

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

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 9/2021**

PROMOSSA DA: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



GIUDICE: [REDACTED]

C.T.U.: [REDACTED]

CUSTODE: [REDACTED]

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

- CAPITOLO 1 - **PREMESSA**
- CAPITOLO 2 - **SVOLGIMENTO DELE OPERAZIONI PERITALI**
- CAPITOLO 3 E 4 - **QUESITI E RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.**
- CAPITOLO 5 - **ALLEGATI ALLA CONSULENZA TECNICA**

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

CAPITOLO 6- **PERIZIA DI STIMA CENSURATA** in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008);

CAPITOLO 7- **SINTESI DEGLI IDENTIFICATIVI CATASTALI** dei beni oggetto di stima (in formato pdf);

CAPITOLO 8- **DESCRIZIONE DEL LOTTO**(in formato pdf);

CAPITOLO 9- **NOTULA SPESE.**

CAPITOLO 1 - PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Gianni Baldi con studio in 00053 Civitavecchia (RM) - Largo San Francesco d' Assisi n. 9 ed iscritto all' Ordine degli Architetti di Roma e Provincia con il n. 9533, nominato C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare in intestazione, ha prestato giuramento telematico in data 16/07/2021 , con inizio delle operazioni Peritali in data 02/08/2021. In espletamento dell' incarico ricevuto come da Pignoramento immobiliare contenuto nel Fascicolo di Codesto Tribunale e sulla base degli accertamenti effettuati e dei Quesiti posti, ha redatto la seguente Perizia, articolata come segue:

CAPITOLO 2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato
PST GIUSTIZIA	Giuramento	16/07/2021	<i>Accettazione nomina telematica</i>	
	Fascicolo telematico	17/07/2021	<i>Consultazione telematica</i>	
	Deposito perizia			
SISTER (Telematico)	Catasto	05/08/2021	<i>Planimetrie catastali Visure catastali, Estratti di mappa</i>	F E D
	Conservatoria	01/09/2020	<i>Consultazione da Fascicolo</i>	
GOOGLE	<i>Inquadramento Territoriale</i>	06/08/2021	<i>Ortofoto</i>	C
REGIONE LAZIO				
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato
CCIAA (RM)	Visura camerale ██████████	<i>positiva</i>		G.01
	Visura camerale ████████████████████	<i>positiva</i>		G.02
COMUNE DI CERVETERI (RM)	Urbanistica	<i>Concessione edilizia n. ████████ del ██████████</i>		J

		D.I.A. n. [REDACTED] del [REDACTED] Progetto della [REDACTED] n. [REDACTED]	N M	
		Relazione termica [REDACTED] Fine dei lavori	O P	
SISTER	Catasto	Consultazione telematica		
	Pubblicità Immobiliare	Consultazione fascicolo		
	Locazioni	Contratto di locazione		
SISTER	Ispezioni ipotecarie	Certificazione contenuta nel fascicolo		
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	Atto d' obbligo Atto di acquisto Immobile Atto di acquisto Terreno Atto di acquisto Terreno	K H.01 H.02 H.03	
	Atto Ultraventennale	Certificazione notarile contenuta nel fascicolo		
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA/ORA	ESITO	Allegato
COMUNE DI CERVETERI (RM)	Sopralluogo	02/08/2021 ore 15,30	Positivo	A
	Rilievi in loco	19/08/2021	Positivo	B
TRIBUNALE CIVITAVECCHIA	DI Udienza			
SEGNALAZIONI AL GIUDICE	Deposito telematico		Si	
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		No	
	Assegnazione della casa coniugale		No	

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

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

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

Risposta al quesito 1.A)

Risulta in Atti la Relazione notarile della dott.ssa [REDACTED] [REDACTED] del [REDACTED] [REDACTED] in [REDACTED] [REDACTED] - attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri immobiliari.

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

Elenco dei trasferimenti della proprietà avvenuti nel ventennio

Relativamente al locale commerciale (negozio) riportato al NCEU nel

- a) **Alla data del 17.04.2001** : Proprietario dell' immobile risultava la [redacted] [redacted] [redacted] per acquisto - Rep. n. [redacted] e Trascritto presso a Conservatoria dei RR.II. di Civitavecchia in data [redacted] - dalla [redacted]
- b) **Alla data del 10.11.1999** : Proprietario dell' immobile risultava il la [redacted] [redacted] [redacted] per acquisto dai precedenti Proprietari, [redacted] [redacted] giusto atto redatto dal notaio [redacted] [redacted] avvenuto in data [redacted] con Repertorio n. [redacted] e Trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Civitavecchia il [redacted] al n.ri [redacted];

Relativamente al terreno riportato al NCT nel

- a) **Alla data del 20.06.1996** : Proprietari del cespite, in seguito a successione, risultavano i Sigg. [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] i quali procedevano alla divisione ed alla attribuzione della piena proprietà alla Sig.ra [redacted] [redacted] con atto redatto dal notaio [redacted] [redacted] Filippo in data [redacted] con Repertorio n. [redacted] e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Civitavecchia il [redacted] ai [redacted]
- b) **Alla data del 28.11.2008** : Proprietaria del cespite risultava la Sig.ra [redacted] [redacted] [redacted] la quale con atto redatto dal notaio [redacted] [redacted] al Repertorio n. [redacted] e Trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Civitavecchia in data [redacted] ai n.ri [redacted] vende la piena proprietà del bene alla Soc.tà [redacted] con sede in Roma;
- c) **Alla data del 28.11.2008** : Proprietaria del bene risultava la [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] la quale con atto redatto dal notaio [redacted] [redacted] Rep. n. [redacted] Trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Civitavecchia ai nr. [redacted] cede la piena proprietà del bene alla [redacted] con sede in Latina.

Relativamente al terreno riportato al NCT nel

- a) **Alla data del 28.01.1999** : Proprietaria del cespite, in seguito a successione, risultava la [redacted] la quale con

atto redatto dal notaio [REDACTED] in data [REDACTED] con Repertorio n. [REDACTED] e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Civitavecchia il [REDACTED] alienava la piena proprietà del bene alla [REDACTED]

b) **Alla data del 24.02.2002** : Proprietaria del cespite risultava la [REDACTED] la quale con atto redatto dal notaio [REDACTED] in data [REDACTED] con Repertorio n. [REDACTED] e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Civitavecchia il [REDACTED] ai n.ri [REDACTED] alienava la piena proprietà del bene alla Soc.tà [REDACTED] con sede in Roma;

c) **Alla data del 28.11.2008** : Proprietaria del cespite risultava inizialmente la Soc.tà [REDACTED] SRL diventata poi [REDACTED] la quale con atto del notaio [REDACTED] con rep. n. [REDACTED] trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Civitavecchia il [REDACTED] ai n.ri [REDACTED] trasferiva la piena proprietà del bene alla [REDACTED]

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

C) *In primo luogo,*

- c1- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*

se la certificazione delle trascrizione (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Oppure:

- c2 – *se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

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

Risposta al Quesito 1.C-c1)

DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (C.2) : La Relazione notarile redatta dal notaio dott.ssa [REDACTED] ha riportato le Formalità relative all' immobile esecutato nel periodo che va dalla data del 20/06/1996 alla data del 3/05/2020

(Vedi fascicolo di Causa) .

D) In secondo luogo,

- d1 – se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Risposta al quesito 1.D-d1)

Il Creditore non ha depositato l' estratto catastale attuale e/o storico ma è stato allegato dal C.T.U. **(All. E)** .

- d2 – Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

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

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

E) In terzo luogo,

- e1 - l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso.

- e2 – Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

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

Non risulta presente in Atti il Certificato di stato civile dello Esecutato. Il CONSULENTE TECNICO d' UFFICIO lo ha acquisito ed ha verificato quanto richiesto dal quesito, indicando le risposte nella seguente Tabella:

	IN ATTI	DA CTU/Custode Giudiziario
Certificati della Conservatoria dei RR.II.	Si	Allegata al Fascicolo
Relazione notarile	Si	Relazione notarile agli atti
Certificato di stato civile dell' Esecutato	No	Prodotto dal C.T.U. e allegato alla Perizia
Camera di commercio della Soc.tà TECOR	No	Prodotto dal CTU e allegato alla Perizia

Risposta al Quesito 1.F)

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
TECOR SRL	Si
Relativamente al [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] riportato al NCEU nel [REDACTED]	
<p>a) Alla data del 17.04.2001 : Proprietario dell' immobile risultava la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per acquisto - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e Trascritto presso a Conservatoria dei RR.II. di Civitavecchia in data [REDACTED] ai nr. [REDACTED] - dalla [REDACTED]</p>	
<p>b) Alla data del 10.11.1999 : Proprietario dell' immobile risultava il la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per acquisto dai precedenti Proprietari, [REDACTED]. [REDACTED] giusto atto redatto dal notaio [REDACTED] [REDACTED] avvenuto in data [REDACTED] con Repertorio n. [REDACTED] e Trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Civitavecchia il [REDACTED]</p>	
Relativamente al terreno riportato al NCT nel [REDACTED]	
<p>c) Alla data del 20.06.1996 : Proprietari del cespite, in seguito a successione, risultavano i [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] i quali procedevano alla divisione ed alla attribuzione della piena proprietà alla [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con atto redatto dal notaio [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in data [REDACTED] con Repertorio n. [REDACTED] e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Civitavecchia il [REDACTED] ai n.ri [REDACTED];</p>	
<p>d) Alla data del 28.11.2008 : Proprietaria del cespite risultava la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] la quale con atto redatto dal notaio [REDACTED] [REDACTED] al Repertorio n. [REDACTED] e Trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Civitavecchia in data [REDACTED] ai n.ri [REDACTED] vende la piena proprietà del bene alla Soc.tà [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con sede in Roma;</p>	
<p>e) Alla data del 28.11.2008 : Proprietaria del bene risultava la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] la quale con atto redatto dal notaio [REDACTED] [REDACTED] Rep. n. [REDACTED] Trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Civitavecchia ai nr. 1[REDACTED] cede la piena proprietà del bene alla [REDACTED] [REDACTED] con sede in Latina.</p>	
Relativamente al terreno riportato al NCT nel [REDACTED]	
<p>f) Alla data del 28.01.1999 : Proprietaria del cespite, in seguito a successione, risultava la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] la quale con atto redatto dal notaio [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in data [REDACTED] con Repertorio [REDACTED] [REDACTED] e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Civitavecchia il [REDACTED] alienava la piena proprietà</p>	

del bene alla [REDACTED]

g) Alla data del 24.02.2002 : Proprietaria del cespite risultava la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] la quale con atto redatto dal notaio ANDERLINI Leonello in data [REDACTED] con Repertorio n. [REDACTED] e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Civitavecchia il [REDACTED] ai n.ri [REDACTED] alienava la piena proprietà del bene alla [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con sede in Roma;

h) Alla data del 28.11.2008 : Proprietaria del cespite risultava inizialmente la Soc.tà [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] diventata poi [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] la quale con atto del notaio [REDACTED] [REDACTED] con rep. n. [REDACTED] trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Civitavecchia il [REDACTED] ai n.ri [REDACTED] trasferiva la piena proprietà del bene alla [REDACTED] [REDACTED]

DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO (elenco sintetico di tutti i trasferimenti) (1.C) : La Relazione notarile redatta dal notaio [REDACTED] [REDACTED] notaio in [REDACTED] [REDACTED] ha riportato le Formalità relative allo immobile esecutato nel periodo che va dalla data del 20/06/1996 alla data del 10/03/2021 ([Vedi fascicolo di Causa](#)).

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

Risposta al Quesito 1.G)

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

2. Descrizione dell'immobile pignorato

A) descriva, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

Risposta al Quesito 2.A)

Descrizione dell' immobile [REDACTED].

L' immobile, precedentemente adibito a [REDACTED] [REDACTED] oggi si presenta non affittato ed in mediocre stato di manutenzione. La pavimentazione realizzata con doghe in laminato plastico e monocottura di tipo anti-usura, si presenta in buono stato. Le pareti ed i soffitti risultano tinteggiati, con la presenza di controsoffitti in cartongesso in buono stato di manutenzione.

Alcuni uffici sono stati ricavati mediante tramezzature in vetro.

Sono presenti due W.C. di cui uno per i disabili. Ambedue con pareti in ceramica.

B) avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972(esonazione dall'imposta) e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

Risposta al quesito 2.B)

L' immobile risulta edificato in data anteriore al 2005 ed inoltre trattasi di locale commerciale, quindi sussiste la possibilità di esercitare l' opzione IVA.

3. Storia e identificazione catastale

A) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a1 – se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- a2 – se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- a3- se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Risposta al Quesito 3.A-a1,-a2 e -a3)

La descrizione attuale del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento e ne permette esattamente l' individuazione del bene.

B) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Risposta al Quesito 3.B)

Le difformità riscontrate con la planimetria catastale - diversa distribuzione interna - non possono essere aggiornate al N.C.E.U. senza procedere preliminarmente alla "regolarizzazione edilizia" del bene (CILA A SANATORIA).

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

Risposta al Quesito 3.C)

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

4. Situazione urbanistica

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

Risposta al Quesito 4.A)

L' utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è ad uso residenziale per il cespite Foglio [REDACTED] P.lla [REDACTED] (All. I.01) e agricolo per i cespiti [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] (All. I.02).

B) acquisisca, ove non depositati i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Risposta al Quesito 4.B)

Lo strumento urbanistico in vigore [REDACTED]

- Piano Regolatore Generale adottato ed approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n.3505 del 07.06.1980 e successiva Variante Generale adottata con delibera n. 18 del 02.05.2017.
- La Destinazione Urbanistica è - **ZONA "A" - Sottozona "A/2"**
- **Vincolo militare** di servitù pari a 5.000 mt - D.M. 227 del 29.11.1990 e s.m. e i.
- Sulla Tavola B (prescrittiva) del nuovo P.T.P.R. risulta il vincolo: **"Beni d' insieme: vaste località con valore estetico-tradizionale, bellezze panoramiche"** (All. I.01);

Lo strumento urbanistico in vigore [REDACTED]

- Piano Regolatore Generale adottato ed approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n.3505 del 07.06.1980 e successiva Variante Generale adottata con delibera n. 18 del 02.05.2017.
- La Destinazione Urbanistica è - **ZONA "R" Rurale e Sottozona "R/1" Ente Maremma;**
- **Vincolo militare** di servitù pari a 5.000 mt - D.M. 227 del 29.11.1990 e s.m. e i;
- Sulla Tavola B (prescrittiva) del nuovo P.T.P.R. risulta il vincolo: **"Aree di interesse archeologico già individuate"** (All. I.02);

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

Risposta al Quesito 4.C)

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

- Concessione Edilizia [REDACTED] (All. J);
- Fine Lavori prot. [REDACTED] (All. P);
- Relazione paesaggistica (All. L);
- Variante D.I.A. [REDACTED] (All. N);
- Progetto (All. M).

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento: Dal sopralluogo effettuato e dai rilievi eseguiti non sono emerse particolari delle difformità con la planimetria depositata al N.C.E.U. ma solo una parziale diversa distribuzione interna, regolarizzabile con la presentazione di una C.I.L.A postuma a Condono **(vedi risposta al Quesito 4.E)**

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

Risposta al Quesito 4.D)

Per l' immobile oggetto del pignoramento a seguito delle opere realizzate in assenza di autorizzazione edilizia non risulta essere stato rilasciato il Certificato di Agibilità.

Inoltre, si deve tenere conto delle spese necessarie per la pratica edilizia finalizzata all'ottenimento dl Certificato di Agibilità dell'immobile.

A tal fine vengono considerate le seguenti voci e preventivati i costi relativi:

- Diritti di segreteria e sanzioni	€ 1.251,00
- Spese Tecnico per sopralluogo, relazione e compilazione Modulistica	€ 1.000,00
- Variazione al N.C.E.U.	€ 300,00
- Diritti catastali	€ 50,00
Totale	€ 2.601,00

E) *In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, legge 28 febbraio1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Risposta al Quesito 4.E)

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

-a1: Diversa distribuzione interna mediante la costruzione di nuove tramezzature fisse e mobili per la creazione di un uffici più congeniali all' attività bancaria **(All. B)** che precedentemente occupava i locali non riportati nella planimetria depositata al N.C.E.U. **(All. E)**

Le difformità riscontrate possono comunque essere sanate in base al D.P.R. n. 380/2001 art. 6 bis C.I.L.A. tardiva a sanatoria. Pertanto le

opere realizzate abusivamente potranno **essere sanate**, con l' addebito delle spese occorrenti alla regolarizzazione.

5. Vincoli e oneri condominiali

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

Risposta al Quesito 5.A)

Il bene pignorato non è soggetto a vincoli artistici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità.

B) *indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

;

Risposta al Quesito 5.B)

Dalle ricerche effettuate sul posto e dalle informazioni assunte si è venuti a conoscenza che non è stato costituito un Condominio per l' edificio dove si trova il cespite **(ALL. A.02)**.

C) *rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Risposta al Quesito 5.C)

Dall' esame della documentazione acquisita presso il Comune di ██████████ è emersa l' esistenza di un Atto d' obbligo del ██████████ Rep. n. ██████████ e Racc. ██████████ **(All. K)** con il quale la ██████████ ██████████ ██████████ si impegna a cedere a titolo gratuito l' area destinata ad ampliamento viario e servizi pubblici, come previsto nel P.R.G. o nel Piano particolareggiato.

6. Occupazione dell'immobile pignorato

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

Risposta al Quesito 6.A)

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

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

Risposta al Quesito 6.B)

L' immobile è sfitto e quindi non c'è nessun titolo legittimante l' occupazione del bene.

C) *verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in*

L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Risposta al Quesito 6.C)

Assenza contratti di locazione.

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

Risposta al Quesito 6.D)

gli immobili non risultano occupati dal coniuge dell' esecutato **(All. G)**.

E) valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo la differenza rispetto a tale valore.

Risposta al Quesito 6.E)

Nessuna valutazione.

7. Identificazione dei lotti

A) appuri, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota.

Risposta al Quesito 7.A)

Da quanto risultato all' Agenzia del Territorio **(All. E.01, E.02 e E.03)** l' Esecutato al momento della notifica del pignoramento era intestatario dei beni per la piena proprietà (1/1).

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

Risposta al Quesito 7.B)

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

- Separazione in natura e progetto di divisione:

Lotto 1 - [REDACTED] - [REDACTED]

Considerate le caratteristiche funzionali dell' unità immobiliare nonché della dotazione e della distribuzione dei servizi non sembra opportuna, né giustificata, la vendita in più lotti dell' unità immobiliare oggetto della esecuzione.

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):

Lotto 1 - [REDACTED]

L' esercizio commerciale si presenta come un unicum funzionale e non presenta caratteristiche tecniche che possano determinarne la divisibilità.

Lotto 2 - [REDACTED]

Il terreno si presenta come un unicum e non risulta conveniente frazionarlo.

Lotto 3 - [REDACTED]

Il terreno si presenta come u unicum e non risulta conveniente frazionarlo.

Si consiglia, quindi, la vendita in tre (3) Lotti separati

C) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Risposta al Quesito 7.C)

-Vendita beni pignorati

Come specificato nel precedente punto 7.B) si consiglia la vendita in tre (3) Lotti separati.

8. Stima

*A) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

Risposta al Quesito 8)

1) Stima dell' immobile pignorato - [REDACTED]

- Superficie commerciale

Immobilie pignorato	Superficie	Ragguagliamento (DPR)	Superficie
---------------------	------------	-----------------------	------------

		lorda (mq)	n. 138/1998)	commerciale
Negozio Piano Terra [REDACTED]		Mq 159,00	100% muri perimetrali 50% muri confinanti	Mq 169,00
Accessori	<i>Corte ad uso esclusivo</i>	Mq 27,00	Mq 27,00 x 0,10 =	Mq 2,70
			Totale Superficie commerciale	Mq 171,70

a) Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile

Valore di mercato -

Al fine di determinare il valore del bene oggetto del pignoramento, si è scelto di mediare il Metodo di stima sintetico (comparativa-vendita): metodo che si basa sul principio che nessun acquirente razionale è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà similari che abbiano lo stesso grado di utilità, con il Metodo di stima analitico che si basa sulla ricerca del canone annuo

di cui lo immobile è capace e nella successiva capitalizzazione del Reddito annuo ordinario di cui il bene economico è capace.

Le condizioni di applicabilità dei due metodi sono legate alla quantità e qualità di informazioni di mercato disponibili, in grado di permettere la costruzione di un significativo campione di transazioni comparabili.

Gli elementi che si possono prendere in esame sono:

- ubicazione;
- dimensione;
- situazione edile (finiture, stato di manutenzione);
- disponibilità di parcheggi e accessibilità;
- servizi pubblici presenti nelle vicinanze;
- da indagini di mercato, conoscenza del territorio;
- dalle agenzie immobiliari presenti sulla zona (**All. S.01**);
- Agenzia del Territorio (Valori O.M.I.). (**All. R**)

- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile

Valore di mercato -

A) Metodo sintetico.

Al fine di determinare il valore del bene oggetto del pignoramento, si è scelto di mediare il *Metodo di stima sintetico* (comparativa-vendita: metodo che si basa sul principio che nessun acquirente razionale è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà similari che abbiano lo stesso grado di utilità, con *il Metodo di stima analitico* che si basa sulla ricerca

del canone annuo di cui lo immobile è capace e nella successiva capitalizzazione del Reddito annuo ordinario di cui il bene economico è capace.

Le condizioni di applicabilità dei due metodi sono legate alla quantità e qualità di informazioni di mercato disponibili, in grado di permettere la costruzione di un significativo campione di transazioni comparabili.

Gli elementi che si possono prendere in esame sono:

- ubicazione;
 - dimensione;
 - situazione edile (finiture, stato di manutenzione);
 - disponibilità di parcheggi e accessibilità;
 - servizi pubblici presenti nelle vicinanze;
 - da indagini di mercato, conoscenza del territorio;
- dalle agenzie immobiliari presenti sulla zona **(All. S.01)**;
- Agenzia del Territorio (Valori O.M.I.). **(All. R)**

Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare, con altri esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato, ponderati attraverso rispettivi parametri quantitativi e qualitativi. In particolare modo, confrontando il costo a metro quadro della superficie commerciale lorda con quello di altri immobili con simili caratteristiche.

Dall' analisi è emersa una serie di prezzi di mercato, con riferimento ad immobili ubicati in prossimità del bene da stimare e con caratteristiche intrinseche ed estrinseche assimilabili.

Per quanto esposto, tenuto conto delle valutazioni stabilite dalle Tabelle dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio **(All.)** e di alcune Agenzie Immobiliari di zona **(All.)**, la cui sintesi si riporta di seguito.

Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare, con altri esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato, ponderati attraverso rispettivi parametri quantitativi e qualitativi. In particolare modo, confrontando il costo a metro quadro della superficie commerciale lorda con quello di altri immobili con simili caratteristiche.

Dall' analisi è emersa una serie di prezzi di mercato, con riferimento ad immobili ubicati in prossimità del bene da stimare e con caratteristiche intrinseche ed estrinseche assimilabili.

Per quanto esposto, tenuto conto delle valutazioni stabilite dalle Tabelle dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio **(All. R)** e di alcune Agenzie Immobiliari di zona **(All. S.01)**, la cui sintesi si riporta di seguito.

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
██████████	Valori commerciali	1) €/mq 1.178 2) €/mq 1.100 3) €/mq 1.620	€/mq 1.299	€/mq 1.300 in c.t.
	Valori O.M.I.	Min. 1.150 Max. 1.700	€/mq 1.425	
- Adeguamenti e correzione del valore di mercato -				
Descrizione metodo: Prezzo unitario determinato come media dei Valori di mercato e Valori O.M.I.				
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
Immobilie pignorato	Mq 171,70	1.300	€ 223.209,99	
Valore di Mercato in cifra tonda			€ 223.210,00 in c.t.	

b) Metodo analitico.

Questo procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare, con altri esistenti nella zona e dei quali sono noti i canoni di locazione di mercato, ponderati attraverso rispettivi parametri quantitativi e qualitativi. In particolar modo, confrontando il costo di affitto a metro quadro della superficie commerciale lorda con quello di altri immobili con simili caratteristiche.

Dall'analisi è emersa una serie di prezzi di mercato, con riferimento ad immobili ubicati in prossimità del bene da stimare e con caratteristiche intrinseche ed estrinseche assimilabili.

Per quanto esposto, tenuto conto delle valutazioni effettuate presso alcune Agenzie Immobiliari di zona (All. T), la cui sintesi

si riporta di seguito:

Risultato indagine di mercato canoni di affitto

N	Ubicazione	Canone mensile	Superficie immobile	Valore a Mq
1	██████████	€ 820,00	Mq 120,00	€/mq 6,83
2	██████████████████	€ 1.300,00	Mq 226,00	€/mq 5,75
3	██████████████████	€ 3.500,00	Mq 160,00	€/mq 21,88
4	██████████████████	€ 600,00	Mq 100,00	€/mq 6,00

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

V = Valore dell' immobile;

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

In cui:

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

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

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

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

A_s = Assicurazione pari a 1% di F

A_m = Amministrazione condominio pari a 3% di F

i = Tasso di capitalizzazione

per cui il canone mensile lordo sarà pari a:

$m_q 171,70 \times €/mq [(6,83+5,75+21,88+6,00)/4] = € 1.737,60$

da cui:

F = $€ 1.737,60 \times 12 = € 20.851,25$ (canone lordo annuo)

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

J = $2/3 € 20.851,25 \times 0,25 = € 5.212,81$

Quote sfitto, inesigibilità, manutenzione 3% di F

Q_r = 3% di € 20.851,25 = € 625,54

Servizi, condominio ed ammortamento 8% di F

S_g = 8% di € 20.851,25 = € 1.668,10

Manutenzione straordinaria 3,5% di F		
M_s = 3,5% di € 20.851,25 =	€	729,79
Assicurazione 1,0% di F		
A_s = 1% di € 7.885,46 =	€	208,51
Amministrazione condominio 3,0% di F		
A_m = 3% di € 20.851,25 =	€	625,54
		=====
Totale spese	€	9.070,29

Calcolo del Reddito netto dell' immobile

$$R_n = F - \sum \text{Spese} = € 20.851,25 - € 9.070,29 = € 11.780,96 \quad (\text{Reddito netto})$$

da cui il valore sarà così determinato:

$$V = R_n \times i = € 11.780,96 : 0,030 = € 392.699,00 \text{ in c.t.}$$

- Valore del bene:

Alla luce di quanto emerso dallo sviluppo del processo valutativo,

il più probabile valore di mercato, alla data attuale, è pari alla media tra i valori precedentemente determinati:

$€ 223.210,00 + € 392.699,00 = € 615.909:2 =$	$€ 307.954,00$
---	----------------

- Detrazione per la eliminazione delle Opere Abusive		
Pratica per CILA a sanatoria e DOCFA	€	2.601,00
- Altri tipi di detrazione -		
Nessuno		
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto l'eventuale costo per la CILA a SANATORIA)		
Lotto eseguito	€ 305.353	Euro/00

Al fine di determinare il valore del bene oggetto del pignoramento, considerato che allo stato attuale non è ipotizzabile, per questo terreno, la suscettività ad essere urbanizzato, per la sua valutazione il sottoscritto ritiene di poter convenientemente

mediare la stima mediante i "valori agricoli medi" (A11. R) fissati per la Regione Agraria n. 9; comparandoli con i valori determinati mediante gli "indicatori di mercato" (A11. S.02) rilevati nella zona.

Valori Agricoli medi

2) [REDACTED]

Superficie Agraria	Superficie Geometrica	Prezzo unitario ad Ettaro €/Ha	Valore totale Euro
Ha 1 are 76 ca 71	Mq 17.671,00	32.000	56.547,20

3) [REDACTED]

Superficie Agraria	Superficie Geometrica	Prezzo unitario ad Ettaro €/Ha	Valore totale Euro
are 90 ca 71	Mq 9.071	32.000	29.027,20

Valori di Mercato medi

N.	Lotto	Superficie Mq	Prezzo Euro	Prezzo unitario €/Mq
1	[REDACTED]	7.650	19.500	2,549
2	[REDACTED]	3.780	15.000	3,968

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- *invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*
- ***depositi**, in forma telematica, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito elencati. A tal fine, della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:*
 - a) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*
 - b) una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*
 - c) un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip;*
 - d) una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf. o word.zip;*
- e), f) ecc... altri atti eventualmente acquisiti, indicandone il nome del file di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza; certificato di agibilità).*
- *Intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.*

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

- A)** Verbali di sopralluogo;
- B)** Rilievi;
- C)** Vedute satellitari;
- D)** Estratti di Mappa;
- E)** Visure catastali;
- F)** Planimetria catastale;
- G)** Certificati anagrafici;
 - G.01)** Camera di commercio TECOR;
 - G.02)** Camera di commercio C&C Costruzioni;
- H)** Atti di provenienza;
- I)** Certificato di destinazione Urbanistica (C.d.U.);
- J)** Licenza edilizia n. ;
- K)** Variante n. ;

- L)** Progetto di Variante n. ;
- M)** Concessione in sanatoria n. ;
- N)** Progetto della Concessione in sanatoria n. ;
- O)** Concessione in sanatoria n. ;
- P)** Progetto della Concessione in sanatoria n.;
- Q)** Valori OMI;
- R)** Valori commerciali;

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

- S) Valori affitto;
- T) Valori agricoli;
- U) Documentazione fotografica dei luoghi;
- V) Comunicazioni con le Parti.

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

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

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

CAPITOLO 8) Descrizione dei Lotti (in formato pdf);

CAPITOLO 9) Notula spese.