

**Consulenza Tecnica d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare promossa da**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

██████████  
contro  
██████████

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Esecuzione Immobiliare n. 461/11 Rinvio 12.11.13**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**G. E. Dott. RICCARDO AUDINO**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Ill.mo Sig. G.E.

Il sottoscritto **geometra Mario IACOACCI** con studio in Albano Laziale, località Cecchina, via della Stazione n. 3, è comparso avanti alla S.V. nel corso dell'udienza del 07.05.2012, durante la quale veniva nominato Esperto nella procedura promossa dalle parti come in epigrafe rappresentate.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dopo aver accettato l'incarico il sottoscritto prestava giuramento ripetendo la formula di rito e riceveva i seguenti quesiti:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- 1) Accerti se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art.567 c.p.c. è necessaria e però manca in atti oppure è inidonea ed in tal caso, riferisca l'Esperto di tale assenza e/o inidoneità e restituisca gli atti senza espletare altra attività ma successivamente al termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;
- 2) Accerti se i beni consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea ed in tal caso proceda secondo i quesiti dal n. 4 al n. 12;

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

3) Accerti se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali detta documentazione è necessaria e però mancante e/o inidonea , sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea e in tal caso, proceda l'Esperto a redigere in via preliminare una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni , secondo i quesiti posti dal n. 4 al n. 12;

Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

4) Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato verificando la rispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;

5) Dica dello stato di possesso del bene indicando se o meno occupato da terzi, del titolo in base al quale eventualmente è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante , con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento medesimo;

6) Indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato;

7) Riferisca circa l'esistenza di formalità, vincoli od oneri dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti che incidono sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;

8) Riferisca dell'esistenza di formalità , vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno opponibili all'acquirente;

9) Riferisca della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione

urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. Di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380 nonché all'art. 40 della Legge 28.2.85 n. 47 e succ. mod. ; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2 della citata legge 47/85 , faccia di tanto l'Esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6 della citata Legge 47/85;

10) Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima al fine della determinazione del prezzo base di vendita e comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o migliore individuazione dei beni, lotti separati;

11) ecc. e così come da copia del verbale di giuramento allegata.

## **TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VELLETRI**

### **Esecuzioni Immobiliari**

Esecuzione Immobiliare n. 461/11

Nei confronti di [REDACTED]

Promossa da [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Riccardo AUDINO

### **- RELAZIONE PERITALE -**

#### **1. Premessa**

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri a firma dell'avvocato Roberto D'Amico in data

14.07.11, dalla parte procedente, richiede al Tribunale di Velletri l'espropriazione del seguente cespite di proprietà della signora [REDACTED] in qualità di esecutata e precisamente Proprietaria per 7/8 e della figlia [REDACTED] per 1/8, di abitazione in via Lungomare delle Sirene n. 24

A:

**in Comune di Anzio, al foglio 34 con particella 504, subalterno 505, piano primo e piano secondo, interno 1, categoria A/7, classe 3, vani 5,0**  
**Rendita € 581,01**

L'abitazione è posta al piano primo di un fabbricato costruito sulle falesie, direttamente sull'arenile ed è composto da:

- ingresso - corridoio	mq	8.34
- vano camera	mq	10.15
- vano camera	mq	12.39
- bagno	mq	2.75
- bagno	mq	2.75
- cucina	mq	3.38
- soggiorno	mq	<u>11.25</u>

SOMMANO MQ 51.01

- terrazzo, parte sup. e raggt.ta MQ 4.76

SUPERFICIE TOTALE MQ 54.77

Tutto confinante con: distacco confini da tre lati, abitazione int. 2, disimpegno, altra proprietà, salvo se altri.

L'unità immobiliare risulta intestata alla parte esecutata [REDACTED]  
(per 7/8) e [REDACTED] (per 1/8), giusta successione del 10.12.09  
volume 9.990 n. 340.

Nel vigente P.R.G. approvato con deliberazione G.R.L. n. 1.259 del  
17.12.04, ricade in zona strada e parte in zona duna di allargamento arenile.

#### A) CRITERIO di STIMA

Prima di procedere alla ricerca del criterio di stima, è stato necessario  
effettuare la ricerca dell'origine legale dei beni, trattandosi di un segmento di  
mercato con fabbricato adibito ad abitazioni in appartamenti, del tipo  
residenziale privato.

Accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Anzio ,  
per la ricerca del fascicolo originario ed all'U.T.E. di Roma, ufficio catasto  
urbano, per la ricerca della documentazione catastale:

a) l'unità è parte di un fabbricato composto da più unità abitative, non  
risulta essere stato oggetto di domanda in sanatoria;

b) quanto riportato nella denuncia di accatastamento, risulta  
corrispondente all'attualità.

#### B) INDAGINI di MERCATO

Le indagini sono state articolate su due distinte ricerche:

- mediante indagini dirette prendendo a riferimento nella stessa zona  
Centro Abitato , beni simili con le stesse caratteristiche, sia strutturali,  
sia nella destinazione e sia nello stato di conservazione, oltre alla  
ubicazione ed alla destinazione urbanistica;
- mediante indicatori di mercato, prendendo a riferimento beni simili,  
oltre ai dati strutturali, allo stato di conservazione alla ubicazione



urbanistica, all'anno di costruzione, si è potuto fare riferimento, una volta accertato il valore al metro quadrato del bene principale, alla legge 392/78.

Per la ricerca del valore dei beni si è adottato il criterio di stima prendendo a riferimento il valore di mercato che, secondo gli standard estimativi, è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto in quel dato momento e mercato, tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti. Dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale il C.T.U. ha agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione, potendo così determinare il valore di mercato in quel dato momento. La misura delle superfici degli immobili è svolta con un rilievo metrico secondo lo standard del codice delle valutazioni immobiliari, prendendo a riferimento le superfici utili dei vari vani e destinazioni. Mentre per quanto allo stato di conservazione degli stessi, si è fatto riferimento alla legge 392/78, art. 21. Il valore è stato desunto da beni, così come riportati e valutati dal "portale immobiliare n. 1 e Tecnocasa.it" potendo riassumersi:

abitazione del valore medio di € mq 2.600,00 - € 4.000,00 = € 3.300,00.

L'immobile, che è parte di un complesso residenziale abitativo, risulta essere stato costruito nell'anno 1973, giusto nulla osta per esecuzione lavori rilasciato il 18.06.1973 e successivamente rilasciata autorizzazione di abitabilità il 15.12.1975.

### RISPOSTA AI QUESITI

***QUESITO n. 1. Accerti se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art.567 c.p.c. è necessaria e però manca in atti oppure è inidonea ed in tal caso, riferisca l'Esperto di tale assenza e/o inidoneità e restituisca gli atti senza espletare altra attività***

*ma successivamente al termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni.*

Nel fascicolo è presente la certificazione ipocatastale, priva di certificato notarile e dei certificati catastali, come da atto di pignoramento datato 14.07.2011 a firma degli avvocati Fabrizio Conte - Marcella Pelà e Roberto D'Amico.

Sull'immobile, in Comune di Anzio foglio 34 particella 504 , subalterno 505, cat. A/7, cl. 3, consistenza vani 5, Rendita 581,01, abitazione al piano primo, distinto con il numero interno 1, località Lido delle Sirene, via Lungomare delle Sirene n. 24/A, risultano iscritte:

- ipoteca a favore di della Società [REDACTED] contr [REDACTED] [REDACTED] iscritta sull'immobile, ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento atto notaio ORRU' Giancarlo del 09.10.09 rep. 160.526/18.630.

Tutto come da certificazione ipotecaria del 05.12.11.

***QUESITO n. 2 - Accerti se i beni consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea ed in tal caso proceda secondo i quesiti dal n. 4 al n. 12***

La documentazione prodotta risulta idonea per il prosieguo della perizia.

L'immobile oggetto della presente esecuzione è un unico lotto.

UNICO LOTTO - Proprietaria per 7/8 la signora [REDACTED] della figli [REDACTED] per 1/8, di abitazione in via Lungomare delle Sirene n. 24 A:

**in Comune di Anzio, al foglio 34 con particella 504, subalterno 505,  
piano primo e piano secondo, interno 1, categoria A/7, classe 3, vani 5,0  
Rendita € 581,01.**

Tutto confinante con: distacco confini da tre lati, abitazione int. 2,  
disimpegno, altra proprietà, salvo se altri.

La superficie utile interna e della pertinenza è di mq 54.77.

L'immobile, come da documentazione allegata, è parte di una palazzina  
ubicata nel centro abitato della città di Anzio costruita con regolare licenza di  
costruzione dell'anno 1973 e munita di abitabilità dell'anno 1975.

Gli intonaci interni, sono civili a tre strati, tinteggiati e con soprastante  
strato di quarzo plastico graffiato, con pavimentazione in ceramica, mentre i  
bagni ed il cucinino risultano rifiniti con maioliche in ceramica fino al  
raggiungimento delle porte. Gli infissi interni risultano in legno e vetro  
semidoppio protette da grate in ferro, mentre la porta d'ingresso è in legno  
blindato ed ad ulteriore protezione grata in ferro.

Gli impianti risultano:

- idrico in tubature di ferro zincato direttamente collegato all'impianto  
della rete idrica comunale;
- elettrico con canalina, esterno perché di recente realizzazione;
- fognario collegato al collettore comunale.

***QUESITO n. 3 - Accerti se i beni pignorati consistono sia in beni per i  
quali detta documentazione è necessaria e però mancante e/o inidonea,  
sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea e in  
tal caso, proceda l'Esperto a redigere in via preliminare una descrizione  
riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o***



**inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti posti dal n. 4 al n. 12**

Sui beni pignorati la documentazione è completa ed idonea.

La documentazione allegata agli atti peritali, giusto ex art. 567 c.p.c. risulta non completa della certificazione notarile e dei certificati catastali.

**QUESITO n. 4 - Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato verificando la rispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento**

UNICO LOTTO Proprietaria x 7/8 la [REDACTED] e della figlia [REDACTED] per 1/8, di abitazione in via Lungomare delle Sirene n. 24 A in Comune di Anzio, al foglio 34 con particella 504, subalterno 505, piano primo e piano secondo, interno 1, categoria A/7, classe 3, vani 5,0, Rendita € 581,01.

Tutto confinante con: distacco confini da tre lati, abitazione int. 2, disimpegno, altra proprietà, salvo se altri.

La superficie utile interna e della pertinenza è di mq 54.77.

**QUESITO n. 5 - Dica dello stato di possesso del bene indicando se o meno occupato da terzi, del titolo in base al quale eventualmente è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento medesimo.**

L'unità in oggetto risulta occupata dalla signora [REDACTED] che si è avvicinata nonostante il G.E. avesse rilasciato autorizzazione di accesso

forzato, si è potuto accertare la consistenza dell'unità abitativa, lo stato di rifinitura e conservazione.

***QUESITO n. 6 - Indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato***

La parte esecutata, in separazione dei beni, come riportato nell'atto di compravendita notaio Meale del 22.09.1977, rep. 14.950 racc. 4.419. Con atto notaio Rizzo del 14.01.85 variava il regime patrimoniale, in separazione dei beni. Nell'anno 1991 acquistava dalla sorella il 50% dell'abitazione, come confermato dalle sentenze n. 62.691-1998 del Tribunale Civile di Roma e n. 3.006-2001 dalla Corte di Appello di Roma. Venendo a mancare, nell'anno 2001, [REDACTED], marito dell'esecutata, succedeva l'unica figlia [REDACTED]  
[REDACTED]

***QUESITO n. 7 - Riferisca circa l'esistenza di formalità, vincoli od oneri dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti che incidono sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili***

L'unità risulta gravata dalle sole norme e regole riportate nel codice civile in materia di condominio.

***QUESITO n. 8 - Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno opponibili all'acquirente***

L'abitazione è gravata dai vincoli del codice civile, oltre al pignoramento immobiliare, come in atti.

***QUESITO n. 9 - Riferisca della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. Di cui al***

***D.P.R. 6.6.01 n. 380 nonché all'art. 40 della Legge 28.2.85 n. 47 e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2 della citata legge 47/85, faccia di tanto l'Esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6 della citata Legge 47/85***

L'unità risulta essere stata costruita nell'anno 1973 ed è una abitazione munita di abitabilità rilasciata nell'anno 1975, al piano primo, della superficie utile di mq 54.77.

***QUESITO n. 10 - Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima al fine della determinazione del prezzo base di vendita e comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o migliore individuazione dei beni, lotti separati***

La determina del valore ed il relativo criterio di stima è il risultato di una serie di INDAGINI di MERCATO, effettuando indagini dirette prendendo a riferimento beni nella stessa zona. Il mercato offre in questo dato momento beni simili con le stesse caratteristiche. Si è ricercato tramite il borsino immobiliare, indicatore certo del mercato, prendendo a riferimento beni simili, mentre per le pertinenze si è fatto riferimento, oltre ai dati strutturali, allo stato di conservazione alla ubicazione urbanistica, all'anno di costruzione, si è potuto fare riferimento, una volta accertato il valore al metro quadrato del bene principale, alla legge 392/78.

Per la ricerca del valore dei beni si è adottato il criterio di stima prendendo a riferimento il valore di mercato che, secondo gli standard estimativi, è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto in quel dato momento e mercato, tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, potendo così determinare il valore di mercato in quel dato momento. La misura delle superfici degli immobili è svolta con un rilievo metrico secondo lo standard del codice delle valutazioni immobiliari, prendendo a riferimento le superfici utili dei vari corpi di fabbrica. Mentre per quanto allo stato di conservazione degli stessi, si è fatto riferimento alla legge 392/78, art. 21.

UNICO LOTTO Proprietaria x 7/8 la signora [REDACTED] e della figlia [REDACTED] per 1/8, di abitazione in via Lungomare delle Sirene n. 24 A in Comune di Anzio, al foglio 34 con particella 504, subalterno 505, piano primo e piano secondo, interno 1, categoria A/7, classe 3, vani 5,0 Rendita € 581,01

Tutto confinante con: distacco confini da tre lati, abitazione int. 2, disimpegno, altra proprietà, salvo se altri.

La superficie utile interna e della pertinenza è di mq 54.77.

L'immobile è parte di un fabbricato nel centro abitato della città, costruito con licenza edilizia pratica 890/8.454 rilasciata il 18.06.73 e munito di autorizzazione di abitabilità rilasciata il 15.12.75.

Destinazione dell'immobile in Comune di Anzio in catasto al Foglio 34, Particella 504 subalterno 505	Superficie Utile	Coeff.	Superficie Convenzionale
Abitazione monolocale al piano primo	mq 54.77	1,00	mq 54.77



DETERMINAZIONE VALORE			
Stato di conservazione e manutenzione, art. 21	Superficie Utile	Coeff.	Superficie Convenzionale
Abitazione monolocale con subalterno 505 di una palazzina al piano primo	mq 54.77	1.00	mq 54.77
<b>Abitazione e pertinenza</b>	<b>mq 54.77</b>	<b>€ 3.300,00</b>	<b>€ 180.741,00</b>

VALORE TOTALE DELL'IMMOBILE € 180.741.00.

**VALORE BANDO DI VENDITA € 180.741,00 (arrotondato).**

#### ***Oneri condominiali***

L'abitazione è parte di una piccola palazzina gravata dalle sole norme del codice civile e dell'iscrizione ipotecaria volontaria.

#### ***Confini dell'immobile***

L'abitazione confina: distacco confini da tre lati, abitazione int. 2, disimpegno, altra proprietà, salvo se altri.

#### ***Convenzione matrimoniale***

Come da dichiarazione riportata nell'atto di acquisto, allo stato civile è vedova.

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 461/11 R.G.**

#### **RIEPILOGO BANDO D'ASTA**

##### **UNICO LOTTO**

Proprietaria per 7/8 la signora [REDACTED] e per 1/8, la figlia, [REDACTED] di abitazione in via Lungomare delle Sirene n. 24 A in Comune di Anzio, al foglio 34 con particella 504, subalterno 505, piano



**primo e piano secondo, interno 1, categoria A/7, classe 3, vani 5,0  
Rendita € 581,01.**

**Tutto confinante con: distacco confini da tre lati, abitazione int. 2,  
disimpegno, altra proprietà, salvo se altri.**

**La superficie utile interna e della pertinenza è di mq 54.77.**

**PREZZO A BASE D'ASTA € 180.741,00 (arrotondato).**