

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

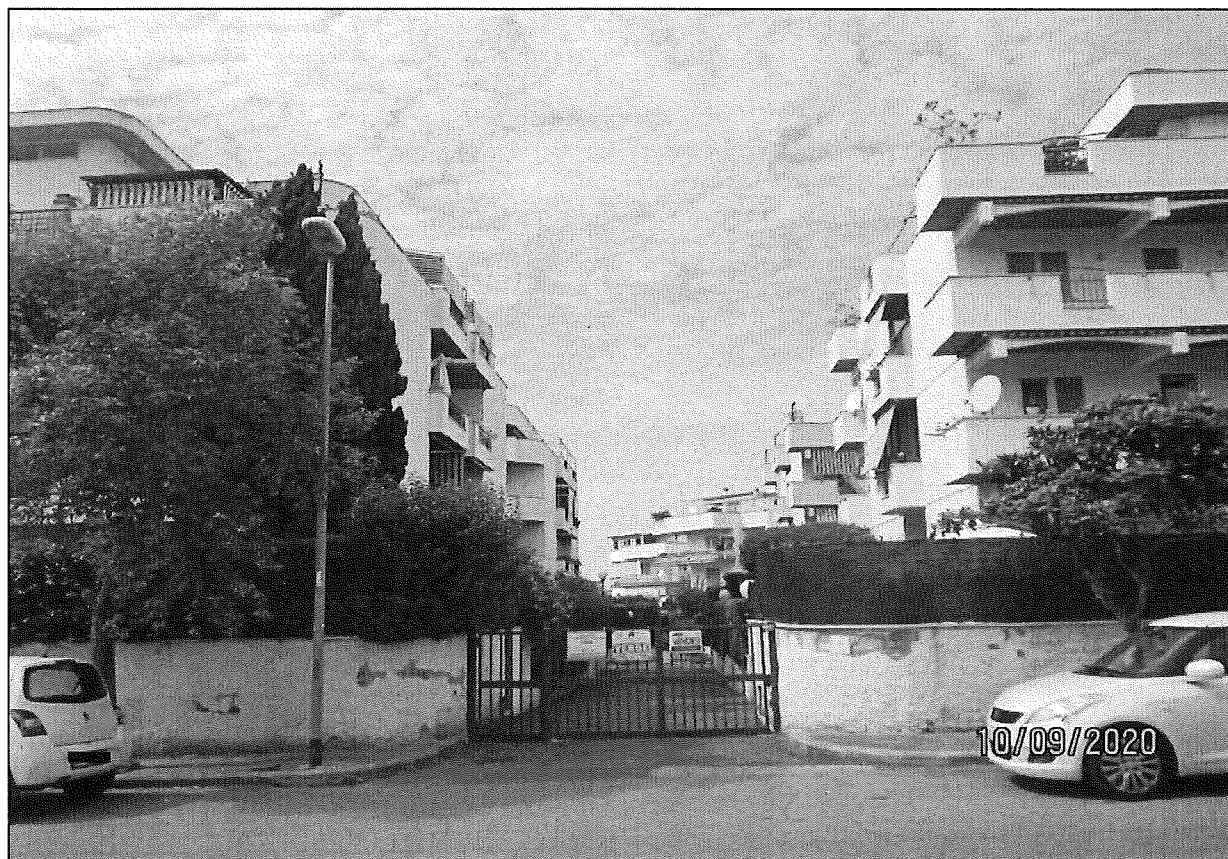
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E. 47/2020

PROMOSSA DA: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

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**

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) - [REDACTED] ed iscritto all' Ordine degli Architetti di Roma e Provincia con il [REDACTED] 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	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	Planimetria, Visura catastale, Estratto di mappa	D/E/F
	Conservatoria	01/09/2020	Consultazione da Fascicolo	
GOOGLE	Ortofoto	10/09/2020	Dati in Relazione	C
REGIONE LAZIO	Ricerca vincoli territoriali		Dati in relazione	K
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato
COMUNE DI SANTA MARINELLA (RM)	Anagrafe	Stato civile, residenza, matrimonio, etc.		G
COMUNE DI SANTA MARINELLA (RM)	Urbanistica	Concessione edilizia n. 148 del 18.06.1977		K
		Variante prot. n. 4603 del 14.07.1979		L
		Variante prot. n. 7224 del 26.08.1981		L
		Progetto della Variante prot.		

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

		n. 7224/81 Licenza di Abitabilità n. 205 del 19.05.1983	M N	
COMUNE DI SANTA MARINELLA (RM)	Urbanistica	Certificato di Destinazione Urbanistica	J	
SISTER	Catasto	Consultazione telematica	D,E,F	
	Pubblicità Immobiliare	Consultazione fascicolo		
	Locazioni	nessuna		
SISTER	Ispezioni ipotecarie	Consultazione fascicolo		
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	Richiesta all' Archivio notarile da parte del CTU	H	
	Atto Ultraventennale	Certificazione notarile contenuta nel fascicolo		
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato
COMUNE DI SANTA MARINELLA (RM)	Sopralluogo	10/09/2020 ore 15,00	Positivo	A
	Rilievi in loco	10/09/2020	Positivo	B
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza			
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	Deposito telematico		Si	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		No	
	Assegnazione della casa coniugale		No	

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

1. 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 il Certificato ipotecario Speciale richiesto dalla Sig.ra [REDACTED] n. [REDACTED] del [REDACTED] - attestante le risultanze dei dati catastali 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 Santa Marinella (RM) - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] -**
- **Tipo : Appartamento - vedi quesito 2.A)**

IPOTECHE :

- Ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria di Civitavecchia il 16/09/2015 ai n.ri [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo a favore della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con sede in Roma.
- Ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria di Civitavecchia il 13/11/2019 ai n.ri [REDACTED] derivante da Sentenza di Condanna a favore del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con sede in Roma

PIGNORAMENTI: Verbale di Pignoramento di immobili trascritto presso la Conservatoria di Civitavecchia il 12/11/2014 ai n.ri [REDACTED], emesso dal Tribunale di Civitavecchia e notificato il 24/09/2014 contro [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] a favore della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con sede in Roma.

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

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

Effetui 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 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-c1)

<p>DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1.C) : Il Certificato Ipotecario Speciale redatto allegato al Fascicolo di causa ha riportato le Formalità relative allo immobile esecutato nel periodo che va dalla data del 27/11/1987 alla data del 13/02/2020 (Vedi fascicolo di Causa).</p>

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 Creditore non ha depositato Certificazione notarile ma un Certificato Ipotecario Speciale con l' indicazione dei dati catastali storici dello 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.

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

Non risulta presente in Atti il Certificato di stato civile dello Esecutato. Il Custode giudiziario lo ha acquisito ed ha verificato 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
Certificato Ipotecario Speciale	Si	Allegato agli atti
Certificato di stato civile dell' Esecutato	No	Prodotto dal Custode giudiziario e 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
LANDI Mauro	Si
PROVENIENZA (1.F) : <ul style="list-style-type: none">• Atto di acquisto redatto dal notaio dott. [REDACTED] [REDACTED] Repertorio n. [REDACTED] Raccolta n. [REDACTED] del [REDACTED] e Trascritto presso la Conservatoria di Civitavecchia [REDACTED] ai n.ri [REDACTED] a favore die Sigg. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] contro i Sigg. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (Allegato al Fascicolo).	
PROVENIENZA (1.F) <ul style="list-style-type: none">• Atto di acquisto redatto dal notaio [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in data 07/11/2000 con Repertorio n. [REDACTED] e Raccolta n. [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Civitavecchia il 15/11/2000 ai n.ri [REDACTED] con cui i Sigg. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] acquistano le quote di proprietà dei Sigg. [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (pari al 50%) divenendo pieni proprietari dello immobile oggetto di esecuzione (All. H).	
DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1.C) : Il Certificato Ipotecario Speciale redatta allegato al Fascicolo di causa ha riportato le Formalità relative allo immobile esecutato nel periodo che va dalla data del 27/11/1987 alla data del 13/02/2020 (Vedi fascicolo di Causa).	

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

Risposta al Quesito 1.G)

Indirizzo: [REDACTED]

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 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.

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: Una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto riportato nella planimetria depositata al N.C.E.U. (All. B e E)

-a2: La parete perimetrale che dava accesso al balcone risulta demolita a vantaggio della veranda di chiusura del balcone stesso. Creando così un ampliamento del vano pranzo-soggiorno. Modifica non riportata nella planimetria depositata al N.C.E.U. (All. B e E)

-a3: Sul balcone adiacente alla cucina è stata realizzata una piccola veranda con accesso dall' esterno per la creazione di un piccolo ripostiglio. Anche questa modifica non è stata riportata nella planimetria depositata al N.C.E.U. (All. B e E)

Si fa presente che tali ampliamenti non sono stati oggetto di domanda di Sanatoria edilizia.

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) 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)

Le difformità riscontrate con la planimetria catastale, interne allo immobile, e costituite da una diversa distribuzione degli spazi interni devono necessariamente essere aggiornate tramite C.I.L.A. a sanatoria, con la sussequente 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;

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.A e 4B)

L' immobile ricade in un' area destinata dallo strumento urbanistico a zona " C - COMLETAMENTO - Sottozona C5 ".

In generale tutti i Comuni della Provincia di Roma sono interessati dal P.T.P.G. (Piano Territoriale Provinciale Generale) ai sensi della L.R. n. 38/1999 approvato dal Consiglio provinciale in data 18.01.2010 con deliberazione n. 1 pubblicato sul B.U.R.L. n. 9 del 6 marzo 2010 e pertanto in vigore con le relative norme (All. J).

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 facente parte di un complesso residenziale realizzato con:

- Concessione Edilizia n. [REDACTED] (All. K);
- Variante prot. n. [REDACTED] (All. L) ;
- Variante prot. n. [REDACTED] (All. L) ;
- Progetto prot. n. [REDACTED] (All. M) .

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

Risposta al Quesito 4.D)

Per l' immobile oggetto del pignoramento è stato rilasciato il Certificato di Agibilità n. [REDACTED] del [REDACTED] (All. N).

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

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, n380 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.:

-1: Dai rilievi effettuati è emersa una diversa distribuzione degli spazi interni (All. B) non conformi alla planimetria depositata al N.C.E.U. (All. E).

Le difformità riscontrate possono comunque essere facilmente sanate con una C.I.L.A. a sanatoria.

-2: Sul balcone contiguo al pranzo-soggiorno è stato realizzato un ampliamento mediante una veranda in alluminio e vetri, realizzando così un ampliamento della zona pranzo-soggiorno, mediante la demolizione del filtro costituito dalla parete perimetrale. Modifica non riportata nella planimetria depositata al N.C.E.U. (All. B e E).

Per tale intervento non si è rinvenuta alcuna richiesta di Condono edilizio a nome dei diversi proprietari che si sono succeduti dalla epoca della costruzione, per cui costituisce un illecito edilizio non sanabile e quindi da rimuovere (All. R).

-3: Sul balcone adiacente alla cucina è stata realizzata una chiusura mediante la realizzazione di una piccola veranda in alluminio e vetri, adibita a ripostiglio-lavanderia (All. B e E). Modifica non riportata nella planimetria depositata al N.C.E.U.

Per tale intervento non si è rinvenuta alcuna richiesta di Condono edilizio a nome dei diversi proprietari che si sono succeduti dalla epoca della costruzione, per cui costituisce un illecito edilizio non sanabile e quindi da rimuovere (All. R).

5. Vincoli e oneri condominiali

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

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

Non sono stati rilevati Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

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:

Dalla documentazione fornita dal [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Amm.re pro tempore del Condominio, nel periodo dal [REDACTED] al [REDACTED] non risultano quote insolute (All. I).

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;

Dalla Concessione edilizia n. 148/1974 si evince l' esistenza di un Atto d' obbligo a rogito del notaio [REDACTED] in data 25/05/1977 Repertorio n. [REDACTED] Registrato a Roma in data [REDACTED] relativo al **vincolo delle aree da destinare a parcheggio privato (All. K)**.

6. Occupazione dell'immobile pignorato

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

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

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;

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

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.A), 6B), 6C), 6D) e 6E)

L' immobile allo stato attuale risulta occupato dall' Esecutato, da Sua moglie [REDACTED] e dal figlio Sig. [REDACTED] (All. G).

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 proprietà (1/2), con la moglie Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietà pro indivisa (in comunione dei beni).

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

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

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' unità abitativa, nonché della dotazione e della distribuzione dei servizi non è possibile né giustificata la vendita in più lotti dell' unità immobiliare oggetto della esecuzione.

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):

Il Locale si presenta come un unicum funzionale e ben distribuito per svolgere l' attività commerciale in esso contenuta.

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: Appartamento sito in Santa Marinella (RM)

8. Stima

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 degli immobili pignorati

- Superficie commerciale

Immobile pignorato	Superficie lorda (mq)	Ragguagliamento (DPR n. 138/1998)	Superficie commerciale
Appartamento	Mq 77,05	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 86,08

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

Edificio B/6				
Accessori	Verande	Mq 16,72	50% della Superficie reale	Mq 8,36
	Balconi	Mq 6,38	30% della Superficie reale	Mq 1,91
Totale Superficie commerciale				Mq 93,35

- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -

A) Metodo sintetico.

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, 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. P);
- Agenzia del Territorio (Valori O.M.I.). (All. O)

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
--------------------	------------------------	-------------------	-----------------------------------

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

Appartamento	Valori mercato	1) €/mq 1.672	€/mq 2.054	€/mq 1.900 in c.t.
		2) €/mq 1.920		
		3) €/mq 2.571		
	OMI	Min. 1.450 Max. 2.050	€/mq 1.750	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
Descrizione metodo: Prezzo unitario determinato come media dei Valori di mercato e Valori O.M.I.				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
Immobile pignorato	Mq 93,35	1.900	€ 337.348 in c.t.	
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 337.350,00	

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.), 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 Cicerone	€ 600,00	Mq 70,00	€/mq 8,571
2	Via Enrico Fermi	€ 520,00	Mq 80,00	€/mq 5,200
3	Zona centrale	€ 500,00	Mq 50,00	€/mq 10,000

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

V = Valore dell' immobile;

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

In cui:

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

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

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

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

A_s = Assicurazione pari a 1% di F

A_m = Amministrazione condominio pari a 3% di F

i = Tasso di capitalizzazione

per cui il canone mensile lordo sarà pari a:

$m_q 93,35 \times \text{€}/m_q [(8,57+5,20+10,00)/3] = \text{€ } 739,64$

da cui:

$F = \text{€ } 1.329,24 \times 12 = \text{€ } 8.875,72$ (canone lordo annuo)

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

J = $2/3 \text{€ } 8.875,72 \times 0,25 =$ € 1.479,29

Quote affitto, inesigibilità, manutenzione 3% di F

$Q_r = 3\% \text{ di } \text{€ } 8.875,72 =$ € 266,27

Servizi, condominio ed ammortamento 8% di F

$S_g = 8\% \text{ di } \text{€ } 8.875,72 =$ € 710,06

Manutenzione straordinaria 3,5% di F

$M_s = 3,5\% \text{ di } \text{€ } 8.875,72 =$ € 310,65

Assicurazione 1,0% di F

$A_s = 1\% \text{ di } \text{€ } 8.875,72 =$ € 88,76

Amministrazione condominio 3,0% di F

$A_m = 3\% \text{ di } \text{€ } 8.875,72 =$ € 266,27

=====

Totale spese € 3.121,30

Calcolo del Reddito netto dell' immobile

$R_n = F - \sum \text{Spese} = \text{€ } 5.754,42$ (Reddito netto)

da cui il valore sarà così determinato:

$V = R_n \times i = \text{€ } 5.754,42 : 0,023 = \text{€ } 250.192,00$ in c.t.

- Valore del bene:

Alla luce di quanto emerso dallo sviluppo del processo valutativo, il più probabile valore di mercato, alla data attuale, è pari alla media tra i valori precedentemente determinati:

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

Metodo sintetico	Metodo analitico	Valore medio	Valore cespite
€ 337.350,00	€ 250.192,00	€ 508.102,00:2	€ 293.770,00 c.t.

- Detrazione per C.I.L.A. a sanatoria edilizia (opere interne)		
Pratica CILA con Variazione catastale(Tecnico)	€	1.200,00
Diritti fissi N.C.E.U.	€	50,00
Diritti fissi Comune di Ladispoli	€	251,00
Sanzione amministrativa	€	1.000,00
Costo Regolarizzazione abuso	€	2.500,00 in c.t.
- Altri tipi di detrazione - per gli abusi edilizi riscontrati		
Rimozione e smaltimento della veranda posta in corrispondenza del pranzo-soggiorno	€	1.200,00
Ripristino della muratura perimetrale e del vano porta-finestra di accesso al balcone	€	3.500,00
Rimozione e smaltimento della veranda-ripostiglio posta sul balcone adiacente alla cucina	€	600,00
Costo per ripristini alle condizioni originarie	€	5.300,00
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale valore della sanatoria) -		
Lotto esecutato	€	Euro/00
€ 293.770,00	€ 7.800,00	€ 285.970,00

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,

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

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.*

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

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

- A) Verbali di sopralluogo;
- B) Rilievi;
- C) Veduta satellitare;
- D) Estratto di Mappa;
- E) Visura catastale;
- F) Planimetria catastale;
- G) Certificati anagrafici;
- H) Atto di provenienza;
- I) Rendiconto condominiale;
- J) Certificato di destinazione Urbanistica (CdU);
- K) Licenza edilizia n. 148/74;
- L) Varianti prot. n. 4603/79 e prot. n. 7224/81;
- M) Progetto di Variante prot. n. 7224/81;
- N) Certificato di Agibilità;
- O) Valori O.M.I.;
- P) Valori commerciali;
- Q) Valori di affitto;
- R) Documentazione fotografica dei luoghi;
- S) Comunicazioni con le Parti.

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

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

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

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

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

CAPITOLO 9) Notula spese.