

TRIBUNALE DI VELLETRI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N° 561/2010

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROMOSSA DA
BANCA DEL FUCINO SpA
CONTRO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

Sig. G.E.

Riccardo Audino

La sottoscritta Arch. Patrizia De Stefanis iscritto all'Albo degli Architetti di Roma e
ncia con il n. 3622 e con studio in Albano Laziale, via della Stella, 19 è comparso avanti alla
nel corso dell'udienza del giorno 03/01/2011, durante la quale era nominata Esperto nella
lura esecutiva promossa dalle parti come in epigrafe rappresentate.

Dopo aver accettato l'incarico, la sottoscritta prestava giuramento ripetendo la formula di rito
eva i seguenti quesiti:

certi l'Esperto se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la
umentazione ex art. 567 c.p.c. è necessaria e però manca in atti oppure è inidonea, ed in tal
o, riferisca l'Esperto di tale assenza e/o inidoneità e restituisca gli atti senza espletare altra
vità ma successivamente al termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;

certi se i beni consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è
mpleta ed idonea, ed in tal caso proceda secondo i quesiti dal n.4 al n.12;

certi se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria
erò mancante e/o inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed
nea e, in tal caso, proceda l'Esperto a redigere – in via preliminare- una descrizione
suntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da
udere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda –
latamente agli altri beni- secondo i quesiti posti dal n.4 al n.12.

beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALTERNATIVE ESECUTIVE A QUELLO IN CAUSA

- 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 anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico 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 dell'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 le notizie di cui 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 adottato 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 una 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare:

N°561/2010

Nei confronti di:

[REDACTED]

Promossa da:

BANCA DEL FUCINO SpA

Con l'intervento di:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice dell'Esecuzione:

Dott. Riccardo AUDINO

Custode Giudiziario:

Perito (C.T.U.)

Arch. Patrizia DE STEFANIS

- RELAZIONE PERITALE -
Stima dei beni immobili

Sommario

1. Premessa

2. Descrizione

3. Caratteristiche costruttive

4. Dati identificativi catastali

5. Titoli di proprietà

6. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

7. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta della Conservatoria

8. Destinazione urbanistica delle aree

9. Regolarità amministrativa dei fabbricati

ASTE
GIUDIZIARIE.it

10. Disponibilità dell'immobile
11. Oneri condominiali
12. Confini dell'immobile
11. Convenzione matrimoniale
13. Dati ipocatastali
14. Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni
15. Assoggettamento ad IVA della vendita
16. Valutazione degli immobili
17. Criteri di formazione dei lotti
18. Considerazioni finali
19. Schema riassuntivo perizia
20. Riepilogo per bando d'asta
21. Allegati

1. Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri il 10/09/2010, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Roma 2, il 29/10/2010 al n. 36362 reg. part., la "BANCA DEL FUCINO Spa" ha richiesto al Tribunale di Velletri l'espropriazione dei seguenti cespiti di proprietà di [REDACTED] e precisamente:

"appartamento sito nel Comune di Ardea, via Livorno n.5, posto al piano secondo, distinto con il numero interno 3, composto di tre vani, accessori, ripostiglio e terrazzo a livello con sovrastante lastrico solare, censito nel N.C.E.U. al foglio 45, particella 1349, sub 7.

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma in data 03/01/2011 ha nominato quale esperto la sottoscritta Arch. Patrizia De Stefanis come da verbale che alla presente relazione si allega ed a cui si rinvia per la specifica dei quesiti formulati.

2. Descrizione

Proprietà: piena proprietà 1/1.

Dati Catastali: porzione immobiliare censita nel N.C.E.U. della Provincia di Roma – Comune Censuario Ardea al foglio 45, particella 1349, sub 7, via Livorno n.5, piano 2-3, interno 3, categoria A/2, classe 3, vani 6, rendita catastale Euro 743,70.

Confinanti: viale Nuova Florida, via Livorno, vano scale condominiale salvo se altri.

Descrizione Lotto: appartamento destinato a civile abitazione, sito nel Comune di Ardea, via Livorno 5, posto al piano secondo, distinto con il numero interno 3, composto di tre vani, accessori, ripostiglio, terrazzo a livello e sovrastante lastrico solare.

Consistenza: 6 vani.

Pertinenze: terrazzo a livello e sovrastante lastrico solare.

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale
	[mq]		[mq]
Abitazione	80,00	1	80,00
Villa O Villino		1	
Ufficio O Studio Privato		1	
Negozi O Bottega		1	
Magazzino O Locale Di Deposito		1	
Autorimessa O Posto Macchina Singola		1	
Opifici		1	
Fabbricato Agricolo		1	

Terreno Agricolo O Terreno Edificabile		1	
Sottotetto (Autonomo)			
Altro			
Balconi, Terrazze, Cantine E Simili	111,00	0,33	36,63
Totale Superficie	191,00		116,63

Altezza utile interna: ml. 3,00
 Superficie Lorda complessiva: mq. 191,00
 Superficie Convenzionale complessiva: mq. 116,63

3. Caratteristiche costruttive

Strutture verticali: cemento armato.

Solai: laterocemento.

Copertura: piana con terrazza di copertura.

Manto di copertura: pavimentazione in piastrelle di gres con sottostante guaina bituminosa.

Pareti esterne: intonaco tradizionale e cortina di mattoni.

Pavimentazione interna: piastrelle in monocottura.

Pareti interne: intonaco civile tinteggiato, bagno e cucina con rivestimento con piastrelle.

Infissi esterni: in alluminio anodizzato e vetro camera, avvolgibili in pvc.

Infissi interni: porte in legno tamburato, portoncino d'ingresso blindato.

Volte:

Scale:

Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V.

Impianto idrico: sottotraccia, approvvigionamento dall'acquedotto comunale.

Impianto termico: autonomo, alimentazione gas metano, radiatori in ghisa.

Altri impianti:

Altro: l'unità ha come dipendenze esclusive una terrazza a livello di mq. 31,00, e la terrazza di

copertura di mq. 80,00.

Terreno esclusivo:

Posto Auto:

Soffitta, cantina o simili:

Dotazioni condominiali:

Condizioni generali dell'unità immobiliare: in buone condizioni, non altrettanto il fabbricato e le parti condominiali che risultano in cattivo stato di manutenzione.

4. Dati identificativi catastali

L'unità immobiliare risulta censita nel N.C.E.U. della Provincia di Roma – Comune Censuario Ardea al foglio 45, particella 1349, sub 7, via Livorno n.5, piano 2-3, interno 3, categoria A/2, classe 3, vani 6, rendita catastale Euro 743,70, come riportato nell'Atto di Pignoramento e come risultante anche a seguito del DOCFA in data 06/04/2011 n.43455.1/2011, presentato per la DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, rilevata in sede di accesso peritale.

5. Titoli di proprietà

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà

TITOLARE: [REDACTED] proprietario 1/1 dal 17 marzo 1967 al 15 maggio 1997

DIVISIONE

Data: 17 marzo 1967 rep.5759

Registrato a VELLETRI

Data: 12 aprile 1967 reg/part. 20339.

TITOLARE: [REDACTED] proprietario 1/1 dal 15 maggio 1997 ad oggi

Codice fiscale Valerio in Anagrafe Tributaria

COMPRAVENDITA

Registrato a ROMA

Data: 15 maggio 1997 rep. 33341

Data: 17 maggio 1997 reg./part. 10506.

6. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

Per quanto sopra evidenziato lo scrivente C.T.U. riscontra la continuità delle trascrizioni per il ventennio precedente il pignoramento e non risultano atti di vendita del bene successivi allo stesso pignoramento.

7. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta della Conservatoria

ISCRIZIONI:

IPOTECA-Volontaria:

N. 8766 in data 09/08/2002- Conservatoria RR.II. di Velletri.

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo a favore di BANCA di CREDITO COOPERATIVO di ROMA Soc. Coop. a r.l. con sede in Roma - Atto: NOTAIO Piercarlo Caparelli di Velletri in data 06/08/2002 n. di repertorio 71695.

L'iscrizione risulta a carico [REDACTED].

Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto.

IPOTECA-Volontaria:

N. 18715 in data 11/12/2004- Conservatoria RR.II. di Roma.

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo a favore di BAUSPARKASSE AG. BAUSPARKASSE FÜR DEN OFFENTLICHEN DIENST sede in Bolzano - Atto: NOTAIO Salvatore Mussumeci di Roma in data 09/12/2004 n. di repertorio 5447.

L'iscrizione risulta a carico di [REDACTED].

- Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto.

- IPOTECA-Volontaria:

- N. 18716 in data 11/12/2004- Conservatoria RR.II. di Roma.

- Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo a favore di BAUSPARKASSE AG.

BAUSPARKASSE FÜR DEN ÖFFENTLICHEN DIENST sede in Bolzano - Atto: NOTAIO

Salvatore Mussumeci di Roma in data 09/12/2004 n. di repertorio 5448.

- L'iscrizione risulta a carico di [REDACTED].

- Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto.

- TRASCRIZIONI

- IPOTECA-Legale:

- N. 11979 in data 25/09/2008.

- Derivante da: iscrizione ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e d.lgs 46/99 in favore di Equitalia Gerit spa con sede in Roma.

- La trascrizione risulta a carico di [REDACTED].

- Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto

- IPOTECA-Legale:

- N. 13314 in data 23/09/2010.

- Derivante da: iscrizione ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e d.lgs 46/99 in favore di Equitalia Gerit spa con sede in Roma.

- La trascrizione risulta a carico di [REDACTED].

- Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto

- PIGNORAMENTO Immobiliare:

- N. 36362 in data 29/10/2010.

- A favore Banca del Fucino SpA.

- La trascrizione risulta a carico di [REDACTED].

- Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

8. Destinazione urbanistica delle aree

Nel vigente P.R.G. del Comune di Ardea il fabbricato di cui all'unità immobiliare ricade in zona F, sottozona F8- Servizi privati.

9. Regolarità amministrativa dei fabbricati

Il fabbricato è stato edificato con Licenza edilizia n. 8913/2908 rilasciata dal Comune di Pomezia in data 27 aprile 1966, variante della costruzione già autorizzata con Licenza edilizia del 28 maggio 1963 n.15856.

I dati catastali riportati sulle suddette Licenze sono diversi da quelli attuali, in quanto successivamente, con il passaggio al Comune di Ardea il foglio catastale è stato suddiviso ed ha avuto luogo una nuova numerazione.

L'unità immobiliare è conforme al progetto approvato salvo per lavori di spostamento di alcuni tramezzi interni, lavori così detti di "edilizia libera" ex Decreto Legge 40/2010 art. 5.

E' stato reperito un certificato rilasciato dal Comune di Pomezia in data 24/10/1966 con il quale si attesta la data di inizio dei lavori, di fine degli stessi e della rispondenza dell'opera al progetto approvato.

10. Disponibilità dell'immobile

L'immobile risulta occupato dalla esecutata [REDACTED] e dal figlio [REDACTED] con la convivente [REDACTED] le loro figlie minori [REDACTED] [REDACTED] tutti residenti.

11. Oneri condominiali

Non risultano oneri di natura condominiale gravanti sul bene.

12. Confini dell'immobile

Viale Nuova Florida, via Livorno, vano scale condominiale salvo se altri.

11. Convenzione matrimoniale

L'immobile è stato acquistato dall'esecutata con lo stato civile di coniugata ed in regime di separazione dei beni, all'attualità la sig.ra [REDACTED] è vedova.

13. Dati ipocatastali

- ISCRIZIONI:

- IPOTECA-Volontaria:

- N. 8766 in data 09/08/2002- Conservatoria RR.II. di Velletri.

- Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo a favore di BANCA di CREDITO COOPERATIVO di ROMA Soc. Coop. a r.l. con sede in Roma - Atto: NOTAIO Piercarlo Caparrelli di Velletri in data 06/08/2002 n. di repertorio 71695.

- L'iscrizione risulta a carico di [REDACTED].

- Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto.

- IPOTECA-Volontaria:

- N. 18715 in data 11/12/2004- Conservatoria RR.II. di Roma.

- Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo a favore di BAUSPARKASSE AG. BAUSPARKASSE FUR DEN OFFENTLICHEN DIENST sede in Bolzano - Atto: NOTAIO Salvatore Mussumeci di Roma in data 09/12/2004 n. di repertorio 5447.

- L'iscrizione risulta a carico di [REDACTED].

- Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto.

- IPOTECA-Volontaria:

- N. 18716 in data 11/12/2004- Conservatoria RR.II. di Roma.

- Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo a favore di BAUSPARKASSE AG.

BAUSPARKASSE FUR DEN OFFENTLICHEN DIENST sede in Bolzano - Atto: NOTAIO

Salvatore Mussumeci di Roma in data 09/12/2004 n. di repertorio 5448.

L'iscrizione risulta a carico di [REDACTED]

Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto.

TRASCRIZIONI

IPOTECA-Legale:

N. 11979 in data 25/09/2008.

Derivante da: iscrizione ai sensi dell'art. 77 dpr 602/73 e d.lgs 46/99 in favore di Equitalia Gerit spa
con sede in Roma.

La trascrizione risulta a carico di [REDACTED]

Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto

IPOTECA-Legale:

N. 13314 in data 23/09/2010.

Derivante da: iscrizione ai sensi dell'art. 77 dpr 602/73 e d.lgs 46/99 in favore di Equitalia Gerit spa
con sede in Roma.

La trascrizione risulta a carico di [REDACTED]

Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto

PIGNORAMENTO Immobiliare:

N. 36362 in data 29/10/2010.

A favore Banca del Fucino SpA.

La trascrizione risulta a carico di [REDACTED]

Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto

4. Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni

Per quel che concerne la cancellazione di iscrizione di ipoteca per l'ottenimento del mutuo, questa è
non onerosa ai sensi della legge n. 40 del 02/04/2007 (Legge Bersani), per la cancellazione di
trascrizioni di atti semplici il costo è pari all' 1% del valore, se fatta con Atto notarile, per la

l'annullamento del pignoramento è previsto un costo fisso pari a €. 262,00 per formalità.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5. Assoggettamento ad IVA della vendita

Trattandosi di bene non strumentale la vendita non è soggetta ad IVA.

6. Valutazione degli immobili

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ipotesi e criteri di stima: La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare.

L'immobile è ubicato in zona periferica ma facilmente raggiungibile, con negozi ed attività a servizio delle residenze.

Le informazioni sono state assunte da agenti immobiliari locali e da imprese immobiliari.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificativo	Superficie Convenzionale mq.	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo €.	Quota Lotto %	Valore Lotto €.
Corpo	116,63	1.700,00	198.271,00	1/1	1
Lotto UNICO	116,63	1.700,00	198.271,00		198.271,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Libera Proprietà.

Valore: € 198.271,00 (diconsi euro centonovantottomiladuecentosettantuno/00).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

17. Criteri di formazione dei lotti



18. Considerazioni finali



19. Schema riassuntivo perizia

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 561/2010 R.G.

Promossa da	BANCA DEL FUCINO SpA
Nei confronti di	[REDACTED]

G.E.	DOTT. Riccardo AUDINO
Custode Giudiziario	
C.T.U.	ARCH. Patrizia DE STEFANIS

Recapito	
Recapito	

LOTTO N°	UNICO
Comune di:	
ARDEA	

Prezzo base d'asta	€ 198.271,00
Prov.	Indirizzo:
RM	VIA LIVORNO

Zona
PERIFERICA



Diritti:

Piena proprietà	X	quota	100%			
Comproprietari		quota				
Nuda proprietà		quota				
Usufrutto		quota				
Altro		quota				
Convenzione matrimoniale	Comunione dei beni			Bene comune	Bene personale	
	Separazione dei beni					
Stato civile libero						X

Immobile:

Appartamento	X
Villa isolata	
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	
Magazzino	

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Altro	

Pertinenze:

Aree scoperte	X
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro	

Dati catastali: per i fabbricati

Precedenti identificativi

Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categ.	Classe	Rendita
45	1349	7	6	A2	3	743,70

Identificativi attuali

Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categ.	Classe	Rendita
5	1349	7	6	A2	3	743,70

Dati catastali: per i terreni

Qualità	Classe	Redd. agr.	Redd. dom.	Superficie Are	Centiare	Ettari	Ca

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie commerciale	Mq. 80,00						
Superfici delle pertinenze	Mq. 111,00						
Anno di costruzione	1964	Anno di ultima ristrutturazione					
Stato di manutenzione	Ottimo		buono	☒ sufficiente		scarso	pessimo
Qualità delle finiture	Ottimo		buono	☒ sufficiente		scarso	pessimo
Impianto elettrico	a norma	☒	non a norma		Impianto termico	autonomo	☒ centralizzato
Stato dell'immobile	Libero		Locato		Occupato	☒	
Legge 47/85 e successive							
Rendite successive alignoramento:							
Altri dati							

Descrizioni qualitative sintetiche per i terreni:

Descrizione qualitativa					
Superficie					
Destinazione urbanistica					
Caratteristiche orografiche	Pianeggiante		Leggero pendio		Forte pendio
Culture presenti			Terreno irriguo		Non irriguo
Collegamento viario	Con strada di tipo				Terreno intercluso
Altro					

Elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni:

Nota	N° Reg.	N° Rep.	Data
Iscrizione	8766		09/08/02
Iscrizione	18715		11/12/04
Iscrizione	18716		11/12/04
Trascriz.	11979		25/09/08

Nota	N° Reg.	N° Rep.	Data
Trascriz.	13314		23/09/10
Trascriz.	36362		29/10/10

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

0. Riepilogo per bando d'asta

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO UNICO

Una proprietà di appartamento sito nel Comune di Ardea, via Livorno n.5, posto al piano secondo, distinto con il numero interno 3, composto di tre vani, accessori, ripostiglio e terrazzo a livello con sovrastante lastrico solare, ha una superficie di mq.80,00 residenziale e di mq. 111,00 di superficie non residenziale.

Identificazione catastale: N.C.E.U. della Provincia di Roma – Comune Censuario Ardea al foglio 45, particella 1349, sub 7, via Livorno n.5, piano 2-3, interno 3, categoria A/2, classe 3, vani 6, rendita catastale Euro 743,70.

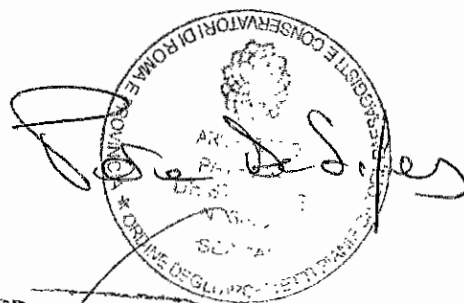
Confinanti: viale Nuova Florida, via Livorno, vano scale condominiale, salvo altri e più aggiornati confini.

PREZZO BASE D'ASTA: € 198.271,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto

Arch. Patrizia De Stefanis



DEPOSITATO IN CANCELLERIA
GG. 8-5-2009
CANCELLERIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it