTED]** da cui si generano le **Particelle n. [REDACTED]** e la n. [REDACTED] e della **Particella n. [REDACTED]** da cui si generano le **Particelle n. [REDACTED]** e n. [REDACTED].

Le **Particelle n. [REDACTED] e n. [REDACTED]** vengono a loro volta conglobate nella **Particella n. [REDACTED]**.

A puro scopo esplicativo si sintetizza quanto esposto precedentemente con il seguente schema:

Particella originaria	Frazionamento della Part. [REDACTED]	Frazionamento della Part. [REDACTED]
		[REDACTED]
	[REDACTED]	
[REDACTED]		[REDACTED]
	[REDACTED]	

Particella originaria	Frazionamento Particella [REDACTED]	Frazionamento Part. [REDACTED] e [REDACTED]	Fusione con la Particella [REDACTED]
	[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

Da cui:

Lotto	Sez.	Foglio	Part.lla	Superficie	Natura	Qualità	Classe	RD	RA
A				00 50 67	S/N	282	00	0	0

Pertanto si può affermare che la **Particella** [redacted] deriva dal frazionamento in parte della Particella originaria ex [redacted] e in parte dal frazionamento della Particella ex [redacted], così come riportato nella Relazione notarile e quindi confermi la presenza dell' ipoteca volontaria a favore della [redacted] [redacted] e dei riferimenti al cespite oggetto dell' esecuzione.

Pertanto si conferma quanto affermato dal notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano **e contenuto nella Relazione notarile e depositata nel Fascicolo telematico.**

Si allega: Frazionamento del 29.01.2010 prot. n. [redacted]

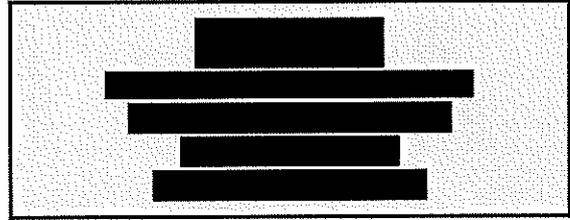
Frazionamento del 08.02.2013 prot. n. [redacted]

Tanto dovevo a chiarimento delle Osservazioni avanzate dallo [redacted] [redacted] nella persona dell' [redacted] [redacted] e allo adempimento del mandato conferitomi.

IL CONSULENTE TECNICO d' UFFICIO.



Arch. Gianni Baldi



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

RGE 57/2020 – GIUDICE DOTT. VIGORITO

* *

**ULTERIORI OSSERVAZIONI ALLA PERIZIA DI STIMA
NELL'INTERESSE DEL CREDITORIE PROCEDENTE**

2worlds srl, creditore procedente nella presente procedura esecutiva rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED] relativamente alla perizia 15.03.2021 depositata in atti chiede che il perito nominato approfondisca i seguenti punti:

*

1) Dalla CTU non si evince quale tipo di accesso autorizzato abbia il bene in oggetto ovvero se, da progetto autorizzato dal [REDACTED] è possibile accedervi dall'area di sosta autostradale oppure se dovrà avere accesso esclusivo da strada complanare. La questione non è di poco conto in quanto un accesso diretto dall'area di sosta aumenterebbe l'*appeal* sul mercato del manufatto mentre se l'accesso dovesse avvenire esclusivamente da una strada complanare l'appetibilità del bene decrescerebbe notevolmente. A pag. 9 della relazione il CTU si limita a dire "...Attualmente l'accesso avviene esclusivamente tramite un cancello presente nell' Area di servizio poiché la strada posta alle spalle dell' edificio termina a [REDACTED] ma dalla quale l' accesso risulta interdetto..." e anche l'allegato N della relazione non è così esplicitivo;

2) L'Ampliamento della zona Uffici al primo piano a scapito di una terrazza risulta richiesto al [REDACTED] con la 3.a variante (All. S) ma non si evince se la richiesta è seguita un'autorizzazione. L'allegato S è una proposta

di Variante al progetto (protocollo del ██████████), a cui non segue nella documentazione alcuna autorizzazione;

3) Al punto "4C) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative" vengono elencati i titoli autorizzativi del manufatto ma non vien esplicitato se l'immobile risulta conforme o meno agli stessi;

4) Il progetto di "*Area attrezzata per soccorso e assistenza stradale, rimessaggio roulotte, officina carrozzeria preparazione auto da competizione, vendita ricambi*" approvato all'interno del ██████████ – ██████████ nel 2006, è stato oggetto di una proposta di modifica nella 3° variante di progetto. Precisamente viene chiesto un cambio d'uso in locali per attività ludiche, esposizione e vendita di prodotti sanitari e cosmetici, ufficio turistico: info point e book shop a servizio del costruendo immobile ricettivo sul lotto adiacente. Non c'è chiarezza pertanto sulla destinazione d'uso autorizzata del bene immobile.

Tutto ciò premesso, ██████████ rappresentata e difesa come in atti, chiede al perito di approfondire i punti evidenziati narrativa.

Roma, 17.03.2021

██████████

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 ALLE ULTERIORI OSSERVAZIONI ALLA PERIZIA DI STIMA FATTE
PERVENIRE DALL' [REDACTED] PER CONTO DELLA SO [REDACTED] in data
21.04.2021**

Risposta alla 1.a Osservazione

Come specificato nella pag. 9 della Relazione e come argomentato dall' [REDACTED] [REDACTED] ... "... l' accesso all' area avviene esclusivamente da un cancello presente nell' [REDACTED] ... omissis ...".

Per tale motivo nel determinare il più probabile valore di mercato del bene, il sottoscritto ha tenuto conto delle condizioni attuali di accessibilità del bene stesso, che diversamente ovvero in caso di accessibilità dalla adiacente Autostrada, avrebbe determinato senza alcun dubbio un valore maggiore;

Risposta alla 2.a Osservazione

Effettivamente l' Ampliamento della zona Uffici risulta richiesto con la 3.a Variante ma allo stato attuale con un procedimento in itinere di autorizzazione/diniego non ancora esaminato e/o definito dal Comune di Tarquinia (VT);

Risposta alla 3.a Osservazione

Attualmente la costruzione, anche alla luce di quanto affermato precedentemente, non risulta conforme al titolo edilizio ad oggi approvato; come evidenziato nella Relazione peritale ai **punti 3A) a1, a2 e a3**. A riprova si confronti con la planimetria catastale deposita al N.C.E.U., che non riporta l' Ampliamento della zona Uffici e quindi da considerarsi allo stato attuale non congrua al Progetto approvato. Per questo motivo nella stima del bene non si è tenuto conto della superficie coincidente con la zona Uffici ampliata, che quindi non è stata oggetto di valutazione.

La valutazione del cespite sarà quindi oggetto di una minusvalenza e, secondo quanto stabilito dall' art. 34 D.P.R. 380\01, il valore sarà diminuito dell' importo determinato da una sanzione pari al doppio del valore venale, così come calcolato secondo le indicazioni della Agenzia del Territorio per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale e stabilito dalla legge 27 luglio 1978, n. 392.

Premesso che per la determinazione del valore venale ai fini della deliberazione in esame si tiene conto dei valori medi contenuti nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell' O.M.I. della Agenzia delle Entrate, relativi a ciascuna zona omogenea, nel caso in questione (essendo allo stato attuale da ritenersi lo ampliamento effettuato in difformità al progetto approvato), avremo:

$$VVA = (SP \times OMI \times IA \times CT) \times KA$$

dove:

VVA = valore venale dell'area

SP = superficie di pavimento realizzato

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

OMI = valore per la zona di ubicazione dell'immobile secondo i valori OMI

IA = indice di abbattimento (percentuale di incidenza dell'area nuda)

CT = coefficiente teorico fisso (percentuale dei costi d'acquisto /oneri fiscali e finanziari/utile del costruttore etc.)

KA = coefficiente ottenuto dal prodotto dei singoli coefficienti di adeguamento

Per l'individuazione dell'indice di abbattimento (**IA**) e del coefficiente teorico fisso (**CT**) viene fatto riferimento ai valori individuati dalla rivista specializzata "Il consulente immobiliare" che per la zona di Venezia e Mestre Terraferma indica i seguenti coefficienti:

IA (indice di abbattimento):

- Centro Storico 68%
- Isole 45%
- Terraferma 36%

CT (coefficiente teorico fisso): - 65%

dove **IA x CT** = incidenza dell'area nuda o costo netto prima dell'inizio della costruzione

Per la stima:

vengono presi in considerazione i seguenti KA

- KA= 0,90, (si considera il 90% del valore base per l'area fabbricabile la cui superficie superi i 2000 mq);

$$\text{VVA} = (200 \text{ mq} \times \text{€} 500 \times 0,36 \times - 0,65) \times 0,90 = \text{€} 32.399 = \text{€} 32.400$$

Per cui: $2 \times \text{VVA} = 2 \times \text{€} 32.400 = \text{€} 64.800$

Valore finale del cespite:

$$\text{€} 830.200 - \text{€} 64.800 = \text{€} 809.140 = 765.400$$

Risposta alla 4.a osservazione

In merito alla destinazione d' uso dell' immobile mi permetto di dissentire con l' affermazione che non ci sia chiarezza poiché se non vogliamo tenere conto delle richieste contenute nel Progetto di 3.a Variante (in attesa che venga esaminato dal [REDACTED] [REDACTED]), possiamo affermare che è tuttora valida quella di ... "Area attrezzata per soccorso e assistenza stradale, rimessaggio di roulotte, officina carrozzeria preparazione auto da competizione, vendita ricambi" ... contenuta all' interno del Contratto d' Area [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e confermata nei precedenti Progetti di Variante approvati.

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

Tanto dovevo in ottemperanza degli approfondimenti richiesti,
restando a disposizione per eventuali chiarimenti necessari.

Il Tecnico



Civitavecchia, 03.05.2021

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 ALLE OSSERVAZIONI ALLA PERIZIA DI STIMA FATTE PERVENIRE
DALL' [REDACTED] PER CONTO DELLA [REDACTED] in data
30.04.2021**

Risposta all' Osservazione 1)

Come già evidenziato nella Risposta alla 1.a Osservazione del Creditore precedente (che qui riconfermo) il parametro adottato per la determinazione del più probabile valore di stima del cespite, è il risultato dell' analisi di numerosi fattori, che hanno influenzato la valutazione del bene.

Fattori considerati *positivi* quali: orientamento, esposizione, panoramicità, distribuzione interna, luminosità, finiture esterne, eventuali pertinenze (quali spazi esterni, garage, magazzini), etc. e fattori considerati *negativi* quali: finiture interne non completate, infiltrazioni piovose, impianti da ultimare, posizione, **accessibilità dell' area**, etc.

Pertanto posso confermare che il parametro utilizzato per la valutazione del cespite, è stato determinato tenendo conto di tutti questi fattori e che la valutazione è stata effettuata secondo la dottrina estimativa con il **metodo diretto o cosiddetto sintetico**, per determinare il più probabile valore di stima del bene.

Risposta all' Osservazione 2)

Concordo con l' Osservazione presentata dall' [REDACTED] circa l' impossibilità di edificare o creare un' area a parcheggio su di una fascia di terreno della larghezza di mt 13,90 dall' asse della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] così come la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] si è impegnata ad osservare con l' atto del 17.11.2017 Rep. n. [REDACTED] redatto dal notaio [REDACTED] [REDACTED] ma mi corre l' obbligo di evidenziare che lo stesso atto prevede la possibilità di utilizzare "detta fascia" per uso delle "normali coltivazioni" quali potrebbero essere siepi di delimitazione o piccole piante ornamentali (roseto, etc.) e considerato che:

- a) L' area prospiciente l' ingresso all' edificio pur potendo destinare uno spazio adibito a parcheggio senza invadere la fascia di rispetto destinata alla [REDACTED] della [REDACTED] [REDACTED] è riportata nel Progetto solo a titolo previsionale, in quanto non trova riscontro sul terreno attualmente incolto;
- b) Nello stabilire il parametro valutativo della Corte esclusiva a servizio dell' edificio non si è tenuto conto dell' eventuale destinazione "a parcheggio privato" in quanto, dalle visure catastali al NCEU di Viterbo non risultano accatastati posti auto; inoltre, qualora fossero stati presenti, la stima avrebbe avuto una valutazione diversa, così come previsto dai Valori OMI per i posti auto;

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

c) Per questo motivo la Corte esclusiva a servizio dello edificio è stata valutata secondo i parametri di stima adottati per la valutazione delle Corti ad uso esclusivo previsti dalle Linee Guida per la valutazione degli immobili, in attuazione del D. Lgs. n. 72/2016 in seguito a recepimento della Direttiva n. 17/2014 UE e in attuazione delle Linee Guida della disciplina contenute nella L. 172/2017.

Tanto dovevo in adempimento alle Osservazioni dell' [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

Il Consulente Tecnico d' Ufficio



Civitavecchia, 06.05.2021

Arch. Gianni BALDI

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

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 –

INDICE DEGLI ALLEGATI

ALLEGATI PARTE 1.a

- A) Verbali di sopralluogo;
- B) Rilievi;
- C) Veduta satellitare;
- D) Estratto di Mappa;
- E) Visura catastale;
- F) Planimetria catastale;
- G.1) Camera di commercio 01;
- G.2) Camera di commercio 02;
- H) Atto di provenienza;
- I) Certificato di destinazione Urbanistica (CdU);
- J) Contratto d' area n. [REDACTED];
- K) Protocollo aggiuntivo n. [REDACTED] al Contratto d' Area;
- L) Comunicazione di Inizio Lavori;

ALLEGATI PARTE 2.a

- M) Conferenza dei servizi per Variante;
- N) Prima Variante in corso d' Opera del [REDACTED]
- O) Relazione Idraulica;
- P) Comunicazione all' Autorità dei Bacini del [REDACTED];

ALLEGATI PARTE 3.a

- Q) Trasmissione al [REDACTED] del parere Autorità dei Bacini;

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

- R) 2.a Variante in corso d' Opera del [REDACTED] ;
- S) 3.a Variante in corso d' Opera del [REDACTED];
- T) Richiesta di autorizzazione 3.a Variante;
- U) Sospensione in autotutela della Provincia di [REDACTED] del 1 [REDACTED];
- V) Parere favorevole dei VV.F. alla 3.a Variante del [REDACTED];
- W) Costituzione di Servitù alla [REDACTED] del 1 [REDACTED];
- X) Valori O.M.I.;
- Y) Valori commerciali;
- Z) Documentazione fotografica dei luoghi.
- AA) Trascrizione ai nn. [REDACTED] del [REDACTED]

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.

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E. 57/2020

PROMOSSA DA: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA



GIUDICE ESECUTORE: **DOTT. VIGORITO FRANCESCO**

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

CUSTODE: **AVV. ARCADI ANTONIO**



Premessa

Facendo seguito alla richiesta del G.E. Dott. Francesco VIGORITO di integrare la Relazione peritale, ho proceduto ad effettuare una visura ipotecaria ed ho richiesto alla Società esecutata copia dei frazionamenti eseguiti sulle **Particelle n. [REDACTED] del Foglio 123** al fine di ricostruire la provenienza della **Particella 99** lotto ove giace l'immobile oggetto della Esecuzione e di proprietà della [REDACTED] (**Vedi All. A**), al fine di rispondere ai nuovi quesiti che mi sono stati posti.

Quesiti

- 1) *stabilisca quale parte della particella pignorata deriva dalla originaria particella [REDACTED] e quale parte deriva dalla originaria particella [REDACTED] stabilendo la percentuale del valore delle due parti;*
- 2) *accerti se sulla originaria particella [REDACTED] e sulla particella [REDACTED] sono state effettuate iscrizioni ipotecarie nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*

Risposta al 1.o Quesito

Nello specifico ho ricostruito i frazionamenti presentati dal Geom. [REDACTED] in data 29/01/2010 della **Particella n. [REDACTED]** con prot. n. 2010/VT013691 approvato il 24/02/2010 che ha generato le **Particelle [REDACTED]** e il Frazionamento della **Particella n. [REDACTED]** che ha generato le Particelle [REDACTED] (**Vedi Allegati**) in data 08/02/2013 della **Particella n. [REDACTED]** da cui si generano la **Particella n. 99** e la **Particella n. [REDACTED]** e il Frazionamento



della Particella n. [redacted] che ha generato le Particelle n. [redacted] e la n. [redacted] e della Particella n. [redacted] che ha generato le Particelle n. [redacted] e n. [redacted].

Le Particelle n. [redacted] e n. [redacted] vengono a loro volta conglobate nella **Particella n. 99**, nella attuale consistenza ed attribuendo a ciascuna Particella la effettiva Superficie in Metri quadri :

Particella originaria	Frazionamento della Part. [redacted]	Frazionamento della Part. [redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]

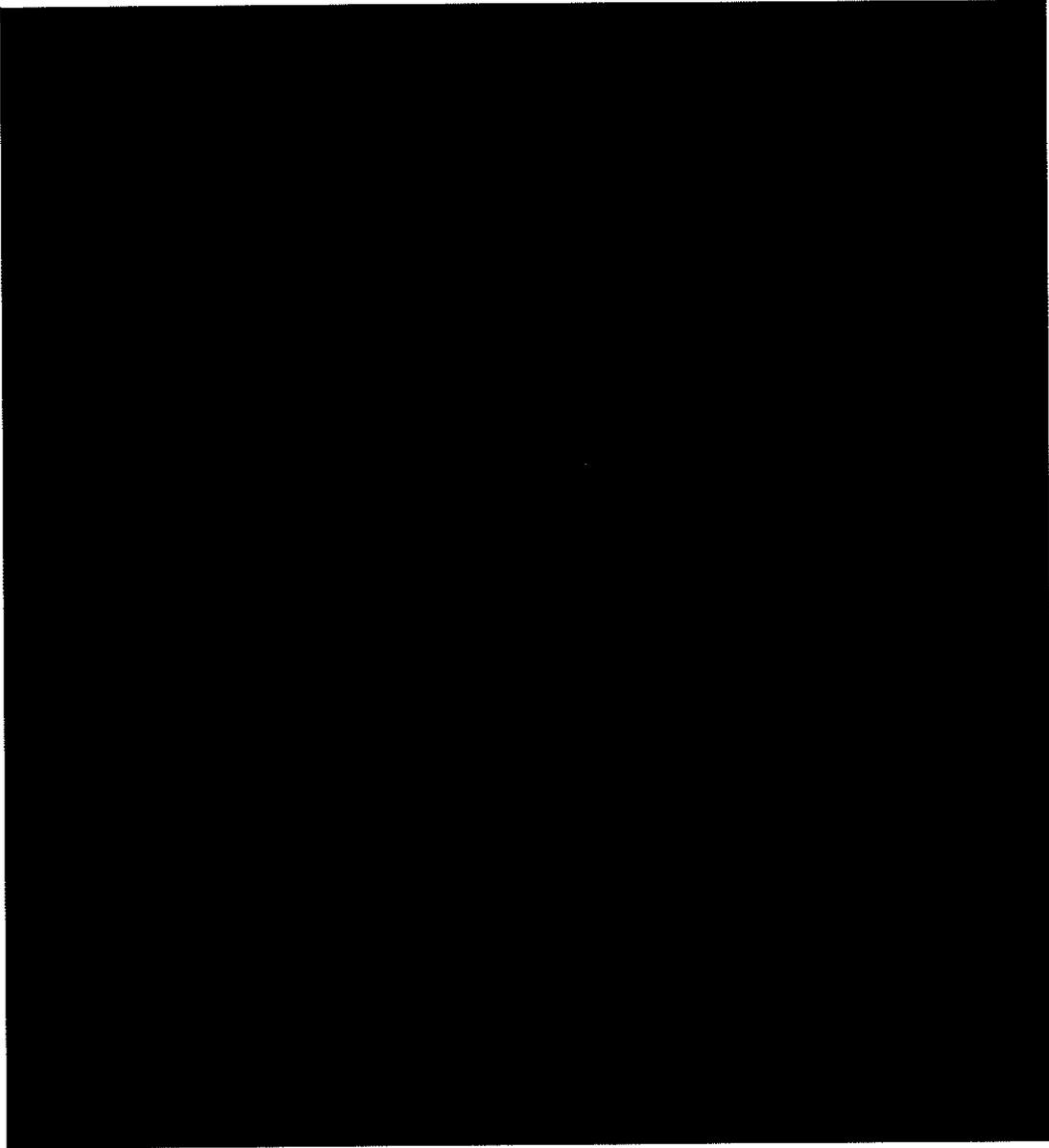
Particella originaria	Frazionam. Particella [redacted]	Frazionam. Part. [redacted] e [redacted]	Fusione con la Particella [redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Da cui:

Lotto	Foglio	Particella	Superficie	Natura	Qualità	Classe
A	123	99	00 50 67	S/N	282	00



Ne consegue che la **Particella 99**, la cui **superficie è di Mq 5.067**, deriva dal frazionamento in parte della Particella originaria ex [REDACTED] e in parte dal frazionamento della Particella ex [REDACTED] così come riportato nella Relazione notarile e quindi sia



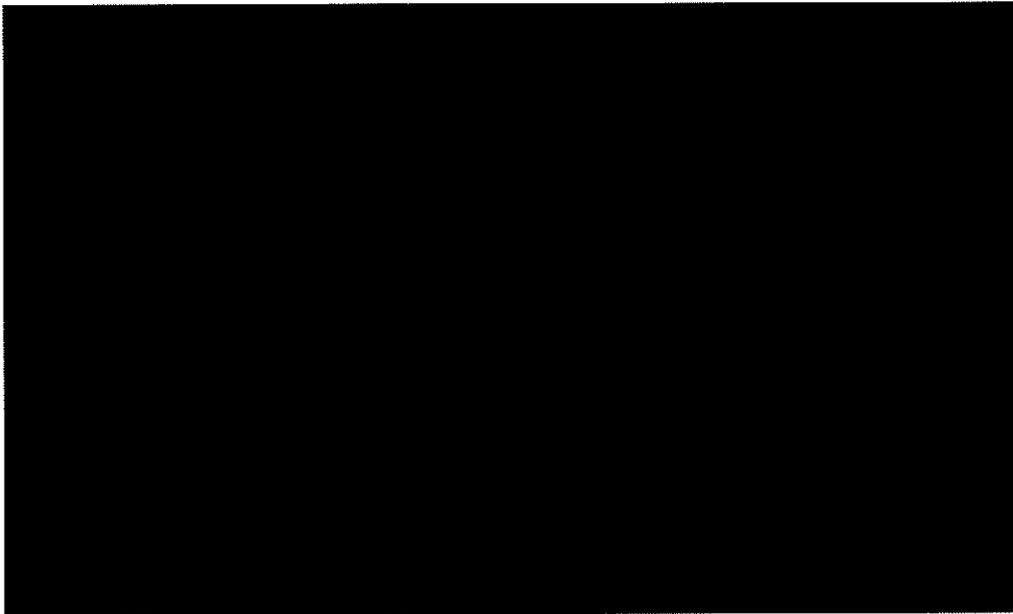


Risposta al 2.o Quesito

Dalla ispezione ipotecaria effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia e dall' esame dell' Atto di Provenienza è emerso che sulla **(ex) Particella** ■■■■ esisteva una ipoteca iscritta a Civitavecchia il 30.09.1998 a favore della ■■■■ puramente cartolare, oggetto della "**restrizione di beni**" ad atto del notaio Dott. ■■■■ con repertorio n. ■■■■ del 04.06.2002 annotato al n. ■■■■ del Registro generale e al n. ■■■■ del registro particolare, con cui lo Istituto Mutuante prestava il proprio assenso affinché il terreno oggetto ■■■■ della compravendita (ovvero Particella (ex) ■■■■ fosse estromesso dalla formalità che lo gravava. L' ispezione ipotecaria effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Civitavecchia sulla **Particella** ■■■■ ha dato **esito negativo** (Vedi Allegati).

Tanto dovevo ad integrazione della Relazione peritale ed all' adempimento del mandato conferitomi.





IL CONSULENTE TECNICO d' UFFICIO.



Arch. Gianni Baldi

