

Studio Tecnico
Dott. Arch. Federico Orazi
Via Fontana Parata n. 66
00049 Velletri
Tel/ fax 06 9624959
Cell. 338 8837067



Tribunale Civile di Velletri

Ufficio

Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: procedura esecutiva N.º 611/10

Promossa da: Italfondiario S.p.A.

Tribunale di Velletri

Udienza del 13/12/2011



L' Esperto

Dott. Arch. Federico Orazi



TRIBUNALE DI VELLETRI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA
N° 611/ 10

PROMOSSA DA: Italfondiario S.p.A.(Banca Intesa San Paolo S.p.A)

CONTRO: [REDACTED]

Ill.mo Sig. G.E. – Dott. Audino

Il sottoscritto Arch.Federico Orazi iscritto all'Albo dei Periti del Tribunale di Velletri con il n.º751 e degli Architetti di Roma e Provincia e con Studio in Velletri – Via Fontana Parata 66, è comparso avanti alla S.V. nel corso dell'udienza del 09.05.2011 durante la quale veniva nominato Esperto nella procedura esecutiva promossa dalle parti come in epigrafe rappresentate.

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

1---Accerti l'Esperto 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 restituiscia 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;

3---Accerti se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la 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 accudere, 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 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 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 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 TU. Di cui al D.P.R. 6.6.01 n° 380 nonché le notizie d 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 TU., 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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;



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VELLETRI – Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare: N° 611/ 10

Nei confronti di: [REDACTED]

Promossa da: Italfondiario

Con l'intervento di: [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Riccardo Audino

Custode Giudiziario:

Perito (C.T.U.) Dott,Arch. Federico Orazi

RELAZIONE PERITALE - stima beni immobili

1. Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri il 24.11.2010 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 il 23.11.2010 al n. 67676 R.G. e n. 39132 R.P., Intesa Sn Paolo SPA richiede al Tribunale di Velletri l'espropriazione dei seguenti cespiti di proprietà di [REDACTED] nato a [REDACTED] c.f. [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] nato [REDACTED] c.f. [REDACTED] in regime di comunione dei beni e precisamente: appartamento, facente parte del complesso immobiliare "El Caracol", sito in Anzio, Stradone S.Anastasio n.1, e precisamente ,nel corpo di fabbrica F, distinto con il numero interno 19, sviluppantesi su tre piani, composto al piano seminterrato di un vano, al poano terra di soggiorno angolo cottura, bagno, veranda, terrazzino e giardino pertinenziale, al piano superiore a cui si accede a mezzo scala interna di due camere bagno e balconi; confini: corte interna al fabbricato, appartamenti interni 18 e 20, salvo altri. Quanto sopra censito nel N.C.E.U. al foglio 38 del comune di Anzio, part. 698, sub. 61 e 41(variato come da denuncia in data 19.10.1995 prot. 91223).

Accedendo a tale richiesta, la S.V.Ill.ma in data 09.05.2011 ha nominato quale esperto il sottoscritto . Dott.Arch-Federico Orazi come da verbale che alla presente relazione si allega sotto la lettera A) cui si rinvia per la specifica dei quesiti formulati.

Lotto Unico

2. Descrizione

Proprietà: [REDACTED] nato a [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2008

Terreno esclusivo: piccolo giardino con accesso fronte strada consortile.

Posto Auto: Si

Soffitta, cantina o simili: Si

Dotazioni condominiali: Corte comune e strade condominiali con parcheggi.

Condizioni generali dell'unità immobiliare: Soddisfacente

Altro:



4. Dati identificativi catastali

Le unità immobiliari urbane risultano regolarmente accatastate nello stato di fatto in cui si trovano, non si rilevano altre variazioni o difformità.



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

TITOLARI: [REDACTED] nato a [REDACTED] residente a [REDACTED] in via
int.1 [REDACTED] De [REDACTED] nata a [REDACTED]

residente a [REDACTED] in via [REDACTED] n.
proprietari dal 27 maggio 1997 dati derivanti da istruimento atto pubblico del 24.07.1997, voltura n.S 70973.1/1998, prot.n. 293415, rep. 27074, notaio Fedele Andrea, registrato a Roma , al n. 34578 del 06.08.1997, vendita.

TITOLARI alla data del 7 gennaio 1997, [REDACTED] nata a [REDACTED] c.f.
per il diritto di proprietà fino al 24.07.1997 dati derivanti da istruimento atto pubblico del 07.01.1997, voltura n. 10836.1/1997, repertorio 103052, Notaio rogante Gamberale G.Carlo.

Titolari alla data del primo febbraio 1990 , [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. diritti
fino al 18.10.1991



6. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

Sussiste continuità delle trascrizioni per il ventennio

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

- Iscrizioni: n. 3221/ 11107 del 25.02.209
n. 22462/ 76417 del 19.11.2005
n. 4794/ 25545 del 26.07.1997
- Trascrizioni: n. 39132/ 67676 del 23.11.2010
n. 16416/ 25544 del 26.07.1997
n. 1788/ 2559 del 24.01.1997
n. 26616/ 40312 del 15.10.1992
n. 9537/ 15095 del 27.04.1988
n. 850/ 1098 del 10.01.1987



8. Destinazione urbanistica delle aree

Per il vigente P.R.G del comune di Anzio l'area su cui è stato edificato il complesso immobiliare "El Caracol" sorge in zona C / 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED]
In regime di comunione dei beni quindi 1/2 ciascuno



Dati Catastali: N.C.E U. f. 38, part. 698, sub. 61 e 41, cat.A/7, cl. 4, vani 4,5, rend. €. 615, 87.

Piano T-1-S1 interno 19.

Confinanti: corte interna al fabbricato, appartamenti interni 18 e 20, salvo altri

Descrizione Lotto: Villino a schiera facente parte del fabbricato distinto con la lettera F del complesso immobiliare denominato "El Caracol"

Consistenza: appartamento su tre livelli, uno seminterrato, allo stato rustico, da cui si accede o dal giardino esterno o tramite scala esterna in ferro dalla veranda del piano terreno; piano terreno a cui si accede dalla corte interna del fabbricato F composto da soggiorno angolo cottura e bagno; piano primo a cui si accede tramite scala interna composto da due camere, bagno e due balconi.

Pertinenze: Piccolo giardino esclusivo.

Destinazione	Superficie Lorda [mq]	Coeff	Superficie Convenzionale [mq]
Abitazione	54,79	1	54,79
Balconi, Terrazze, cantine e simili, posto macchina.	60,50	0,30	18,15
TOTALE SUPERFICIE			72,94 circa

Note:

Altezza utile interna: ml. 2,70

Superficie Lorda complessiva: mq. 115,29

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 72,94

3. Caratteristiche costruttive

Str. verticali: Telaio c.a.

Solai: latero cemento

Copertura: tetto

Manto di copertura: tegole

Pareti esterne: Intonaco civile tinteggiato

Pavimentazione interna: monocottura di varie misure.

Pareti interne: Laterizio intonacate e tinteggiate

Infissi esterni: Inferiate, tapparelle in PVC, finestre in legno.

Infissi interni: bussole semplici.

Volte: No

Scale: Interna in marmo di Trani.

Impianto elettrico: Sottotraccia funzionante.

Impianto idrico: Sottotraccia funzionante.

Impianto termico: Autonomo a gas metano.

Altri impianti: T.V. e citofonico.

Altro: Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2008



9. Regolarità amministrativa dei fabbricati

Il fabbricato "F" parte della lottizzazione Caracol è stato costruito con Concessione Edilizia n. 12494 del 20.06.1988 rilasciata alla Soc.

10. Disponibilità dell'immobile

Attualmente l'immobile è occupato, non è stato dato modo di sapere se con contratto d'affitto regolarmente registrato, in quanto gli occupanti non sono Italiani,

11. Confini dell'immobile

Il bene confina con corte interna del fabbricato, e con gli appartamenti n. 18 e 20.

12. Convenzione matrimoniale

Il bene è stato acquistato in comunione dei beni dai signori [redacted]

13. Dati ipocatastali

- Iscrizioni: n. 3221/ 11107 del 25.02.2009
n. 22462/ 76417 del 19.11.2005
n. 4794/ 25545 del 26.07.1997
- Trascrizioni: n. 39132/ 67676 del 23.11.2010
n. 16416/ 25544 del 26.07.1997
n. 1788/ 2559 del 24.01.1997
n. 26616/ 40312 del 15.10.1992
n. 9537/ 15095 del 27.04.1988
n. 850/ 1098 del 10.01.1987

14. Assoggettamento ad IVA della vendita

NO

15. Valutazione degli immobili

Ipotesi e criteri di stima:

Il criterio di stima ritenuto idoneo da adottarsi per la valutazione degl'immobili oggetto della presente, è quello sintetico per comparazione ad immobili similari, compravenduti nella zona in epoche recenti, dai valori e consistenze note, tali da poterne ricavare dei prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati, al fine di considerare tutte quelle caratteristiche distintive, proprie di tale immobile rispetto a quelli presi in esame, ed applicate alle superfici commerciali di cui si dispone, ne origina quello che può intendersi il più probabile valore di mercato, che tali immobili avrebbero attualmente in mano di libero mercato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni pubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I dati circa l'andamento del mercato immobiliare nella zona, sono stati reperiti presso le fonti del settore, ovvero agenzie immobiliari, valutando il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte, studi tecnici, studi notarili.

Tra le caratteristiche proprie degl'immobili oggetto di stima, sono stati presi in considerazione fattori come la consistenza, ovvero un immobile di ampia natura disponibile a tutti gli utilizzi; la posizione urbanistica decentrata, anche se a breve distanza dalla vicina frazione, e quindi la scarsa o meno disponibilità di servizi e collegamenti pubblici; lo stato di conservazione tutto sommato soddisfacente, con una dotazione logistica di impianti sufficiente e funzionale; nonché l'appetibilità che avrebbe la loro collocazione sul mercato immobiliare.

In base a tali considerazioni si è determinato un prezzo unitario per l'abitazione (riassunto in una superficie convenzionale che consideri il rapporto con i corpi accessori) identificato in €/mq. per l'area, mediando con la parte attinente il fabbricato, applicando quindi alle consistenze che seguono, si ottiene il seguente valore:

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).

IDENTIFICATIVO	Superficie	Valore	VALORE	QUOTA	VALORE
CORPO	Convenzionale	Unitario	COMPLESSIVO	LOTTO	LOTTO
	[mq.]	[€/mq.]	[€]	% (1)	[€] (2)
LOTTO Unico	72,94	€ 2.100,00	€ 153.174,00	100%	€ 153.174,00

(1) Definire diritto reale: proprietari al 50% i sig. ri

(2) Arrotondato in eccesso o in difetto se superiore o inferiore ad € 50,00#.

Valore : €153.200,00 (diconsi eurocentocinquantatremiladuecento).



Schema riassuntivo perizia

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 611/10

R.G.

Promossa da	BANCA INTESA SAN PAOLO
Nei confronti di	

G.E.	DOTT. RICCARDO AUDINO	Recapito
Custode Giudiziario		
C.T.U.	DOTT.ARCH.FEDERICO ORAZI	Recapito

LOTTO N°	unico	Prezzo base d'asta	€. 153.200,00	Zona
Comune di		Prov.	Indirizzo	
ANZIO		RM	STRADONE S.ANASTASIO N. 1	“CARACOL”

Diritti:

Piena proprietà	<input checked="" type="checkbox"/>	quota		
Comproprietà	<input checked="" type="checkbox"/>	quota	50%	CADAUNO
Nuda proprietà	<input type="checkbox"/>	quota		
Usufrutto	<input type="checkbox"/>	quota		
Altro	<input type="checkbox"/>	quota		
Convenzione matrimoniale			Comunione dei beni	<input checked="" type="checkbox"/>
			Separazione dei beni	<input type="checkbox"/>
Stato civile			coniugati	<input checked="" type="checkbox"/>

Immobile:

Appartamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Capannone	
Villa isolata	<input type="checkbox"/>	Autorimessa	
Ufficio	<input type="checkbox"/>	Terreno edificabile	
Negozio	<input type="checkbox"/>	Terreno agricolo	
Laboratorio	<input type="checkbox"/>	Altro	
Magazzino	<input type="checkbox"/>		

Pertinenze:

Aree scoperte	<input checked="" type="checkbox"/>	Terreni	<input type="checkbox"/>
Autorimessa	<input type="checkbox"/>	Terreni	<input type="checkbox"/>
Ripostighi	<input type="checkbox"/>	Terreni	<input type="checkbox"/>
Servizi	<input type="checkbox"/>	Terreni	<input type="checkbox"/>
Altro	<input type="checkbox"/>	Terreni	<input type="checkbox"/>

Dati catastali : per i fabbricati

Identificativi attuali

Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categ.	Classe	Rendita
38	698	41	4,5	A/7	4	€. 615,87

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie commerciale	APPARTAMENTO DI MQ. 54, 79 CIRCA						
Superficie delle pertinenze	AREA ESTERNA MQ. 40 CIRCA BALCONI E VERANDA MQ. 20, 50 CIRCA						
Anno di costruzione	1988	Anno di ultima ristrutturazione					
Stato di manutenzione	Ottimo	buono	sufficiente	X	Sciarso	pessimo	
Qualità delle finiture	Ottimo	buono	X	sufficiente	Sciarso	pessimo	
Impianto elettrico	a norma	X	non a norma	Impianto termico	autonomo	X	centralizzato
Stato dell'immobile	Libero	Locato	X	Altro			
Legge 47/85 e successive	Conforme al progetto approvato abitabilità rilasciata il 15.05.1997 prot. Ilo n. 1360/ 4.2						
Vendite successive al pignoramento	no						
Altri dati							

Elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni:

- Iscrizioni: n. 3221/ 11107 del 25.02.2009

n. 22462/ 76417 del 19.11.2005

n. 4794/ 25545 del 26.07.1997

- Trascrizioni: n. 39132/ 67676 del 23.11.2010

n. 16416/ 25544 del 26.07.1997

n. 1788/ 2559 del 24.01.1997

n. 26616/ 40312 del 15.10.1992

n. 9537/ 15095 del 27.04.1988

n. 850/ 1098 del 10.01.1987

Riepilogo per bando d'asta



LOTTO UNICO

Piena proprietà degli esecutati pari al 50% cadauno dell' appartamento sito in Anzio stradone S.Anastasio n.1, di vani 4, 5 con piccola corte annessa, composta da piano seminterrato, piano terra e primo.

Comune di Anzio stradone S. Anastasio n. 1 palazzina "F"

Dati Catastali. : N.C.E U. f. 38, part. 698, sub. 61 e 41, cat.A/7, cl. 4, vani 4,5, rend. €. 615, 87.
Piano T-1-S1 interno 19.

Vendita non soggetta ad IVA

PREZZO BASE D'ASTA: € 153.200,00

