

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tribunale Civile di Velletri

Ufficio

Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: procedura esecutiva N.° 611/ 10

Promossa da: Italfondinario S.p.A.

Tribunale di Velletri

Udienza del 13/ 12/ 2011

L' Esperto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dott. Arch. Federico Orazi

TRIBUNALE DI VELLETRI

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

PROMOSSA DA: Italfondionario 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.°751 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 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;

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 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 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 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 del bene, sulla base del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita e comunque fornendo elementi di riscontro (quali corsi immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, pubblicazioni ufficiali ad uso esclusivo personale, è vietata ogni pubblicazione 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: Italfondinario  
Con l'intervento di:

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] e [REDACTED] nata a [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.III.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 21/07/2009

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 [redacted]  
int.1 [redacted] De [redacted] nata a [redacted]  
residente a [redacted] in via [redacted] n, [redacted]

proprietari dal 27 maggio 1997 dati derivanti da strumento 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. [redacted]  
per il diritto di proprietà fino al 24.07.1997 dati derivanti da strumento 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. [redacted] 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 / I

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

\_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
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 verandina 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	Coeff	Superficie Convenzionale
	[mq]		[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:

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



### 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 25.02.209  
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

### 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 degli immobili oggetto della presente, è quello sintetico per comparazione ad immobili simili, 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 regime di libera contrattazione.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni pubblicazione o riproduzione a scopi commerciali - 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 dell'immobile 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		Recapito	
C.T.U.	DOTT. ARCH. FEDERICO ORAZI		

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

### Diritti:

Piena proprietà		quota			
Comproprietari	X	quota	50%	CADAUNO	
Nuda proprietà		quota			
Usufrutto		quota			
Altro		quota			
Convenzione matrimoniale		Comunione dei beni	X	Bene comune	Bene personale
		Separazione dei beni			
Stato civile		coniugati	X		

### Immobile:

Appartamento	X
Villa isolata	
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	
Magazzino	

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Altro	

### Pertinenze:

Aree scoperte	X
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servizi	
Altro	

### 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	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	x	Altro			
Legge 47/85 e successive	Conforme al progetto approvato abitabilità rilasciata il 15.05.1997 prot.llo 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**

**RIEPILOGO 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**

