

Geom. Maurizio MORONI
Corso Don Minzoni n. 16
00045 Genzano di Roma
Tel. 069391014-03358357119

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Proc.Esec. 217/2008

Rinvio 02/12/2009

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI VELLETRI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA
STIMA PROCEDURA ESECUTIVA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

GIUDICE

Dott. Riccardo AUDINO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI VELLETRI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

<i>Esecuzione Immobiliare Principale :</i>	217/2008
<i>Nei confronti di:</i>	[REDACTED]
<i>Promossa da:</i>	[REDACTED]
<i>Con l'intervento di:</i>	
<i>Giudice dell'esecuzione:</i>	Dott. Riccardo AUDINO
<i>Custode Giudiziario:</i>	
<i>Perito (C.T.U.)</i>	Geom. Maurizio MORONI

- RELAZIONE PERITALE DI STIMA -

1 - Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri il 13/03/2008, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di ROMA 2 il 29/05/2008 al Reg.Part. n. [REDACTED] ed al Reg. Gen. n. [REDACTED] la [REDACTED] richiede al Tribunale di Velletri l'espropriazione di 1/1 di piena proprietà del Sig. [REDACTED] in Comune di Anzio (RM), Corso Italia n. 46, Sc. C, int. 5:

- Appartamento censito al NCEU di detto Comune al foglio 17, part. 501, sub. 52, categoria A/2, vani 5, p. 2;
- Autorimessa, censita all'NCEU di detto Comune al foglio 17, part. 501, sub. 64 categoria C/2, Sc. C, piano S1

Il sottoscritto Geom. Maurizio MORONI, domiciliato in Genzano di Roma Corso Don Minzoni n. 16, ha ricevuto dal Sig. G.E. Dott. R. AUDINO l'incarico di effettuare la stima dei beni immobili nella procedura esecutiva intestata. Convocato nell'udienza del 14/05/2009 dall'Illustrissimo Signor Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari, in sostituzione di altro Consulente Tecnico, facendogli ripetere la formula di rito vennero formulati i seguenti quesiti:

QUESITO N. 1 "verificare, 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; *predisporre*, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) *acquisire*, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed 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; *acquisire* l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

QUESITO N. 2 "*Descrivere, previo necessario accesso, 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.)*".

QUESITO N. 3 "*Accertare 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*".

QUESITO N. 4 "*Procedere, 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".

QUESITO N. 5 "*Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale*".

QUESITO N. 6 "*Indicare 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, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47*".

QUESITO N. 7 "*Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale*".

QUESITO N. 8 "*Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, 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*".

QUESITO N. 9 "*Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o 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 l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio".

QUESITO N. 10 "Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, *acquisire* il provvedimento di assegnazione della casa coniugale".

QUESITO N. 11 "*indicare* l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), *rilevare* l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto".

QUESITO N. 12 "*Determinare* il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura 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)".

QUESITO N. 13 "*Riferire* i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singolo quesiti".

QUESITO N. 14 "*Inviare*, 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 quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 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".

QUESITO N. 15 "*Intervenire 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*".

QUESITO N. 16 "*Depositare almeno dieci gironi prima all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word*".

QUESITO N. 17 "*Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi)*".

QUESITO N. 18 "*Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita*".

QUESITO N. 19 "*Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso*".

QUESITO N. 20 "*Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia adeguata e dettagliata descrizione del bene contenete gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento*".

QUESITO N. 21 "*Estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto*



informaico".

2 - Svolgimento delle operazioni di consulenza di stima.

Come trascritto nel verbale dell'udienza, a cui prestai giuramento di rito, diedi inizio alle operazioni di accesso inviando telegramma all'esecutato per poter accedere all'interno delle unità immobiliari, il giorno 01 ottobre 2009, non si è presentato nessuno all'appuntamento stabilito, ho lasciato comunicazione al disotto della porta per un successivo appuntamento (avendo saputo che l'immobile risulta affittato) il giorno 06 ottobre alla presenza della [REDACTED], convivente del Sig. [REDACTED] affittuario, ho redatto verbale di sopralluogo, ho svolto un dettagliato rilevamento planimetrico, e fotografico delle unità immobiliari sia dell'appartamento ed esternamente al locale (Vedere Verbale Allegato 'A').

3 - Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.

3.1 " verificare, 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; *predisporre*, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) *acquisire*, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed 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; *acquisire* l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

Nulla da riferire al presente quesito, il sottoscritto ha consultato la relazione per l'esame documentazione redatta dall'Avv. [REDACTED] (Vedere Relazione Allegato 'B') riferendo le discordanze riscontrate.

3.2 "Descrivere, previo necessario accesso, 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, riscaldamento ecc.)".

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva sono tutte ubicate nel *Comune di Anzio* e precisamente:

1) Appartamento ubicato in Corso Italia n. 46 Scala 'C' ubicato al piano 2° int. 5 composto da salone, cucina, 2 camere, due bagni, ed ampio balcone coperto della superficie complessiva mq. 91,10 di cui mq. 22,00 balcone coperto, il tutto confina con vano scala 'C', appartamento int. 4, appartamento int. 4 scala 'B', distacco Strada Corso Italia, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di Anzio foglio 17 (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'C') part. 501 sub. 52 Cat A/2 Classe 2 Consistenza vani 5 Rendita € 632,66 (Vedere visura e planimetria catastale Allegato 'D') intestato catastalmente a [REDACTED] C.F. [REDACTED] (proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni)

- Altezza utile interna: Piano h= 2,70

- Superficie lorda appartamento mq. 91,10 balcone coperto mq. 22,00

- Superficie complessiva ragguagliata: mq. 93,20

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'APPARTAMENTO ESECUTATA

Comune	Anzio		Località			
del Corso Italia n. 46 Scala 'C' Piano 2° int. 5						
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	R.D.
17	501	52	A/2	2	5	632,66

Proprietà: [REDACTED]

Dati Catastali: Comune di Anzio Corso Italia n. 46 Foglio 17 Part. 501 sub. 52 Cat. A/2 Cl. 2 Vani 5 R.D. 632,66.

Confinanti: Vano scala 'C', appartamento int. 4, appartamento int. 4 scala 'B', distacco Strada Corso Italia, salvo altri

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Descrizione lotto: Appartamento ubicato alla Scala 'C' piano 2° int. 5 composto da salone, cucina, 2 camere, due bagni, ed ampio balcone coperto della superficie complessiva mq. 91,10 di cui mq. 22,00 balcone coperto.

Consistenza: Vani 5

Superficie netta appartamento mq. 86,60

FOTO ESEGUITA ALL'INGRESSO SU CORSO ITALIA 46 SCALA 'C'



CALCOLO SUPERFICIE IMMOBILE

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Netta</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Convenzionale</i>
PIANO TERRA			
<i>Salone</i>	33,92	1,00	33,92
<i>Cucina</i>	7,92	1,00	7,92
<i>Disimpegno e corridoio</i>	9,36	1,00	9,36
<i>Camera</i>	10,56	1,00	10,56
<i>Camera</i>	14,52	1,00	14,52
<i>Bagno 1</i>	4,80	1,00	4,80
<i>Bagno 2</i>	5,52	1,00	5,52
<i>Balcone coperto</i>	22,00	0,30	6,60
TOTALE	108,60		93,20

3) Locale ubicato in Corso Italia n. 46 scala 'C' piano S1 interno 5 (già Via



Nettunense Km 36500 piano S1 interno 5 scala 'C' della superficie di mq. 5, confina corridoio comune scala 'C', locale cantina n. 4 e locale cantina n. 6, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di Anzio foglio 17 (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'E') part. 501 sub. 64 Cat C/2 Classe 3 mq. 5 Rendita € 23,76 (Vedere visura e planimetria catastale Allegato 'F') intestato catastalmente a [REDACTED]

- Altezza utile interna: Piano h= 2,3
- Superficie netta complessiva: mq. 5
- Superficie ragguagliata: mq. $5 \times 0,5 =$ mq. 2,50

DESCRIZIONE SINTETICA DELLA CANTINA ESECUTATA

Comune	Monte Porzio Catone		Località			
Via Costagrande n. 1 (già n. 3)						
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Mq.	R.D.
17	501	64	C/2	3	5	23,76

Proprietà: [REDACTED]

Dati Catastali: Comune di Anzio Corso Italia n. 46 Foglio 17 Part. 501 sub. 64 at. C/2 Cl. 3 mq. 5 R.D. 23,76.

Confinanti: corridoio comune scala 'C', locale cantina n. 4, locale cantina n. 6, salvo altri

Descrizione lotto: Locale cantina ubicato al piano S/1 Scala 'C' int. 5

Consistenza: Mq. 5,00

3.3 - Accertare 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".

ASTE
GIUDIZIARIE.it



L'immobile di cui al punto 2) (autorimessa) descritto nell'atto di pignoramento non corrisponde agli estremi catastali inseriti (locale cantina), consente ugualmente di individuare esattamente il bene.

L'immobile descritto al punto 1) risulta esatto nella sua descrizione ed ubicazione sul luogo.

3.4 - "Procedere, 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".

Lo scrivente non ha eseguito nessuna variazione all'Agenzia del Territorio di Roma (N.C.E.U.), le planimetrie dello stato attuale corrispondono a quelle depositate.

3.5 - "Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale".

Il P.R.G. del Comune di Anzio ha inserito l'area dove sorge l'edificio in zona BI edificata saturo è consentito ristrutturazione mantenendo la cubatura ed è ammesso cambio destinazione.

3.6 - "Indicare 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, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47".

L'edificio dove insistono gli immobili esecutati è stato realizzato con Concessione edilizia n. 12214 del 31/08/1987, l'elaborato progettuale allegato alla concessione risulta conforme allo stato attuale.

EDIFICIO CORSO ITALIA 46

Struttura	Cemento armato
Copertura	terrazzo
Pareti esterne	Muratura

<i>Pavimentazione int.</i>	<i>Gres ceramico</i>
<i>Infissi esterni</i>	<i>Legno</i>
<i>Impianto elettrico ed idrico</i>	<i>Eseguito a norma delle leggi vigenti</i>
<i>Condizioni generali</i>	<i>Buono</i>
<i>Certificazione Energetica</i>	<i>Mancante</i>

3.7 - "Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale".

Lo scrivente ritiene che l'immobile oggetto di esecuzione debba essere, per le sue caratteristiche, venduto in un unico lotto, con la seguente descrizione:

Lotto Unico

Complesso Immobiliare sito in Comune di Anzio Corso Italia n. 46 composto da:

- *appartamento ubicato alla scala 'C' al piano 2° int. 5, composto da salone, cucina, 2 camere, due bagni, ed ampio balcone coperto della superficie complessiva mq. 91,10 di cui mq. 22,00 balcone coperto, confina con vano scala 'C', appartamento int. 4, appartamento int. 4 scala 'B', distacco Strada Corso Italia, salvo altri, censito all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) foglio 17 part. 501 sub. 52 Cat A/2 Classe 2 Consistenza vani 5 Rendita € 632,66;*
- *locale cantina ubicato alla scala 'C' piano S1 interno 5 (già Via Nettunense Km 36500 piano S1 interno 5 scala C) della superficie di mq. 5, confina con corridoio comune scala 'C', locale cantina n. 4 e locale cantina n. 6, salvo altri, censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) foglio 17 part. 501 sub. 64 Cat C/2 Classe 3 mq. 5 Rendita € 23,76.*

3.8 - Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;



l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, 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".

Ambidue gli immobili risultano pignorati per l'intero.

3.9 - "Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o 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 l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio".

Da quanto lo scrivente ha potuto accertare i due immobili descritti nel pignoramento, appartamento e cantina, risultano **OCCUPATI** dal Sig. [REDACTED] con canone di fitto annuo € 6.600,00 (seimilaseicento/00) contratto iniziato il 01/01/2009 durata anni 4 (quattro) registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 2 in data 09/01/09 N. 273 (Vedere copia contratto Allegato 'G').

3.10 - "Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale".

Nulla da riferire al presente quesito, l'esecutato ha acquistato l'immobile in regime di separazione dei beni.

3.11 - "Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto".

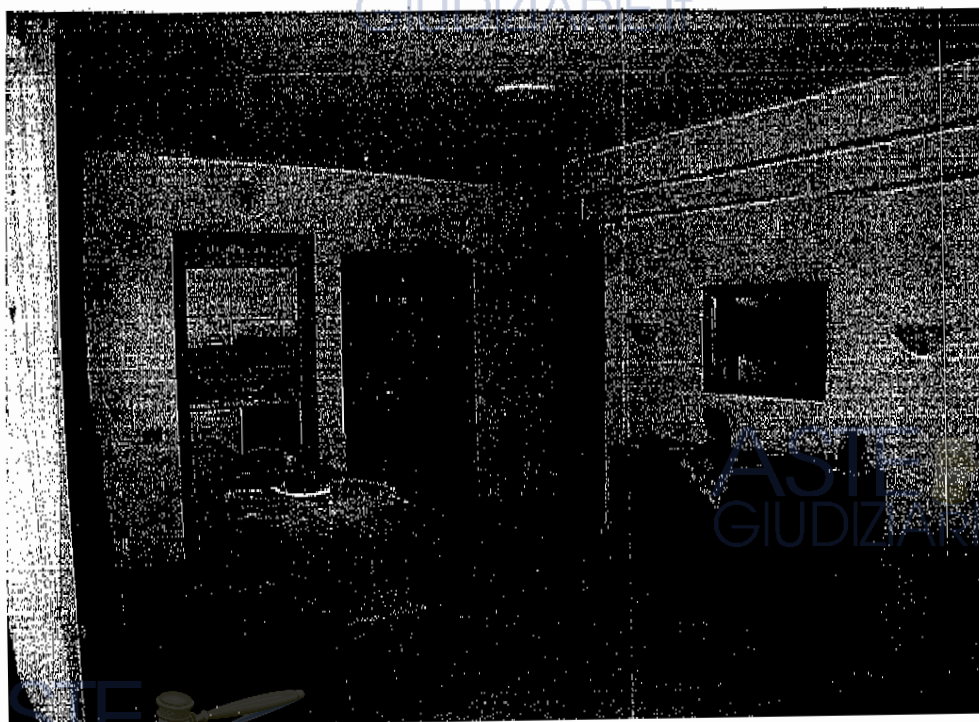
ASTE
GIUDIZIARIE.it



Gli immobili risultano liberi da ogni vincolo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni sua eccezione, pertinenza e servitù attiva e passiva e con la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'intero complesso.

3.12 - "Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura 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) ".

SITUAZIONE INTERNA APPARTAMENTO



3.15: Il sottoscritto C.T.U. interverrà all'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita che risulta essere il 02 dicembre 2009.

3.16: Verrà depositato l'elaborato peritale nei dieci giorni antecedenti l'ordinanza di vendita che risulta essere il 02 dicembre 2009.

3.17: Le fotografie dello stato attuale sono allegate durante lo svolgimento della adeguata e dettagliata descrizione del bene contenete gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento".

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO

Comune	ANZIO (RM)
Località	
Via e numero civico	Corso Italia n. 46 scala 'C'
Piano	SECONDO
Confini	Vano scala 'C', appartamento int. 4, appartamento int. 4 scala 'B', distacco Strada Corso Italia, salvo altri
Foglio	17
Particella	501
Subalterno	Sub. 52
Categoria	A/2
Classe	2
Vani	5
Rendita	€ 632,66



ASTE
GIUDIZIARIE.it



zona dove risultano venduti immobili negli ultimi mesi sulla Piazza del *Comune di Anzio*.

METODO SINTETICO QUOTAZIONI DI MERCATO

Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato degli immobili, dopo le ulteriori indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nel Comune di Anzio, tenuto conto della struttura delle condizioni di finitura, conservazione e di manutenzione dell'immobile mi hanno confermato che: "Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di Anzio, simili agli immobili oggetto di stima ed associando ciò che l'esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad una media ponderale valutante il prezzo reale dell'immobile di cui sopra, esponendolo con un valore a mq. ragguagliato".

Pertanto con le risultanze sopra esposte e con le caratteristiche di finitura in cui si trova il complesso immobiliare si può attribuire un prezzo medio così come riportato nella Banca dati dell'Agenzia del Territorio (Vedere ALLEGATO 'H') di € 2.000,00 al mq./ragguagliato, la superficie ragguagliata risulta di mq. 93,20 (appartamento) e mq. 2,50 (cantina) totale mq. 95,70 dal sottostante prospetto si determina il valore di mercato dell'immobile pignorato

SUPERFICIE CONVENZ.	VALORE UNITARIO	VALORE	QUOTA	VALORE ARROTONDATO
mq. 95,70	€ 2.000,00	€ 191.400,00	1	€ 191.500,00

3.13 - Il sottoscritto C.T.U. ha risposto nella presente relazione su tutti gli accertamenti eseguiti..

3.14: Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad inviare per posta copia della relazione con tutti gli allegati ai creditori precedenti, prima dell'udienza fissata che risulta essere il 02 dicembre 2009 (Vedere copie ricevute spedizione Allegato 'I')



CANTINA

Comune	ANZIO (RM)
Località	
Via e numero civico	Corso Italia n. 46
Piano	S/1
Confini	Corridoio comune scala 'C', locale cantina n. 4 e locale catina n. 6, salvo altri
Foglio	17
Particella	501
Subalterno	Sub. 64
Categoria	C/2
Classe	3
Superficie	5,00
Rendita	€ 23,76

Vengono allegate tre copie della descrizione dei beni pignorati con tutti gli estremi catastali esatti.

3.21 -- "Estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico".

Vengono allegate n. 2 copie della relazione peritale su supporto magnetico.

DATI IPOCATASTALIGRAVANTI SU AMBEDUE GLI IMMOBILI

Iscrizione Ipoteca trascritta in data 17/05/2006 al n. [REDACTED] reg. part. a favore

[REDACTED],

Pignoramento trascritto in data 29/05/2008 al n. [REDACTED] reg. part. a favore di

[REDACTED]

4 - Conclusioni

Nel ringraziare la fiducia accordatami, rassegno, pertanto, la presente relazione, ringraziando la S.V.I., restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



SCHEMA RIASSUNTIVO
IMMOBILE SITO IN LOCALITA' FONTANELLA VIA TORRICELLA 4/A
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 217/2008 R.G.

Promossa da			
Nei confronti di			
G.E.	DOTT. R. AUDINO		
Custode Giudiz.			
C.T.U.	GEOM. MAURIZIO MORONI		Recapito
			Recapito 069391014
LOTTO UNO	Prezzo base d'asta		191.500,00
Comune di:	Prov.	Indirizzo Via	Zona
MONTE PORZIO	RM	Torricella 4/A	Fontanella
CATONE			

Diritti:

Piena proprietà	X	Quota	1/1	CORRADI DOMENICO	
Appartamento		X	Capannone		Aree scoperte
Villino isolato			Autorimessa		Autorimessa
Ufficio			Terreno edificabile		Ripostiglio
Negozio			Terreno agricolo		Servitù
Laboratorio			Altro		Altro
Magazzino		X			

Dati catastali : INSERITI NEL PIGNORAMENTO**APPARTAMENTO**

Foglio	Particella	Sub.	VANI	Categ.	CLASSE	Rendita
17	501	52	5	A/2	2	632,66

AUTORIMESSA

Foglio	Particella	Sub.	VANI	Categ.	CLASSE	Rendita
17	501	52	5	A/2	2	632,66

Dati catastali : IDENTIFICATIVI ATTUALI**APPARTAMENTO**

Foglio	Particella	Sub.	VANI	Categ.	CLASSE	Rendita
17	501	52	5	A/2	2	632,66



CANTINA

Foglio	Particella	Sub.	VANI	Categ.	CLASSE	Rendita
17	501	52	5	A/2	2	632,66

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie netta appartamento e cantina	MQ. 113,60						
Superficie convenzionale	MQ. 95,70						
Anno di costruzione	2006		Anno di ultima ristrutturazione				
Stato di manutenzione	Ottimo		Buono	X	Sufficiente	Scarso	Pessimo
Qualità delle finiture	Ottimo		Buono	X	Sufficiente	Scarso	Pessimo
Impianto elettrico	a norma	X	non a norma		Impianto termico	autonomo	X centralizzato
Stato dell'immobile	Libero		Locato		Altro	OCCUPATO CONTRATTO AFFITTO	

RIEPILOGO BANDO D'ASTABANDO DI VENDITA LOTTO UNICO

Complesso immobiliare sito in Comune di Anzio ubicato in Corso Italia n. 46 composto da appartamento e cantina ubicati al piano secondo e piano S/1 scala 'C' con l'interno n. 5 distinti all'Agenzia del Territorio di Roma (già N.C.E.U.) foglio 17 part. 501 sub. 52 (appartamento) e sub. 64 (locale cantina)

PREZZO BASE D'ASTA € 191.500,00

Diconsi Euro centonovantunomilacinquecento/00

Velletri 13.10.2009

