

**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. 126/2018**

**GIUDICE:** Dott.ssa Dominici Alessandra

**CREDITORE PROCEDENTE:** BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

**DEBITORE ESECUTATO:** \_\_\_\_\_

Il sottoscritto Dott. Ing. Daniele BALDONI, nato a Roma il 03/12/1976, con studio in \_\_\_\_\_, 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° 126 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 Corrosi 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 Corroni n° 12 - 01016 TARQUINIA(VT) - Via Federico Ozanam n° 113 - 00152 Roma(RM) .  
Cell. 338.8680198 - Tel./Fax: 0766.858281- Tel./Fax: 06.98376624 - e-mail:daniele.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: 0766.838281- 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; allegghi, 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 Otzani n° 113 - 00152 Roma(RM) .  
Cell. 338.8680198 - Tel./Fax: 0766.858281- Tel./Fax: 06.98876624 - e-mail:daniels.baldoni@ingpec.ca  
- 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 05.04.2018 rep. 1080, verbale di pignoramento immobili trascritto il 26.04.2018 al n. 19526 del registro generale e al n. 136316 del registro particolare, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena Spa con sede in Siena(c.f. 00884060526), a carico di \_\_\_\_\_olare della piena proprietà, si instaurava la procedura di esecuzione immobiliare n. 126/2018 R.G.E. dinanzi al tribunale di Civitavecchia, Sezione Esecuzioni Immobiliari. Il procedimento a favore del creditore, contro l'esecutata, riguarda immobile situato in Anguillara Sabazia(RM), località "Marchione", in via di Ponte Valle Trave n°51:  
- abitazione in villino.



## **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 -

### **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 ANGUILLARA SABAZIA:**

ufficio tecnico condoni e urbanistica in data: 4 gennaio 2019 accesso agli atti amministrativi con richiesta telematica, 28 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;

**RICHIESTA ATTO DI PROVENIENZA** immobile pignorato;

4 GENNAIO 2019 ore 15,45 effettua il sopralluogo in loco insieme al Custode avv. Alessia Marchi. L'esecutata consentiva personalmente l'accesso all'immobile e le regolari operazioni peritali come da verbale allegato.





## **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 07.05.2018
- la nota di trascrizione del pignoramento depositata in data 08.05.2018
- il certificato notarile a firma del dott. Maurizio Lunetta depositato in data 21.05.2018.



## Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA .  
Via Fratelli Corroni 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 -

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 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.

E' presente in atti il Certificato Notarile del notaio Dott. Maurizio Lunetta.



## 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.ca  
- P.IVA 01964440562 - C.F. BLDDNL76T03H501M -

### 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  
proprietà in separazione, Anguillara Sabazia A/7 – abitazione in villino, P-T-1, foglio 9 particella 182 sub 501 graffato sub 502, cl. 4, vani 6,5, rendita Euro 1.091,02.

Il bene oggetto di pignoramento è pervenuto all'esecutata: per la quota di 1/6 in forza di successione denuncia 45 volume 12385, presentata all'Ufficio Registro di Roma, trascritta il 04.03.1992 ai nn. 13179/9360; per la quota di 5/6 con atto di compravendita a rogito notaio dott. Antonello Faraone di Roma del 28.12.2004 rep 35/17, trascritto a Roma 2 il 10.01.2005 ai nn. 872/619.

Il sottoscritto CTU precisa:

- di aver acquisito l'atto di provenienza.



## Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA .  
Via Fratelli Corradi 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 -

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 Notarile del notaio Dott. Maurizio Lunetta, il sottoscritto C.T.U. ha potuto verificare:

FORMALITA'		
ATTO	CONTRO	A FAVORE
Ipoteca volontaria, iscritta il 27.01.2007 ai nn. 5833/1336 derivante da concessione a garanzia di finanziamento del 25.01.2207 ai rogiti del Notaio Miele Pietro da Roma, repertorio n° 4992/2723 per un montante ipotecario di € 200.000,00 ed un capitale di € 100.000,00, durata 10 anni.		Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena (c.f. 00884060526).



## 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 -

<p>Ipoteca giudiziale iscritta il 11.07.2016 ai nn. 32794/5451, derivante da decreto ingiuntivo del 27.04.2016 Tribunale di Brescia, repertorio n° 2822, per un montante ipotecario di € 100.000,00, ed un capitale di € 94.587,71 che grava su altri immobili.</p>		<p>Unicredit Leasing S.p.a. con sede in Milano (c.f. 03648050015).</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	----------------------------------------------------------------------------

### PIGNORAMENTI

Atto di pignoramento presso il Tribunale di Civitavecchia del 05.04.2018 rep. 1080, verbale di pignoramento immobili trascritto il 26.04.2018 al n. 19526 del registro generale e al n. 136316 del registro particolare, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena Spa con sede in Siena(c.f. 00884060526), a carico di I  
, titolare della piena  
proprietà.

### SEQUESTRI

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 -

### DOMANDE GIUDIZIALI

Non risultano domande giudiziali.

### INTERVENTI

Non risultano interventi.

### SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO

Non risultano sentenze dichiarative di fallimento.

### MAPPE CENSUARIE

Le mappe censuarie acquisite identificano i beni nella loro completezza.

### PROVENIENZA

ATTO	CONTRO	A FAVORE
Successione denuncia 45 volume 12385 presentata all'Ufficio Registro di Roma, trascritta il 04.03.1992 ai nn. 13179/9360 apertasi il 12.06.1988 in morte della signora Pugnali Assunta.		per la quota di 1/6 della proprietà.



**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 -

Acquisto effettuato in regime di separazione dei beni, giusta atto di compravendita del 28.12.2004 in notar Faraone Antonello di Roma rep. n. 35/17, trascritto il 10.01.2005 ai nn. 872/619	[REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/6 della proprietà [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 4/6 della proprietà	[REDACTED] la quota di 5/6 della proprietà.
Successione della defunta signora Pugnali Assunta.	[REDACTED]	[REDACTED] a [REDACTED] in ragione di 1/6 ciascuno della proprietà.
Acquisto, in regime di comunione legale dei beni, giusta atto di compravendita del 14.12.1979 in notar Pietro Girolami di Roma rep. 657, trascritto il 21.12.1979 ai nn. 28060/22355	[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]

4) acquisisca l'atto di provenienza ultravventennale (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 Corconi 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 millosimi 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;

Il villino oggetto di esecuzione immobiliare, da documentazione catastale risulterebbe così distribuito:

VILLINO		
COMUNE	ANGUILLARA SABAZIA	
VIA CIVICO	VIA PONTE VALLE TRAVE N°51	
PIANO	TERRA, SOTTOTETTO	
PIANO TERRA	Soggiorno	24,00
	Camera	17,20
	Cameretta(studio effettivo)	14,00
	Cucina	8,58
	Ripostiglio	3,06
	Bagno	4,76
	Disimpegno	5,50
PIANO SOTTOTETTO	Locale 1 - soffitta	9,60
	Locale 2 - soffitta	8,80
	Locale 3 - soffitta	14,40
	Locale 4 - soffitta	12,80
	Disimpegno - soffitta	30,56
TOTALE SUP. ABITAZIONE MQ.	77,10	
TOTALE SUP. LOCALI SOFFITTA MQ.	76,16	





## 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: 0766.838281- Tel./Fax: 06.98876624 - e-mail:daniele.baldoni@ingpec.eu  
- P.IVA 01964440562 - C.F. BLDDNL76T03H501M -

PERTINENZE MQ. – PIANO TERRA	Veranda (Portico effettivo)	26,72
	Balcone	3,20
	Area giardinata	1102,00

PERTINENZE MQ. – PIANO SOTTOTETTO	Terrazzo	22,40
-----------------------------------	----------	-------

CONFINI	Distacco su via Ponte Valle Trave, distacco su via J. S. Bach, distacco verso proprietà Isidori, salvo altri e/o diversi confini.
---------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### DATI CATASTALI

Foglio	p.lla	Sub	Z.C.	Categoria	classe	consistenza	Rendita €
9	182	501 502		A/7	4	6,5 Vani	1.091,02

Villino distribuito su due livelli, con ampia area giardinata e portico esterno.

PIANO TERRA composto da ampio soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, camera, bagno e balcone; PIANO PRIMO (sottotetto) composto da due camere, due bagni e terrazzo. PIANO TERRA: rimozione di due manufatti destinati a locale caldaia e magazzino nell'area giardinata di pertinenza villino. PIANO PRIMO da ripristinare la corretta destinazione d'uso dei locali tecnici che sono stati resi abitabili, inoltre è stato annesso ai locali tecnici parte del terrazzo.

Le finiture sono di buona qualità con buono stato di manutenzione: pavimenti in



## Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA -  
Via Fratelli Coronti 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 -

gres, infissi e persiane in legno, porte in legno, portone d'ingresso villino in ferro; strutture in elevazione in cemento armato, copertura a tetto a tegole, prospetti intonacati e tinteggiati, pareti interne intonacate e tinteggiate. Impianto elettrico senza salvavita, riscaldamento autonomo a gas gpl con termosifoni e tre inverter, impianto idro-sanitario pubblico. La zona in cui è ubicato l'immobile è di tipo residenziale, buona la viabilità della zona per la presenza di reti viarie che assicurano collegamenti con le vie urbane ed extraurbane.

Il soggetto esecutato è titolare dell'immobile oggetto di pignoramento nella sua qualità di persona fisica e non esercente di attività imprenditoriale, né l'immobile in questione risulta adibito ad attività di impresa, per cui, visto l'art. 10 punto 8.bis del DPR 663/1972, la vendita immobiliare inerente il medesimo non sarà soggetto ad IVA.

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.



## **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;

L'abitazione risulta regolarmente accatastata ma la planimetria non è corrispondente allo stato dei luoghi. Sono stati riscontrati i seguenti abusi e difformità:

- i locali tecnici sono stati resi abitabili, non ci sono i requisiti per cui tali ambienti possano essere considerati abitabili e pertanto si richiede il corretto utilizzo in base alla propria destinazione d'uso;
- parte del terrazzo è stato annesso al sottotetto, ripristinare gli ambienti come da documentazione catastale e progettuale;
- due manufatti abusivi destinati a locale caldaia e magazzino nell'area giardinata di pertinenza villino, si richiede la rimozione

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 1978, Zona C2: espansione residenziale di iniziativa privata di riqualificazione, indice di fabbricabilità 0,30 mc/mq – PPE Poggio dei Pini.



## Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA -  
Via Fratelli Corresi 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 -

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 costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Di seguito le concessioni rilasciate dal Comune di Anguillara Sabazia per il bene pignorato:

Concessione per l'esecuzione di lavori edili N. 34	Rilasciata dal Comune di Anguillara Sabazia in data 9 aprile 1980
----------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------

### Abusi riscontrati:

- i locali tecnici sono stati resi abitabili, non ci sono i requisiti per cui tali ambienti possano essere considerati abitabili e pertanto si richiede il corretto utilizzo in base alla propria destinazione d'uso;
- parte del terrazzo è stato annesso al sottotetto, ripristinare gli ambienti come da documentazione catastale e progettuale;
- due manufatti abusivi destinati a locale caldaia e magazzino nell'area giardinata di pertinenza villino, si richiede la rimozione

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

Non risultano.



## 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 -

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;

**L'immobile è occupato dall'esecutata e famiglia.**

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;

**Il bene risulta non essere soggetto a usi civici o diritti demaniali.**

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 pro quota. Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del progetto di divisione, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla stima dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art.846 c.p.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

**L'immobile è pignorato interamente.**



## 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 -

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;

Si ritiene opportuno vendere l'immobile in unico lotto.

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:

Sup. abitazione	77,10 mq.	
Sup. lorda abitazione	82,50 mq.	
Sup. soffitta	76,16 mq.	
PERTINENZE - PIANO TERRA	Veranda (Portico effettivo)	26,72 mq.
	Balcone	3,20 mq.
	Area giardinata	1102,00 mq.
PERTINENZE - PIANO SOTTOTETTO	Terrazzo	22,40 mq.



## Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA -  
Via Fratelli Cozzani 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 -

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

Superficie Lorda abitazione	100% muri perimetrali 50% muri divisorii	82,50 mq.
Sup. soffitta	50% di 76,16 mq.	38,08 mq.
Area giardinata	10% di (120,58 mq.) + 2% di (981,42)	31,68 mq.
Balcone, terrazzo, portico	30% di (25 mq.) + 10% di (27,32)	10,23 mq.
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>		<b>162,49 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 € 1.100,00 a € 1.600,00	€ 1.350,00
Valutazioni Locali	Da € 1.250,00 a € 1.641,00	€ 1.445,50
STIMA	Da € 1.350,00 a € 1.445,50	€ 1.397,75
	€/MQ	VALORE DI MERCATO
VILLINO	162,49 mq. X 1.397,75	€ 227.120,40



## Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA -  
Via Fratelli Comenti 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 immobile	€ 227.120,40
valore correttivo (costo eliminazione abusi, con ripristino condizioni progettuali, più oneri.)	- € 2.000,00
Stima villino	€ 225.120,40

Con i dovuti arrotondamenti si otterrà il seguente valore:

<b>€ 225.000,00</b> <b>Euro duecentoventicinquemila,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 -

### **Allegati**

- A – Rilevamenti fotografici
- B – Verbale di sopralluogo
- C – Visura storica catastale
- D – Planimetria catastale
- E – Estratto di mappa
- F – Concessione n. 34 del 1980
- G – Stralcio progetto
- H – Atto di provenienza
- I – Accesso agli atti Agenzia Entrate
- L – Richiesta accesso agli atti Comune di Anguillara Sabazia
- M – Descrizione identificativi catastali beni periziati
- N – Descrizione lotti
- O – Relazione CTU in conformità al G.U. n. 47 del 25.02.2008



## Dott. Ing. Daniele Baldoni

ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA -  
Via Fratelli Corroni 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 -

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

Tarquinia, 10 settembre 2019

### VERBALE DI CONSEGNA PERIZIA ALLE PARTI

il giorno 10 settembre 2019 viene inviata per la parte creditrice alla

la parte debitrice  
alla presente  
relazione con copia verbale sopralluogo e rilevamenti fotografici.

### VERBALE DI DEPOSITO ONLINE

Il giorno 23 settembre 2019 viene depositata in modalità telematica la presente relazione con i relativi allegati.

Il C.T.U.

Dott. Ing. Daniele Baldoni

