

## **Dott. Ing. Daniele Baldoni**

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA  
Via Fratelli Correnti n° 12 - 01016 TARQUINIA(VT) – Via Federico Ozanam n° 113 – 00152 Roma(RM) .  
Cell. 338.8680198 - Tel./Fax: 0766.858281 - Tel./Fax: 06.98876624 - e-mail:daniele.baldoni@ingpec.eu  
- P.IVA 01964440562 - C.F. BLDDNL76T03H501M -

### **RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI PROCEDURA ESECUTIVA R.G. E. 67/2018**

**GIUDICE:** Dott.ssa Dominici Alessandra

**CREDITORI PROCEDENTI:** §

**DEBITORE ESECUTATO:**

Il sottoscritto Dott. Ing. Daniele BALDONI, nato a Roma il 03/12/1976, con studio in Tarquinia(Vt), Via Fratelli Correnti 12, e studio in Roma, Via Federico Ozanam 113, iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del tribunale di Civitavecchia, ed al n° A709 dell'Ordine degli Ingegneri di Viterbo, in adempimento dell'incarico ricevuto dal G.E. Dr.ssa Dominici Alessandra, espone quanto appresso relativamente alla Esecuzione Immobiliare n° 67 del 2018.

In data del 30/11/2018, al sottoscritto veniva comunicato di essere stato nominato Esperto Estimatore per l'Esecuzione Immobiliare sopra detta e prestando giuramento accettava il seguente incarico in data 01/12/2018:

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567. 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed

## **Dott. Ing. Daniele Baldoni**

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA -  
Via Fratelli Correnti n° 12 - 01016 TARQUINIA(VT) – Via Federico Ozanam n° 113 – 00152 Roma(RM) -  
Cell. 338.8680198 - Tel./Fax: 0766.858281 - Tel./Fax: 06.98876624 - e-mail:daniele.baldoni@ingpec.eu  
- P.IVA 01964440562 - C.F. BLDDNL76T03H501M -

al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

2) 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:

- In primo luogo,

se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della

Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

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

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

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

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

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



## Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA -  
Via Fratelli Correnti n° 12 - 01016 TARQUINIA(VT) – Via Federico Ozanam n° 113 – 00152 Roma(RM) -  
Cell. 338.8680198 - Tel./Fax: 0766.858281 - Tel./Fax: 06.98876624 - e-mail:daniele.baldoni@ingpec.eu  
- P.IVA 01964440562 - C.F. BLDDNL76T03H501M -

certificazione.

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

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

3) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

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

5) descriva, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

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



## Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA .  
Via Fratelli Correnti n° 12 - 01016 TARQUINIA(VT) – Via Federico Ozanam n° 113 – 00152 Roma(RM) -  
Cell. 338.8680198 - Tel./Fax: 0766.858281 - Tel./Fax: 06.98876624 - e-mail: daniele.baldoni@ingpec.eu  
- P.IVA 01964440562 - C.F. BLDDNL76T03H501M -

- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene;
- 7) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per 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;
- 8) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed acquisisca, ove non depositati, i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 9) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il

## **Dott. Ing. Daniele Baldoni**

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA -  
Via Fratelli Correnti n° 12 - 01016 TARQUINIA(VT) - Via Federico Ozanam n° 113 - 00152 Roma(RM) -  
Cell. 338.8680198 - Tel./Fax: 0766.858281 - Tel./Fax: 06.98876624 - e-mail: danielle.baldoni@ingpec.eu  
- P.IVA 01964440562 - C.F. BLDDNL76T03H501M -

costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191. Qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore;

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

13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

14) appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo prò quota. Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del progetto di divisione, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed

## Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA  
Via Fratelli Correnti n° 12 - 01016 TARQUINIA(VT) – Via Federico Ozanam n° 113 – 00152 Roma(RM)  
Cell. 338.8680198 - Tel./Fax: 0766.858281 - Tel./Fax: 06.98876624 - e-mail:daniele.baldoni@ingpec.eu  
- P.IVA 01964440562 - C.F. BLDDNL76T03H501M -

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.p.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

15) 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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

16) 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

## Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA -  
Via Fratelli Correnti n° 12 - 01016 TARQUINIA(VT) - Via Federico Ozanam n° 113 - 00152 Roma(RM) -  
Cell. 338.8680198 - Tel./Fax: 0766.858281- Tel./Fax: 06.98876624 - e-mail:daniele.baldoni@ingpec.eu  
- P.IVA 01964440562 - C.F. BLDDNL76T03H501M -

eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

### Premessa

Con atto esecutivo o cautelativo del Tribunale di Civitavecchia del 21.02.2018 rep. 682, verbale di pignoramento immobili trascritto il 09.03.2018 al n. 10820 del registro generale e al n. 7606 del registro particolare, a favore di \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 di proprietà, a carico di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ i instaurava la procedura di esecuzione immobiliare n. 67/2018 R.G.E. dinanzi al tribunale di Civitavecchia, Sezione Esecuzioni Immobiliari. Il procedimento a favore del creditore, contro l'esecutata, riguarda 12 immobili situati in Bracciano(RM), in via Isonzo n°1 e via Taro:

- magazzino, sub 18;
- negozio, sub 502;
- abitazione, sub 15;
- abitazione, sub 17;
- abitazione, sub 16;
- autorimessa, sub 46;
- autorimessa, sub 54;
- autorimessa, sub 55;

## **Dott. Ing. Daniele Baldoni**

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA -  
Via Fratelli Correnti n° 12 - 01016 TARQUINIA(VT) – Via Federico Ozanam n° 113 – 00152 Roma(RM) .  
Cell. 338.8680198 - Tel./Fax: 0766.858281- Tel./Fax: 06.98876624 - e-mail:daniele.baldoni@ingpec.eu  
- P.IVA 01964440562 - C.F. BLDDNL76T03H501M -

- locale commerciale, sub 60;
- abitazione, sub 29;
- abitazione, sub 5;
- negozio, sub 503.

### **Svolgimento delle operazioni peritali**

Il sottoscritto, per rispondere ai 16 quesiti posti dal G.E., esegue i necessari controlli presso gli uffici competenti come di seguito riportati:

#### **COMUNE DI BRACCIANO:**

ufficio tecnico condoni e urbanistica in data: 3 gennaio 2019 accesso agli atti amministrativi con richiesta telematica, 7 marzo 2019 a ricevere informazioni e copie del progetto originario, concessioni, eventuali varianti, abitabilità;

UFFICI DEL CATASTO DI CIVITAVECCHIA in data: 12 dicembre 2018 per acquisire informazioni ed eventuali aggiornamenti sulla consistenza dell'immobile, visure, planimetrie, estratto di mappa;

AGENZIA DELLE ENTRATE DI CIVITAVECCHIA in data: 14 dicembre 2018 a verificare di eventuali contratti di locazione;

#### **ACQUISITO ATTO DI PROVENIENZA;**

4 – 31 GENNAIO 2019 e 22 FEBBRAIO 2019 ore 10,00 effettua i sopralluoghi necessari per accedere agli immobili pignorati, insieme al Custode avv. Alessia Marchi. Gli occupanti degli immobili consentivano personalmente l'accesso e le regolari operazioni peritali tranne per l'immobile sub 46 per cui risultava necessario l'accesso forzoso come da verbali allegati.



## Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA -  
Via Fratelli Correnti n° 12 - 01016 TARQUINIA(VT) – Via Federico Ozanam n° 113 – 00152 Roma(RM) -  
Cell. 338.8680198 - Tel./Fax: 0766.858281 - Tel./Fax: 06.98876624 - e-mail:daniele.baldoni@ingpec.eu  
- P.IVA 01964440562 - C.F. BLDDNL76T03H501M -

### Risposta ai quesiti

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567. 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si evidenzia che:

- l'istanza di vendita è stata depositata in data 21.03.2018
- la nota di trascrizione del pignoramento depositata in data 21.03.2018
- la relazione ipocatastale ventennale a firma del notaio dott. Bruno Cesarini depositata in data 21.05.2018.

2) 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:

- In primo luogo,

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

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

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

In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto

## Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA  
Via Fratelli Correnti n° 12 - 01016 TARQUINIA(VT) – Via Federico Ozanam n° 113 – 00152 Roma(RM) -  
Cell. 338.8680198 - Tel/Fax: 0766.858281 - Tel./Fax: 06.98876624 - e-mail:daniele.baldoni@ingpec.eu  
- P.IVA 01964440562 - C.F. BLDDNL76T03H501M -

di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

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

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

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

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore precedente ed al G.E.

E' presente in atti Relazione Ipotecaria ventennale del notaio Dott. Bruno Cesarini.

### TITOLARITA'

Il CTU ha acquisito dall'Ufficio del Catasto di Civitavecchia visura storica degli immobili oggetto di esecuzione che risultano in catasto alla data 12.12.2018 come segue:

1. In capo a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ per la piena proprietà, Bracciano A/2 – P-T, foglio 24 particella 60 sub 5, cl. 2, vani 2,5, rendita Euro 245,32.
2. In capo a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ per la piena proprietà, Bracciano A/2 – P-3, foglio 24 particella 60 sub 15, cl. 2, vani 5,5, rendita Euro 539,70.
3. In capo a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ la piena proprietà, Bracciano A/2 – P-3, foglio 24 particella 60 sub 16, cl. 2, vani 4, rendita Euro 392,51.

## Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA -  
Via Fratelli Correnti n° 12 - 01016 TARQUINIA(VT) - Via Federico Ozanam n° 113 - 00152 Roma(RM) -  
Cell. 338.8680198 - Tel./Fax: 0766.858281 - Tel./Fax: 06.98876624 - e-mail:daniele.baldoni@ingpec.eu  
- P.IVA 01964440562 - C.F. BLDDNL76T03H501M -

4. In capo a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ per la piena proprietà, Bracciano A/2 – P-3, foglio 24 particella  
60 sub 17, cl. 2, vani 5,5, rendita Euro 539,70.
5. In capo a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ per la piena proprietà, Bracciano C/2 – P-S1, foglio 24  
particella 60 sub 18, cl. 7, consistenza 22 mq., rendita Euro 77,26.
6. In capo a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ per la piena proprietà, Bracciano A/2 – P-T, foglio 24 particella  
60 sub 29, cl. 2, vani 3, rendita Euro 294,38.
7. In capo a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ per la piena proprietà, Bracciano C/6 – P-S1, foglio 24  
particella 60 sub 46, cl. 2, consistenza 23 mq, rendita Euro 245,32.
8. In capo a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ per la piena proprietà, Bracciano C/6 – P-S1, foglio 24  
particella 60 sub 54, cl. 2, consistenza 22 mq., rendita Euro 77,26.
9. In capo a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ per la piena proprietà, Bracciano C/6 – P-S1, foglio 24  
particella 60 sub 55, cl. 2, consistenza 21 mq, rendita Euro 73,75.
10. In capo a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ per la piena proprietà, Bracciano C/4 – P-S1, foglio 24  
particella 60 sub 60, cl. U, consistenza 53 mq, rendita Euro 128,65.
11. In capo a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ per la piena proprietà, Bracciano C/1 – P-S1, foglio 24  
particella 60 sub 502, cl. 6, consistenza 339 mq, rendita Euro 13.130,92.
12. In capo a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ per la piena proprietà, Bracciano C/1 – P-S2, foglio 24  
particella 60 sub 503, cl. 6, consistenza 334 mq, rendita Euro 12.937,25.

## Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA  
Via Fratelli Correnti n° 12 - 01016 TARQUINIA(VT) – Via Federico Ozanam n° 113 – 00152 Roma(RM) –  
Cell. 338.8680198 - Tel./Fax: 0766.858281- Tel./Fax: 06 98876624 - e-mail:daniele.baldoni@ingpec.eu  
- P.IVA 01964440562 - C.F. BLDDNL76T03H501M -

Tutti i beni oggetto di pignoramento sono pervenuti  
atto di mutamento di denominazione o ragione sociale a rogito del notaio dott.ssa  
Rita Maria Fiumara del 31.01.2002 rep. 28297, trascritto a Roma 2 il 16.02.2002 al  
numero 4418 di formalità, mediante il quale la

ha mutato la propria  
denominazione in . Alla società

gli immobili sono pervenuti per aver edificato sul terreno pervenuto in virtù  
dell'atto per notaio Marco Lanciotti del 2 agosto 1979, trascritto a Roma 2 il 9 agosto  
1979 al numero 15312 di formalità.

### Il sottoscritto CTU precisa:

- di aver acquisito l'atto di provenienza dal Notaio Rita Maria Fiumara .

3) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

Dal Certificato Ipotecario del notaio Dott. Bruno Cesarini, il sottoscritto C.T.U. ha  
potuto verificare:

FORMALITA'		
ATTO	CONTRO	A FAVORE
Verbale di pignoramento trascritto a Roma 2 il giorno 27 dicembre 2016 n. 40484 R.P. (sugli immobili pignorati)		

**Dott. Ing. Daniele Baldoni**

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA -  
Via Fratelli Correnti n° 12 - 01016 TARQUINIA(VT) – Via Federico Ozanam n° 113 – 00152 Roma(RM) -  
Cell. 338.8680198 - Tel./Fax: 0766.858281- Tel./Fax: 06.98876624 - e-mail:daniele.baldoni@ingpec.eu  
- P.IVA 01964440562 - C.F. BLDDNL76T03H501M -

Verbale di pignoramento trascritto a Roma 2 il giorno 20 ottobre 2006 n. 41687 R.P. (su parte degli immobili pignorati in questa procedura).		
Ipoteca volontaria iscritta a Roma 2 il 31 maggio 2002 al numero 5395 di formalità in rinnovazione dell'ipoteca iscritta il 10 giugno 1982 al numero 1569 per euro 129.114,22 a garanzia di un finanziamento di euro 51.654,69.		

<b>PIGNORAMENTI</b>
Atto esecutivo o cautelativo del Tribunale di Civitavecchia del 21.02.2018 rep. 682, verbale di pignoramento immobili trascritto il 09.03.2018 al n. 10820 del registro generale e al n. 7606 del registro particolare, a favore di _____ per la quota di 1/1 di proprietà, il carico di _____

<b>SEQUESTRI</b>
Non risultano sequestri.

## **Dott. Ing. Daniele Baldoni**

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA  
Via Fratelli Correnti n° 12 - 01016 TARQUINIA(VT) – Via Federico Ozanam n° 113 – 00152 Roma(RM) -  
Cell. 338.8680198 - Tel./Fax: 0766.858281 - Tel./Fax: 06.98876624 - e-mail:daniele.baldoni@ingpec.eu  
- P.IVA 01964440562 - C.F. BLDDNL76T03H501M -

<b>DOMANDE GIUDIZIALI</b>
---------------------------

Non risultano domande giudiziali.
-----------------------------------

<b>INTERVENTI</b>
-------------------

Non risultano interventi.
---------------------------

<b>SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO</b>
--

Non risultano sentenze dichiarative di fallimento.
--

<b>MAPPE CENSUARIE</b>
------------------------

Le mappe censuarie acquisite identificano i beni nella loro completezza.
--

## Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA  
Via Fratelli Correnti n° 12 - 01016 TARQUINIA(VT) – Via Federico Ozanam n° 113 – 00152 Roma(RM) -  
Cell. 338.8680198 - Tel./Fax: 0766.858281 - Tel./Fax: 06.98876624 - e-mail:daniele.baldoni@ingpec.eu  
- P.IVA 01964440562 - C.F. BLDDNL76T03H501M -

PROVENIENZA		
ATTO	CONTRO	A FAVORE
Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale a rogito del notaio Rita Maria Fiumara di Bracciano del 31 gennaio 2002 Rep. 28297, trascritto a Roma 2 il 16 febbraio 2002 al numero 4418 di formalità.		
Gli immobili sono pervenuti per aver edificato sul terreno in virtù dell'atto per notaio Marco Lanciotti di Bracciano del 2 agosto 1979, trascritto a Roma 2 il 9 agosto 1979 al numero 15312 di formalità.		

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

Acquisito dal C.T.U. l'atto di provenienza dell'immobile.

## Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA  
Via Fratelli Correnti n° 12 - 01016 TARQUINIA(VT) – Via Federico Ozanam n° 113 – 00152 Roma(RM)  
Cell. 338.8680198 - Tel./Fax: 0766.858281 - Tel./Fax: 06.98876624 - e-mail: daniele.baldoni@ingpec.eu  
- P.IVA 01964440562 - C.F. BLDDNL76T03H501M -

5) descriva, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono così distribuiti:

APPARTAMENTO SUB. 5 – SCALA A		
COMUNE	BRACCIANO	
VIA/CIVICO	VIA TARO	
PIANI	TERRA	
PIANO TERRA	Cucina	9,28
	Camera	12,29
	Bagno	3,85
TOTALE SUP. CALPESTABILE MQ.	25,42	
PERTINENZE MQ. - PIANO TERRA	Corte esterna	12,00
CONFINI	Via Taro, int. 3 e int. 4, salvo altri e/o diversi confini.	

### DATI CATASTALI

Foglio	p.lla	Sub	Z.C.	Categoria	classe	consistenza	Rendita €
24	60	5	1	A/2	2	2,5 Vani	245,32

## Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA .  
Via Fratelli Correnti n° 12 - 01016 TARQUINIA(VT) – Via Federico Ozanam n° 113 – 00152 Roma(RM) .  
Cell. 338.8680198 - Tel./Fax: 0766.858281- Tel./Fax: 06.98876624 - e-mail:daniele.baldoni@ingpec.eu  
- P.IVA 01964440562 - C.F. BLDDNL76T03H501M -

Mini appartamento, con annessa corte esterna, al piano terra rialzato di un fabbricato ubicato in zona residenziale di Bracciano. L'ingresso all'immobile avviene tramite cancello di ferro privato, corte esterna e porta blindata per l'ingresso abitazione. L'abitazione è composta da: cucina, camera e bagno. Strutture in elevazione di tipo mista, murature copertura a tetto in tegole, prospetti intonacati e tinteggiati, pareti interne intonacate e tinteggiate; pavimenti in gres, porte in legno, infissi con avvolgibili; impianto elettrico non a norma, rete fognaria, riscaldamento tramite stufetta elettrica, impianto idrico comunale.

APPARTAMENTO INT. 14 – SCALA A		
COMUNE	BRACCIANO	
VIA/CIVICO	VIA ISONZO N°1	
PIANI	TERZO	
PIANO TERZO	Camera 1	10,50
	Bagno	4,20
	Corridoio	10,72
	Camera 2	14,40
	Ripostiglio 1	4,00
	Ripostiglio 2	2,04
	Cucina	9,80
	Ripostiglio 3	2,80
	Soggiorno	25,49
TOTALE SUP. CALPESTABILE MQ.	83,95	
PERTINENZE MQ. - PIANO TERZO	Terrazzo	10,77
CONFINI	Appartamento int. 13 e appartamento int. 15, vano scale, salvo altri e/o diversi confini.	

## Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA -  
Via Fratelli Correnti n° 12 - 01016 TARQUINIA(VT) - Via Federico Ozanam n° 113 - 00152 Roma(RM) -  
Cell. 338.8680198 - Tel./Fax: 0766.858281 - Tel./Fax: 06.98876624 - e-mail: daniela.baldoni@ingpec.eu  
- P.IVA 01964440562 - C.F. BLDDNL76T03H501M -

### DATI CATASTALI

Foglio	p.lla	Sub	Z.C.	Categoria	classe	consistenza	Rendita €
24	60	15	1	A/2	2	5,5 Vani	539,70

Appartamento, al piano terzo di un fabbricato ubicato in zona residenziale di Bracciano. L'ingresso alla proprietà avviene tramite portone condominiale, rampe di scale o ascensore. L'abitazione è composta da: soggiorno, cucina, due camere, tre ripostigli, bagno, corridoio e terrazzo. Strutture in elevazione di tipo mista, murature copertura a tetto in tegole e parzialmente a terrazzo, gronde in rame, prospetti intonacati e tinteggiati, pareti interne intonacate e tinteggiate; pavimenti in gres e piastrelle, porte in legno, infissi con avvolgibili; impianto elettrico non a norma, rete fognaria, riscaldamento autonomo con stufa a pellet, impianto idrico. Necessita di manutenzione straordinaria.

APPARTAMENTO INT. 15 - SCALA A		
COMUNE	BRACCIANO	
VIA/CIVICO	VIA ISONZO N°1	
PIANI	TERZO	
PIANO TERZO	Soggiorno	21,80
	Cucina	8,75
	Ripostiglio 1	1,60
	Ripostiglio 2	1,90
	Camera	11,20
	Bagno	4,50
	Corridoio	10,83
TOTALE SUP. CALPESTABILE MQ.	60,58	
PERTINENZE MQ. - PIANO TERZO	Terrazzo	12,05
CONFINI	Appartamento int. 14 e appartamento int. 16, vano scale, salvo altri e/o diversi confini.	

## Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA -  
Via Fratelli Correnti n° 12 - 01016 TARQUINIA(VT) – Via Federico Ozanam n° 113 – 00152 Roma(RM) -  
Cell. 338.8680198 - Tel./Fax: 0766.858281- Tel./Fax: 06.98876624 - e-mail:daniele.baldoni@ingpec.eu  
- P.IVA 01964440562 - C.F. BLDDNL76T03H501M -

### DATI CATASTALI

Foglio	p.lla	Sub	Z.C.	Categoria	classe	consistenza	Rendita €
24	60	16	1	A/2	2	4 Vani	392,51

Appartamento, al piano terzo di un fabbricato ubicato in zona residenziale di Bracciano. L'ingresso alla proprietà avviene tramite portone condominiale, rampe di scale o ascensore. L'abitazione è composta da: soggiorno, cucina, una camera, due ripostigli, bagno, corridoio e terrazzo. Strutture in elevazione di tipo mista, murature copertura a tetto in tegole e parzialmente a terrazzo, gronde in rame, prospetti intonacati e tinteggiati, pareti interne intonacate e tinteggiate; pavimenti in gres e piastrelle, porte in legno, infissi con avvolgibili; impianto elettrico non a norma, rete fognaria, riscaldamento autonomo con stufa a pellet, impianto idrico.

#### APPARTAMENTO INT. 16 – SCALA A

COMUNE	BRACCIANO	
VIA/CIVICO	VIA ISONZO N°1	
PIANI	TERZO	
PIANO TERZO	Soggiorno	32,54
	Cucina	7,84
	Ripostiglio	2,45
	Corridoio	7,63
	Disimpegno	0,30
	Bagno	4,50
	Camera 1	12,16
	Camera 2	11,40
TOTALE SUP. CALPESTABILE MQ.	78,82	

## Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA  
Via Fratelli Correnti n° 12 - 01016 TARQUINIA(VT) – Via Federico Ozanam n° 113 – 00152 Roma(RM) -  
Cell. 338.8680198 - Tel./Fax: 0766.858281 - Tel./Fax: 06.98876624 - e-mail: daniele.baldoni@ingpec.eu  
- P.IVA 01964440562 - C.F. BLDDNL76T03H501M -

PERTINENZE MQ. - PIANO TERZO	Terrazzo	26,49
	Balconcino	0,72
	Intercapedine	3,42

CONFINI	Appartamento int. 15, vano scale, salvo altri e/o diversi confini.
---------	--

### DATI CATASTALI

Foglio	p.lla	Sub	Z.C.	Categoria	classe	consistenza	Rendita €
24	60	17	1	A/2	2	5,5 Vani	539,70

Appartamento, al piano terzo di un fabbricato ubicato in zona residenziale di Bracciano. L'ingresso alla proprietà avviene tramite portone condominiale, rampe di scale o ascensore. L'abitazione è composta da: soggiorno, cucina, corridoio, ripostiglio, disimpegno, bagno, due camere, balconcino, intercapedine e terrazzo. Strutture in elevazione di tipo mista, murature copertura a tetto in tegole e parzialmente a terrazzo, gronde in rame, prospetti intonacati e tinteggiati, pareti interne intonacate e tinteggiate; pavimenti in gres, cotto e piastrelle, porte in legno, infissi con avvolgibili; impianto elettrico, rete fognaria, riscaldamento autonomo con caldaia a gas e termosifoni, impianto idrico.

APPARTAMENTO SUB. 29 – SCALA B
--------------------------------

COMUNE	BRACCIANO	
VIA/CIVICO	VIA TARO	
PIANI	TERRA	
PIANO TERRA	Ingresso	2,88
	Cucina	8,85
	Bagno	2,21
	Camera	16,20

## Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA -  
Via Fratelli Correnti n° 12 - 01016 TARQUINIA(VT) - Via Federico Ozanam n° 113 - 00152 Roma(RM) -  
Cell. 338.8680198 - Tel./Fax: 0766.858281 - Tel./Fax: 06.98876624 - e-mail:daniele.baldoni@ingpec.eu  
- P.IVA 01964440562 - C.F. BLDDNL76T03H501M -

TOTALE SUP. CALPESTABILE MQ.	30,14	
PERTINENZE MQ. - PIANO TERRA	Terrazzo	23,04
CONFINI	Distacco via Taro, int. 2(sub. 26) e int. 1(sub.25), salvo altri e/o diversi confini.	

Mini appartamento, con annessa corte esterna terrazzata, al piano terra rialzato di un fabbricato ubicato in zona residenziale di Bracciano. L'ingresso all'immobile avviene tramite portone di ferro privato. L'abitazione è composta da: ingresso, cucina, camera e bagno. Strutture in elevazione di tipo mista, murature copertura a tetto in tegole, prospetti intonacati e tinteggiati, pareti interne intonacate e tinteggiate; pavimenti in gres, porte in legno, infissi con avvolgibili; impianto elettrico non a norma, rete fognaria, riscaldamento tramite stufetta elettrica, impianto idrico comunale.

### DATI CATASTALI

Foglio	p.lla	Sub	Z.C.	Categoria	classe	Consistenza	Rendita €
24	60	29	1	A/2	2	3 Vani	294,38

AUTORIMESSA SUB 46 - SCALA B

COMUNE	BRACCIANO
VIA/CIVICO	VIA TARO
PIANO	S1
PIANO S1 - Superficie catastale	23 mq.

CONFINI	Atrio condominiale, sub. 44, scala A, sub. 43 e sub. 47, salvo altri e/o diversi confini.
---------	---

## Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA -  
Via Fratelli Correnti n° 12 - 01016 TARQUINIA(VT) - Via Federico Ozanam n° 113 - 00152 Roma(RM) -  
Cell. 338.8680198 - Tel./Fax: 0766.858281 - Tel./Fax: 06.98876624 - e-mail:daniele.baldoni@ingpec.eu  
- P.IVA 01964440562 - C.F. BLDDNL76T03H501M -

### DATI CATASTALI

Foglio	p.lla	Sub	Z.C.	Categoria	classe	consistenza	Rendita €
24	60	46	1	C/6	2	23 mq.	80,77

AUTORIMESSA SUB 54 - SCALA B

COMUNE	BRACCIANO
VIA/CIVICO	VIA TARO
PIANO	S1
PIANO S1 - Superficie catastale	23 mq.

CONFINI	Atrio condominiale, sub. 52, sub.53 e sub. 55, salvo altri e/o diversi confini.
---------	--

### DATI CATASTALI

Foglio	p.lla	Sub	Z.C.	Categoria	classe	consistenza	Rendita €
24	60	54	1	C/6	2	22 mq.	77,26

AUTORIMESSA SUB 55 - SCALA B

COMUNE	BRACCIANO
VIA/CIVICO	VIA TARO
PIANO	S1
PIANO S1 - Superficie catastale	23 mq.

CONFINI	Atrio condominiale, sub. 54, sub. 60, salvo altri e/o diversi confini.
---------	---

### DATI CATASTALI

Foglio	p.lla	Sub	Z.C.	Categoria	classe	consistenza	Rendita €
24	60	55	1	C/6	2	21 mq.	73,75

## Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA -  
Via Fratelli Correnti n° 12 - 01016 TARQUINIA(VT) - Via Federico Ozanam n° 113 - 00152 Roma(RM) -  
Cell. 338.8680198 - Tel./Fax: 0766.858281 - Tel./Fax: 06.98876624 - e-mail:daniele.baldoni@ingpec.eu  
- P.IVA 01964440562 - C.F. BLDDNL76T03H501M -

LOCALE PALESTRA SUB 60 – SCALA B

COMUNE	BRACCIANO
VIA/CIVICO	VIA TARO
PIANO	S1
PIANO S1 – Superficie catastale	61 mq.

CONFINI	Distacco via Taro, sub. 55, sub. 59, salvo altri e/o diversi confini.
---------	---

Due locali autorimessa e un locale palestra sub 54-55-60 risultano occupati e annessi abusivamente tra loro, al momento vengono utilizzati come abitazione.

### DATI CATASTALI

Foglio	p.lla	Sub	Z.C.	Categoria	classe	consistenza	Rendita €
24	60	60	1	C/4	U	53 mq.	128,65

NEGOZIO INT. A – SUB 502

COMUNE	BRACCIANO
VIA/CIVICO	VIA ISONZO N°1
PIANO	S1
PIANO S1 – Superficie catastale	374 mq.

TOTALE SUP. CATASTALE MQ.	374
---------------------------	-----

CONFINI	Sub. 18, sub. 20, sub. 21 e sub. 22, salvo altri e/o diversi confini.
---------	---

## Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA -  
Via Fratelli Correnti n° 12 - 01016 TARQUINIA(VT) – Via Federico Ozanam n° 113 – 00152 Roma(RM) -  
Cell. 338.8680198 - Tel./Fax: 0766.858281 - Tel./Fax: 06.98876624 - e-mail:daniele.baldoni@ingpec.eu  
- P.IVA 01964440562 - C.F. BLDDNL76T03H501M -

### DATI CATASTALI

Foglio	p.IIa	Sub	Z.C.	Categoria	classe	consistenza	Rendita €
24	60	502	1	C/1	6	339 mq.	13.130,92

Negoziato di circa 374 mq. al piano S1, facente parte di porzione di fabbricato di tre piani in cui insistono abitazioni e attività commerciali e box ai piani interrati. La zona in cui è ubicato l'immobile è di tipo residenziale e commerciale; ottima la viabilità della zona per la presenza di reti viarie che assicurano facili collegamenti con le vie urbane ed extraurbane.

Le pareti interne sono parzialmente intonacate, i soffitti si presentano con mattoni forati a vista, assenza di rivestimenti, impianto elettrico non a norma. L'immobile necessita di manutenzione straordinaria.

Il negozio, nella sua tipologia si presta ad essere utilizzato per varie attività di vendita al dettaglio ed all'ingrosso. Al momento l'immobile risulta essere utilizzato come deposito di materiale termo-idraulico.

NEGOZIO INT. A – SUB 503	
COMUNE	BRACCIANO
VIA/CIVICO	VIA TARO N°2-4
PIANO	S2
PIANO S2 – Superficie catastale	362 mq.
TOTALE SUP. CATASTALE MQ.	362
CONFINI	Terrapieno da tre lati, via Taro e altra U.I., salvo altri e/o diversi confini.

## Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA -  
Via Fratelli Correnti n° 12 - 01016 TARQUINIA(VT) – Via Federico Ozanam n° 113 – 00152 Roma(RM) -  
Cell. 338.8680198 - Tel./Fax: 0766.858281- Tel./Fax: 06.98876624 - e-mail:daniele.baldoni@ingpec.eu  
- P.IVA 01964440562 - C.F. BLDDNL76T03H501M -

### DATI CATASTALI

Foglio	p.lla	Sub	Z.C.	Categoria	classe	consistenza	Rendita €
24	60	503	1	C/1	6	334 mq.	12.937,25

Negoziato di circa 334 mq. al piano S2, facente parte di porzione di fabbricato di tre piani in cui insistono abitazioni e attività commerciali e box ai piani interrati. La zona in cui è ubicato l'immobile è di tipo residenziale e commerciale; ottima la viabilità della zona per la presenza di reti viarie che assicurano facili collegamenti con le vie urbane ed extraurbane.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, rivestimenti in gres, infissi in vetro e alluminio, impianto elettrico a norma.

Il negozio, nella sua tipologia si presta ad essere utilizzato per varie attività di vendita al dettaglio ed all'ingrosso. Al momento l'immobile risulta essere utilizzato come deposito di materiale di vario genere.

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

I dati riportati nel pignoramento corrispondono allo stato attuale dei luoghi a meno delle seguenti segnalazioni e richieste di modifica:

- aggiornamento catastale dell'interno sub 16;
- aggiornamento catastale descrizione numero civico sub 29 (numero civ. 24/A);
- l'immobile sub 18 risulta non edificato al suo posto è presente un terrapieno.

## Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA -  
Via Fratelli Correnti n° 12 - 01016 TARQUINIA(VT) – Via Federico Ozanam n° 113 – 00152 Roma(RM) -  
Cell. 338.8680198 - Tel./Fax: 0766.858281 - Tel./Fax: 06.98876624 - e-mail:daniele.baldoni@ingpec.eu  
- P.IVA 01964440562 - C.F. BLDDNL76T03H501M -

7) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per 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;

Gli immobili risultano regolarmente accatastati ma per alcuni la planimetria non è corrispondente allo stato dei luoghi. Di seguito il dettaglio relativo ai beni pignorati:

- immobili sub 54,55,60 sono stati riuniti abusivamente, tale abuso non è sanabile e pertanto si richiede di ripristinare gli ambienti secondo documentazione catastale e progettuale;
- immobile sub 17 necessita di un docfa per diversa distribuzione degli spazi interni (assenza di ripostiglio intercapedine in una delle camere);
- immobile sub 15 necessita di un docfa per diversa distribuzione degli spazi interni (ingresso terrazzo diverso da planimetria);

8) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed acquisisca, ove non depositati, i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

**PRG del 2009 art. 41, Zona B1, zona satura.**

9) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; 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 obbligazioni 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Di seguito le concessioni rilasciate dal Comune per gli immobili pignorati:

## Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA -  
Via Fratelli Correnti n° 12 - 01016 TARQUINIA(VT) - Via Federico Ozanam n° 113 - 00152 Roma(RM) -  
Cell. 338.8680198 - Tel./Fax: 0766.858281 - Tel./Fax: 06.98876624 - e-mail:daniele.baldoni@ingpec.eu  
- P.IVA 01964440562 - C.F. BLDDNL76T03H501M -

Concessione per l'esecuzione di lavori edili N. 44	Rilasciata dal Comune di Bracciano in data 29 luglio 1977
--	---

### Abusi riscontrati:

- immobili sub 54,55,60 sono stati riuniti abusivamente, tale abuso non è sanabile e pertanto si richiede di ripristinare gli ambienti secondo documentazione catastale e progettuale;

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

Non risultano.

11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191. Qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore;

### Situazione occupazione immobili:

#### Lotto N°1:

- appartamento sub 15 int.14 risulta occupato: contratto di locazione, conduttore \_\_\_\_\_ rata di anni quattro dal 01/12/2015 al 30/11/2019 e rinnovabile altri quattro anni (errata la dicitura sub 16 nel contratto).

#### Lotto N°2:

- appartamento sub 16 int.15 risulta occupato: contratto di locazione, conduttore sig. \_\_\_\_\_ urata di anni quattro dal 01/12/2015 al 30/11/2019 e rinnovabile altri quattro anni (errata la dicitura int.16 nel contratto).

#### Lotto N°3:

- appartamento sub 17: risulta libero.

## Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA -  
Via Fratelli Correnti n° 12 - 01016 TARQUINIA(VT) - Via Federico Ozanam n° 113 - 00152 Roma(RM) -  
Cell. 338.8680198 - Tel./Fax: 0766.858281 - Tel./Fax: 06.98876624 - e-mail: daniela.baldoni@ingpec.eu  
- P.IVA 01964440562 - C.F. BLDDNL76T03H501M -

Lotto N°4:

- appartamento sub 5 risulta occupato: contratto di locazione, conduttore \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ – durata di anni quattro dal 01/12/2015 al 30/11/2019 e rinnovabile altri quattro anni.

Lotto N°5:

- locale negozio sub 503: risulta libero.

Lotto N°6:

- locale negozio sub 502: in possesso del Custode.

Lotto N°7:

- locale autorimessa sub 46: risulta libera.

Lotto N°8:

- due locali autorimessa e palestra sub 54-55-60 risultano occupati e annessi tra loro: contratto di locazione sub 60, conduttore sig. \_\_\_\_\_ e – durata di anni quattro dal 01/12/2015 al 30/11/2019 e rinnovabile altri quattro anni.

Lotto N°9:

- appartamento sub 29: risulta occupato: contratto di locazione, conduttore \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ – durata di anni quattro dal 01/12/2015 al 30/11/2019 e rinnovabile altri quattro anni.

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

L'ipotesi non sussiste.

13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

L'amministratore : \_\_\_\_\_ non ha fornito la situazione condominiale relativa agli immobili pignorati.

## **Dott. Ing. Daniele Baldoni**

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA -  
Via Fratelli Correnti n° 12 - 01016 TARQUINIA(VT) – Via Federico Ozanam n° 113 – 00152 Roma(RM) -  
Cell. 338.8680198 - Tel./Fax: 0766.858281 - Tel./Fax: 06.98876624 - e-mail:daniele.baldoni@ingpec.eu  
- P.IVA 01964440562 - C.F. BLDDNL76T03H501M -

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

**Gli immobili sono pignorati per il loro intero.**

15) 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;

**Gli immobili per le loro caratteristiche e valore si considera utile venderli in singoli lotti, tranne 3 immobili che risultano attualmente abusivamente annessi tra loro:**

**Lotto N°1:**

- appartamento sub 15, piano III° int. 14, Via Isonzo n°1 scala A – Bracciano(RM);

**Lotto N°2:**

- appartamento sub 16, piano III° int. 15, Via Isonzo n°1 scala A – Bracciano(RM);

**Lotto N°3:**

- appartamento sub 17, piano III° int. 16, Via Isonzo n°1 scala A – Bracciano(RM);

**Lotto N°4:**

- appartamento sub 5, piano T., Via Taro scala A – Bracciano(RM);

**Lotto N°5:**

- locale negozio sub 503, piano S2 int. A, Via Taro n°2-4 scala A – Bracciano(RM);

**Lotto N°6:**

- locale negozio sub 502, piano S1 int. A, Via Isonzo n°1 – Bracciano(RM);

## Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA  
Via Fratelli Correnti n° 12 - 01016 TARQUINIA(VT) – Via Federico Ozanam n° 113 – 00152 Roma(RM) -  
Cell. 338.8680198 - Tel./Fax: 0766.858281- Tel./Fax: 06.98876624 - e-mail:daniele.baldoni@ingpec.eu  
- P.IVA 01964440562 - C.F. BLDDNL76T03H501M -

Lotto N°7:

- locale autorimessa sub 46, piano S1, Via Taro snc scala B – Bracciano(RM);

Lotto N°8:

- tre locali autorimessa sub 54-55-60 annessi tra loro, piano S1, Via Taro scala B – Bracciano(RM);

Lotto N°9:

- appartamento sub 29, piano T. scala B., Via Taro – Bracciano(RM);

16) 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.

Alla fine di determinare i parametri tecnici del bene oggetto di stima, ovvero la superficie(mq), il sottoscritto CTU in fase di sopralluogo ha eseguito le dovute misurazioni di seguito riportate:

Lotto N°1

Sup. calpestabile abitazione	83,95 mq.
Sup. lorda abitazione	89,83 mq.
Terrazzo	10,77 mq.

## Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA -  
Via Fratelli Correnti n° 12 - 01016 TARQUINIA(VT) - Via Federico Ozanam n° 113 - 00152 Roma(RM) -  
Cell. 338.8680198 - Tel./Fax: 0766.858281- Tel./Fax: 06.98876624 - e-mail:daniele.baldoni@ingpcc.eu  
- P.IVA 01964440562 - C.F. BLDDNL76T03H501M -

determinando la superficie commerciale secondo il seguente criterio:(DPR 23 marzo 1998 n.138)

Superficie Lorda abitazione	100% muri perimetrali 50% muri divisorii	89,83 mq.
Terrazzo	30% di (10,77 mq.)	3,23 mq.
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>		<b>93,06 mq.</b>

Il sistema valutativo adottato sul bene immobiliare seguente si basa sulla determinazione del valore al VALORE DI MERCATO. Il CTU, in base alla media dei prezzi unitari di beni immobiliari similari presi a confronto e sulla media dei parametri delle quotazioni OMI dell'Agenzia del Territorio utilizzati nel secondo semestre 2018, determina tali valutazioni:

METODO		VALORE DI MERCATO
Valori di mercato €/mq.		Valore medio
Quotazioni OMI(II° semestre 2018)	Da € 1.200,00 a € 1.800,00	€ 1.500,00
Valutazioni Locali	Da € 1.407,00 a € 2.032,00	€ 1.719,50
STIMA	Da € 1.500,00 a € 1.719,50	€ 1.609,75
	€/MQ	VALORE DI MERCATO
APPARTAMENTO	93,06 mq. X 1.609,75	€ 149.803,33

## Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA -  
Via Fratelli Correnti n° 12 - 01016 TARQUINIA(VT) – Via Federico Ozanam n° 113 – 00152 Roma(RM) -  
Cell. 338.8680198 - Tel./Fax: 0766.858281- Tel./Fax: 06.98876624 - e-mail:daniele.baldoni@ingpec.eu  
- P.IVA 01964440562 - C.F. BLDDNL76T03H501M -

Con i dovuti arrotondamenti si otterrà il seguente valore:

**€ 150.000,00**  
**Euro centocinquantamila,00**

Lotto N°2

Sup. calpestabile abitazione	60,58 mq.
Sup. lorda abitazione	64,82 mq.
Terrazzo	12,05 mq.

determinando la superficie commerciale secondo il seguente criterio:(DPR 23 marzo 1998 n.138)

Superficie Lorda abitazione	100% muri perimetrali 50% muri divisorii	64,82 mq.
Terrazzo	33%di(12,05 mq.)	3,98 mq.
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>		<b>68,80 mq.</b>

Il sistema valutativo adottato sul bene immobiliare seguente si basa sulla determinazione del valore al VALORE DI MERCATO. Il CTU, in base alla media dei prezzi unitari di beni immobiliari similari presi a confronto e sulla media dei parametri delle quotazioni OMI dell'Agenzia del Territorio utilizzati nel secondo semestre 2018, determina tali valutazioni:

## Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA -  
Via Fratelli Correnti n° 12 - 01016 TARQUINIA(VT) - Via Federico Ozanam n° 113 - 00152 Roma(RM) -  
Cell. 338.8680198 - Tel./Fax: 0766.858281 - Tel./Fax: 06.98876624 - e-mail:daniele.baldoni@ingpec.eu  
- P.IVA 01964440562 - C.F. BLDDNL76T03H501M -

METODO		VALORE DI MERCATO
Valori di mercato €/mq.		Valore medio
Quotazioni OMI(II° semestre 2018)	Da € 1.200,00 a € 1.800,00	€ 1.500,00
Valutazioni Locali	Da € 1.407,00 a € 2.032,00	€ 1.719,50
STIMA	Da € 1.500,00 a € 1.719,50	€ 1.609,75
	€/MQ	VALORE DI MERCATO
APPARTAMENTO	68,80 mq. X 1.609,75	€ 110.750,80

Con i dovuti arrotondamenti si otterrà il seguente valore:

<b>€ 111.000,00</b> <b>Euro centoundicimila,00</b>
---

Lotto N°3

Sup. calpestabile abitazione	78,82 mq.
Sup. lorda abitazione	87,00 mq.
Terrazzo	26,49 mq.
Balconcino	0,72 mq.
Intercapedine	3,42 mq.

determinando la superficie commerciale secondo il seguente criterio:(DPR 23 marzo 1998 n.138)



## Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA -  
Via Fratelli Correnti n° 12 - 01016 TARQUINIA(VT) – Via Federico Ozanam n° 113 – 00152 Roma(RM) -  
Cell. 338.8680198 - Tel./Fax: 0766.858281- Tel./Fax: 06.98876624 - e-mail:daniele.baldoni@ingpec.eu  
- P.IVA 01964440562 - C.F. BLDDNL76T03H501M -

Superficie Lorda abitazione	100% muri perimetrali 50% muri divisorii	87,00 mq.
Terrazzo	33% di (26,49 mq.)	8,74 mq.
Balconcino	30% di (0,72 mq.)	0,22 mq.
Intercapedine	20% di (3,42 mq.)	0,68 mq.
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>		<b>96,64 mq.</b>

Il sistema valutativo adottato sul bene immobiliare seguente si basa sulla determinazione del valore al VALORE DI MERCATO. Il CTU, in base alla media dei prezzi unitari di beni immobiliari similari presi a confronto e sulla media dei parametri delle quotazioni OMI dell' Agenzia del Territorio utilizzati nel secondo semestre 2018, determina tali valutazioni:

METODO		VALORE DI MERCATO
Valori di mercato €/mq.		Valore medio
Quotazioni OMI(II° semestre 2018)	Da € 1.200,00 a € 1.800,00	€ 1.500,00
Valutazioni Locali	Da € 1.407,00 a € 2.032,00	€ 1.719,50
STIMA	Da € 1.500,00 a € 1.719,50	€ 1.609,75
	€/MQ	VALORE DI MERCATO
APPARTAMENTO	96,64 mq. X 1.609,75	€ 155.566,24

## Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA -  
Via Fratelli Correnti n° 12 - 01016 TARQUINIA(VT) – Via Federico Ozanam n° 113 – 00152 Roma(RM) -  
Cell. 338.8680198 - Tel./Fax: 0766.858281 - Tel./Fax: 06.98876624 - e-mail:daniele.baldoni@ingpec.eu  
- P.IVA 01964440562 - C.F. BLDDNL76T03H501M -

Tenendo conto dei danni successivamente riscontrati dal Custode come da verbale depositato:

valore di mercato	€ 155.566,24
Spese manutenzione straordinaria	-€ 3.000,00
Stima	€ 152.566,24

Con i dovuti arrotondamenti si otterrà il seguente valore:

<b>€ 152.500,00</b> <b>Euro centocinquantaduemilacinquecento,00</b>
--

Lotto N°4
-----------

Sup. calpestabile abitazione	25,42 mq.
Sup. lorda abitazione	27,19 mq.
Corte esterna	12,00 mq.

determinando la superficie commerciale secondo il seguente criterio:(DPR 23 marzo 1998 n.138)

Superficie Lorda abitazione	100% muri perimetrali 50% muri divisorii	27,19 mq.
Corte esterna	10%di(12,00 mq.)	1,20 mq.
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>		<b>28,39 mq.</b>

## Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA -  
Via Fratelli Correnti n° 12 - 01016 TARQUINIA(VT) – Via Federico Ozanam n° 113 – 00152 Roma(RM) -  
Cell. 338.8680198 - Tel./Fax: 0766.858281- Tel./Fax: 06.98876624 - e-mail:daniele.baldoni@ingpec.eu  
- P.IVA 01964440562 - C.F. BLDDNL76T03H501M -

Il sistema valutativo adottato sul bene immobiliare seguente si basa sulla determinazione del valore al VALORE DI MERCATO. Il CTU, in base alla media dei prezzi unitari di beni immobiliari similari presi a confronto e sulla media dei parametri delle quotazioni OMI dell' Agenzia del Territorio utilizzati nel secondo semestre 2018, determina tali valutazioni:

METODO		VALORE DI MERCATO
Valori di mercato €/mq.		Valore medio
Quotazioni OMI(II° semestre 2018)	Da € 1.200,00 a € 1.800,00	€ 1.500,00
Valutazioni Locali	Da € 1.407,00 a € 2.032,00	€ 1.719,50
STIMA	Da € 1.500,00 a € 1.719,50	€ 1.609,75
	€/MQ	VALORE DI MERCATO
APPARTAMENTINO	28,39 mq. X 1.609,75	€ 45.700,80

Con i dovuti arrotondamenti si otterrà il seguente valore:

<b>€ 45.700,00</b> <b>Euro quarantacinquemilasettecento,00</b>
---

## Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA -  
Via Fratelli Correnti n° 12 - 01016 TARQUINIA(VT) – Via Federico Ozanam n° 113 – 00152 Roma(RM) -  
Cell. 338.8680198 - Tel./Fax: 0766.858281- Tel./Fax: 06.98876624 - e-mail:daniele.baldoni@ingpec.eu  
- P.IVA 01964440562 - C.F. BLDDNL76T03H501M -

### Lotto N°5

Il sistema valutativo adottato si basa sulla determinazione del valore di stima come media dei valori determinati con due diversi metodi e cioè: in base al VALORE DI MERCATO e in base alla CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO entrambi individuati come media dei prezzi unitari di beni immobiliari simili presi a confronto e sulla media dei parametri delle quotazioni OMI dell’Agenzia del Territorio utilizzati nel primo semestre 2018; con il primo metodo è necessario individuare il più probabile valore di vendita; con il secondo metodo si deve ricercare il più presumibile valore locativo.

#### METODO 1

#### VALORE DI MERCATO

Valori di mercato €/mq.		Valore medio
Quotazioni OMI(II° semestre 2018)	Da € 1.350,00 a € 2.000,00	€ 1.675,00
Valutazioni Borsino Immobiliare	Da € 1.563,00 a € 2.188,00	€ 1.875,50
STIMA	Da € 1.675,00 a € 1.875,50	€ 1.775,25
	€/MQ	VALORE DI MERCATO
NEGOZIO SUB 503	362 mq. X € 1.775,25	€ 642.640,50

## Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA -  
Via Fratelli Correnti n° 12 - 01016 TARQUINIA(VT) – Via Federico Ozanam n° 113 – 00152 Roma(RM) -  
Cell. 338.8680198 - Tel./Fax: 0766.858281 - Tel./Fax: 06.98876624 - e-mail:daniele.baldoni@ingpec.eu  
- P.IVA 01964440562 - C.F. BLDDNL76T03H501M -

Tenendo conto della posizione e della tipologia dell'immobile si ritiene di applicare un coefficiente di riduzione pari al 30%:

Stima iniziale	Coefficiente (- %)	Deprezzamento
€ 642.640,50	≈30	-€ 192.792,15

Valore di mercato Negozio SUB 503	<b>€ 449.848,35</b>
-----------------------------------	---------------------

### METODO 2

### CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Si può adottare come valore locativo medio-commerciale il valore medio dei valori locati OMI e del Borsino Immobiliare:

Valori di locazione €/mq./mese		Valore medio
Quotazioni OMI(II° semestre 2018)	Da € 8,00 a € 12,00	€ 10,00
Valutazioni Borsino Immobiliare	Fascia media	€ 10,55
STIMA	Da € 10,00 a € 10,55	€ 10,27
	€/MQ	VALORE DI LOCAZIONE MEDIO/mese
NEGOZIO SUB 503	362 mq. X 10,27	<b>€ 3.717,74</b>

## Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA .  
Via Fratelli Correnti n° 12 - 01016 TARQUINIA(VT) – Via Federico Ozanam n° 113 – 00152 Roma(RM) -  
Cell. 338.8680198 - Tel./Fax: 0766.858281- Tel./Fax: 06.98876624 - e-mail:daniele.baldoni@ingpec.eu  
- P.IVA 01964440562 - C.F. BLDDNL76T03H501M -

Tenendo conto della posizione e della tipologia dell'immobile si ritiene di applicare un coefficiente di riduzione pari al 30%:

Stima iniziale	Coefficiente (- %)	Deprezzamento
€ 3.717,74	≈30	-€ 1.115,32

Valore di locazione medio/mese Negozio SUB 503	<b>€ 2.602,42</b>
---	-------------------

Stima canone annuo	<b>€ 31.229,04</b>
--------------------	--------------------

Canone annuo		€ 31.229,04
Imposta di registro ecc	2%(-50%)=1%	€ 312,29
Reddito netto	31.229,04 - 312,29	€ 30.916,75
Tasso di capitalizzazione medio	6%	
Valore di capitalizzazione	30.916,75/6%	€ 515.279,17

Calcolando la media dei valori ottenuti con i due differenti metodi si avrà:

valore di mercato	€ 449.848,35
valore per capitalizzazione del reddito	€ 515.279,17
media dei valori	<b>€ 482.563,76</b>
Spese per ripristino e bonifica negozio con smaltimento materiale di deposito.	-€ 3.500,00
Stima	<b>€ 479.063,76</b>

## Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA -  
Via Fratelli Correnti n° 12 - 01016 TARQUINIA(VT) – Via Federico Ozanam n° 113 – 00152 Roma(RM) -  
Cell. 338.8680198 - Tel./Fax: 0766.858281- Tel./Fax: 06.98876624 - e-mail:daniele.baldoni@ingpcc.eu  
- P.IVA 01964440562 - C.F. BLDDNL76T03H501M -

Con i dovuti arrotondamenti si otterrà il seguente valore:

**€ 479.000,00**  
**Euro quattrocentosettantanovemila,00**

Lotto N°6

Il sistema valutativo adottato si basa sulla determinazione del valore di stima come media dei valori determinati con due diversi metodi e cioè: in base al VALORE DI MERCATO e in base alla CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO entrambi individuati come media dei prezzi unitari di beni immobiliari similari presi a confronto e sulla media dei parametri delle quotazioni OMI dell'Agenzia del Territorio utilizzati nel primo semestre 2018; con il primo metodo è necessario individuare il più probabile valore di vendita; con il secondo metodo si deve ricercare il più presumibile valore locativo.

### METODO 1

### VALORE DI MERCATO

Valori di mercato €/mq.		Valore medio
Quotazioni OMI(II° semestre 2018)	Da € 1.350,00 a € 2.000,00	€ 1.675,00
Valutazioni Borsino Immobiliare	Da € 1.563,00 a € 2.188,00	€ 1.875,50
STIMA	Da € 1.675,00 a € 1.875,50	€ 1.775,25
	€/MQ	VALORE DI MERCATO
NEGOZIO SUB 502	374 mq. X € 1.775,25	€ 663.943,50

Tenendo conto della posizione e della tipologia dell'immobile si ritiene di applicare un coefficiente di riduzione pari al 30%:

## Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA -  
Via Fratelli Correnti n° 12 - 01016 TARQUINIA(VT) – Via Federico Ozanam n° 113 – 00152 Roma(RM) -  
Cell. 338.8680198 - Tel./Fax: 0766.858281- Tel./Fax: 06.98876624 - e-mail:daniele.baldoni@ingpec.eu  
- P.IVA 01964440562 - C.F. BLDDNL76T03H501M -

Stima iniziale	Coefficiente (- %)	Deprezzamento
€ 663.943,50	≈30	-€ 199.183,05

Valore di mercato Negozio SUB 502	<b>€ 464.760,45</b>
-----------------------------------	---------------------

### METODO 2

### CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Si può adottare come valore locativo medio-commerciale il valore medio dei valori locati OMI e del Borsino Immobiliare:

Valori di locazione €/mq./mese		Valore medio
Quotazioni OMI(II° semestre 2018)	Da € 8,00 a € 12,00	€ 10,00
Valutazioni Borsino Immobiliare	Fascia media	€ 10,55
STIMA	Da € 10,00 a € 10,55	€ 10,27
	€/MQ	VALORE DI LOCAZIONE MEDIO/mese
NEGOZIO SUB 502	374 mq. X 10,27	€ 3.840,98

## Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA -  
Via Fratelli Correnti n° 12 - 01016 TARQUINIA(VT) - Via Federico Ozanam n° 113 - 00152 Roma(RM) -  
Cell. 338.8680198 - Tel./Fax: 0766.858281 - Tel./Fax: 06.98876624 - e-mail: daniele.baldoni@ingpec.eu  
- P.IVA 01964440562 - C.F. BLDDNL76T03H501M -

Tenendo conto della posizione e della tipologia dell'immobile si ritiene di applicare un coefficiente di riduzione pari al 30%:

Stima iniziale	Coefficiente (- %)	Deprezzamento
€ 3.840,98	≈30	-€ 1.152,29

Valore di locazione medio/mese Negozio SUB 502	<b>€ 2.688,69</b>
---	-------------------

Stima canone annuo	<b>€ 32.264,28</b>
--------------------	--------------------

Canone annuo		€ 32.264,28
Imposta di registro ecc	2%(-50%)=1%	€ 322,64
Reddito netto	32.264,28 - 322,64	€ 31.941,64
Tasso di capitalizzazione medio	6%	
Valore di capitalizzazione	31.941,64/6%	€ 532.360,67

Calcolando la media dei valori ottenuti con i due differenti metodi si avrà:

valore di mercato	€ 464.760,45
valore per capitalizzazione del reddito	€ 532.360,67
media dei valori	<b>€ 498.560,56</b>
Spese per ripristino e bonifica negozio con smaltimento materiale di deposito.	-€ 5.000,00
Spese manutenzione straordinaria impianti	-€ 3.000,00
Stima	<b>€ 490.560,56</b>

## Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA -  
Via Fratelli Correnti n° 12 - 01016 TARQUINIA(VT) – Via Federico Ozanam n° 113 – 00152 Roma(RM) -  
Cell. 338.8680198 - Tel./Fax: 0766.858281- Tel./Fax: 06.98876624 - e-mail:daniele.baldoni@ingpec.eu  
- P.IVA 01964440562 - C.F. BLDDNL76T03H501M -

Con i dovuti arrotondamenti si otterrà il seguente valore:

**€ 490.000,00**  
**Euro quattrocentonovantamila,00**

Lotto N°7

Il sistema valutativo adottato sul bene immobiliare seguente si basa sulla determinazione del valore al VALORE DI MERCATO. Il CTU, in base alla media dei prezzi unitari di beni immobiliari simili presi a confronto e sulla media dei parametri delle quotazioni OMI dell’Agenzia del Territorio utilizzati nel secondo semestre 2018, determina tali valutazioni:

METODO		VALORE DI MERCATO
Valori di mercato €/mq.		Valore medio
Quotazioni OMI(II° semestre 2018)	Da € 700,00 a € 1.050,00	€ 875,00
Valutazioni Locali	Da € 977,00 a € 1.446,00	€ 1.211,50
STIMA	Da € 875,00 a € 1.211,50	€ 1.043,25
	€/MQ	VALORE DI MERCATO
BOX	23 mq. X 1.043,25	€ 23.994,75



## Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA -  
Via Fratelli Correnti n° 12 - 01016 TARQUINIA(VT) - Via Federico Ozanam n° 113 - 00152 Roma(RM)  
Cell. 338.8680198 - Tel./Fax: 0766.858281 - Tel./Fax: 06.98876624 - e-mail:daniele.baldoni@ingpec.eu  
- P.IVA 01964440562 - C.F. BLDDNL76T03H501M -

valore di mercato box auto	€ 23.994,75
Spese per ripristino e bonifica negozio con smaltimento materiale di deposito.	- € 650,00
Stima villino	€ 23.344,75

Con i dovuti arrotondamenti si otterrà il seguente valore:

**€ 23.000,00**  
**Euro ventitremila,00**

Lotto N°8

Il sistema valutativo adottato sul bene immobiliare seguente si basa sulla determinazione del valore al VALORE DI MERCATO.

LOCALE	23,00 mq. X	€ 23.994,75
AUTORIMESSA	1.043,25	
"SUB 54"		

Con i dovuti arrotondamenti si otterrà il seguente valore:

**€ 24.000,00**  
**Euro ventiquattromila,00**



## Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA -  
Via Fratelli Correnti n° 12 - 01016 TARQUINIA(VT) – Via Federico Ozanam n° 113 – 00152 Roma(RM) -  
Cell. 338.8680198 - Tel./Fax: 0766.858281- Tel./Fax: 06.98876624 - e-mail:daniele.baldoni@ingpec.eu  
- P.IVA 01964440562 - C.F. BLDDNL76T03H501M -

Il sistema valutativo adottato sul bene immobiliare seguente si basa sulla determinazione del valore al VALORE DI MERCATO.

LOCALE	23,00 mq. X	€ 23.994,75
AUTORIMESSA "SUB 55"	1.043,25	

Con i dovuti arrotondamenti si otterrà il seguente valore:

<b>€ 24.000,00</b> <b>Euro ventiquattromila,00</b>
---

Il sistema valutativo adottato sul bene immobiliare seguente si basa sulla determinazione del valore al VALORE DI MERCATO.

LOCALE	61,00 mq. X	€ 103.700,00
PALESTRA "SUB 60"	1.700,00	

valore di mercato locali	€ 151.700,00
valore correttivo (costo eliminazione abusi, con ripristino condizioni progettuali, più oneri.)	- € 10.000,00
Stima locali (sub.54,sub.55,sub.60)	<b>€ 141.700,00</b>

## Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA -  
Via Fratelli Correnti n° 12 - 01016 TARQUINIA(VT) - Via Federico Ozanam n° 113 - 00152 Roma(RM) -  
Cell. 338.8680198 - Tel./Fax: 0766.858281- Tel./Fax: 06.98876624 - e-mail: daniele.baldoni@ingpec.eu  
- P.IVA 01964440562 - C.F. BLDDNL76T03H501M -

Tenendo conto del contratto di locazione presente scadrà il 30.11.2019 per il quale è stata comunicata la disdetta dal Custode e che la data di vendita sarà oltre il suddetto termine, si ritiene di non applicare un coefficiente di demerito per l'immobile locato.

Con i dovuti arrotondamenti si otterrà il seguente valore:

**€ 141.700,00**  
**Euro centoquarantunomilasettecento,00**

Lotto N°9

Sup. calpestabile abitazione	30,14 mq.
Sup. lorda abitazione	32,25 mq.
Terrazzo	23,04 mq.

determinando la superficie commerciale secondo il seguente criterio:(DPR 23 marzo 1998 n.138)

Superficie Lorda abitazione	100% muri perimetrali 50% muri divisori	32,25 mq.
Terrazzo	30%di(23,04 mq.)	6,91 mq.
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>		<b>39,16 mq.</b>



## Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA -  
Via Fratelli Correnti n° 12 - 01016 TARQUINIA(VT) - Via Federico Ozanam n° 113 - 00152 Roma(RM) -  
Cell. 338.8680198 - Tel./Fax: 0766.858281 - Tel./Fax: 06.98876624 - e-mail: daniela.baldoni@ingpec.eu  
- P.IVA 01964440562 - C.F. BLDDNL76T03H501M -

Il sistema valutativo adottato sul bene immobiliare seguente si basa sulla determinazione del valore al VALORE DI MERCATO. Il CTU, in base alla media dei prezzi unitari di beni immobiliari similari presi a confronto e sulla media dei parametri delle quotazioni OMI dell' Agenzia del Territorio utilizzati nel secondo semestre 2018, determina tali valutazioni:

METODO		VALORE DI MERCATO
Valori di mercato €/mq.		Valore medio
Quotazioni OMI(II° semestre 2018)	Da € 1.200,00 a € 1.800,00	€ 1.500,00
Valutazioni Locali	Da € 1.407,00 a € 2.032,00	€ 1.719,50
STIMA	Da € 1.500,00 a € 1.719,50	€ 1.609,75
	€/MQ	VALORE DI MERCATO
APPARTAMENTINO	39,16 mq. X 1.609,75	€ 63.037,81

Tenendo conto del contratto di locazione presente scadrà il 30.11.2019 per il quale è stata comunicata la disdetta dal Custode di codesta procedura e che la data di vendita sarà oltre il suddetto termine, si ritiene di non applicare un coefficiente di demerito per l'immobile locato.

Con i dovuti arrotondamenti si otterrà il seguente valore:

<b>€ 63.000,00</b> <b>Euro sessantatremila,00</b>
--



## Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA -  
Via Fratelli Correnti n° 12 - 01016 TARQUINIA(VT) – Via Federico Ozanam n° 113 – 00152 Roma(RM) -  
Cell. 338.8680198 - Tel./Fax: 0766.858281- Tel./Fax: 06.98876624 - e-mail:daniele.baldoni@ingpec.eu  
- P.IVA 01964440562 - C.F. BLDDNL76T03H501M -

TOTALE VALORE STIMA BENI PIGNORATI	<b>€ 1.655.900,00</b> <b>Euro un milione e</b> <b>seicentocinquantacinquemilanovecento,00</b>
---------------------------------------	---

## **Dott. Ing. Daniele Baldoni**

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA -  
Via Fratelli Cozzanti n° 12 - 01016 TARQUINIA(VT) – Via Federico Ozanam n° 113 – 00152 Roma(RM) -  
Cell. 338.8680198 - Tel./Fax: 0766.858281- Tel./Fax: 06.98876624 - e-mail:daniele.baldoni@ingpec.eu  
- P.IVA 01964440562 - C.F. BLDDNL76T03H501M -

### **Allegati**

- A – Rilevamenti fotografici sub. 5
- B – Rilevamenti fotografici sub. 15
- C – Rilevamenti fotografici sub. 16
- D – Rilevamenti fotografici sub. 17
- E – Rilevamenti fotografici sub. 29
- F – Rilevamenti fotografici sub. 46
- G – Rilevamenti fotografici sub. 54,55,60
- H – Rilevamenti fotografici sub. 502
- I – Rilevamenti fotografici sub. 503
- L – Verbale di sopralluogo 040119
- M – Verbale di sopralluogo 310119
- N – Verbale di sopralluogo 220219
- O – Estratto mappa catastale
- P – Visura storica catastale sub. 5
- Q – Visura storica catastale sub. 15
- R – Visura storica catastale sub. 16
- S – Visura storica catastale sub. 17
- T – Visura storica catastale sub. 29
- U – Visura storica catastale sub. 46
- V – Visura storica catastale sub. 54
- Z – Visura storica catastale sub. 55
- AA – Visura storica catastale sub. 60
- AB – Visura storica catastale sub. 502
- AC – Visura storica catastale sub. 503
- AD – Planimetria catastale sub. 5
- AE – Planimetria catastale sub. 15
- AF – Planimetria catastale sub. 16
- AG – Planimetria catastale sub. 17





## **Dott. Ing. Daniele Baldoni**

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA .  
Via Fratelli Correnti n° 12 - 01016 TARQUINIA(VT) – Via Federico Ozanam n° 113 – 00152 Roma(RM) .  
Cell. 338.8680198 - Tel./Fax: 0766.858281 - Tel./Fax: 06.98876624 - e-mail: daniela.baldoni@ingpec.eu  
- P.IVA 01964440562 - C.F. BLDDNL76T03H501M -

Quanto sopra a fedele adempimento dell'incarico ricevuto. IL C.T.U. rimane a disposizione per eventuali chiarimenti o ulteriori valutazioni.

Tarquinia, 11 settembre 2019

### **VERBALE DI CONSEGNA PERIZIA ALLE PARTI**

il giorno 11 settembre 2019 viene inviata per la parte creditrice all'

\_\_\_\_\_ per la parte debitrice  
ai sig.ri l \_\_\_\_\_ la presente  
relazione con copia verbale sopralluogo e rilevamenti fotografici.

### **VERBALE DI DEPOSITO ONLINE**

Il giorno 30 settembre 2019 viene depositata in modalità telematica la presente relazione con i relativi allegati.

Il C.T.U.

Dott. Ing. Daniele Baldoni