

R.G. n° **768 / 2011**

Rinvio **23.09.2014**

TRIBUNALE DI VELLETRI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n° **768 / 2011**

promossa da **ITALFONDIARIO spa**

contro

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

C.T. **Geom. SERGIO DI LISIO**

A seguito di ordinanza il sottoscritto geometra SERGIO DI LISIO domiciliato in Genzano di Roma, Via delle Rose 14, fu nominato esperto nel procedimento di espropriazione immobiliare in epigrafe e convocato alla udienza del 12.03.2012 cui intervenne e prestò il giuramento di rito ricevendo poi, con riferimento all'art. 173 *bis* delle disposizioni di attuazione del c.p.c e nelle previsioni dell'art. 569 c.p.c, il seguente incarico

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 certificazioni 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 trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) ; acquisire, se non depositate, 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'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio della detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta ; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)

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.);

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:

*Geom. Sergio DI LISIO - Via delle Rose n° 14
Tel. 06 / 9396364 - 00045 Genzano di Roma*

- 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;
- 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;
- 5) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 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 dagli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e 40 comma 6° della L 28 febbraio 1985, n.47;
- 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;
- 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.pc.. dall' art. 846 C.C e dalla Legge 3 giugno 1940, n° 1078;
- 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 se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del DL. 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;
- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall' ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa

coniugale;

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;

12) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva 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);

13) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

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 precedenti 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'articolo 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;

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;

16) depositare, almeno dieci giorni prima dell'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;

17) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, pari comuni ed eventuali pertinenze compresi);

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;

19) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

20) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente 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;

21) estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico;

- o o o -

Successivamente alla udienza di conferimento dell'incarico, hanno avuto inizio e svolgimento le operazioni peritali con varie ricerche sia epistolari, telefoniche o altro mezzo possibile, svolte per comunicare con l'esecutato e visionare l'immobile, ma senza raggiungere alcun risultato poiché "al civico dichiarato destinatario trasferito" (all. n. 1) e il nominativo non è risultato reperibile nemmeno negli elenchi telefonici pubblici ;

- a fronte di ciò, il sottoscritto ha svolto ulteriori prove di accesso portandosi fisicamente nella prossimità dell'immobile oggetto di esecuzione forzata fino a che dopo vari tentativi, in data 09.07.2013, ha potuto conferire con la Signora [REDACTED]

[REDACTED], la quale ha dichiarato a verbale di accesso di essere la mamma dell'esecutato e di risiedere nell'immobile in Anzio (RM) Via del Biancospino n. 114 palazzina "B" piano S1, fin dal 17.12.2008.

- Nel corso dell'accesso il sottoscritto ha quindi potuto effettuare all'interno dell'immobile tutti i rilievi e gli accertamenti occorrenti, e poi successivamente ha provveduto ad assumere tutte le informazioni, gli elementi e la documentazione necessari a dare risposta agli ulteriori quesiti riguardanti la procedura.

Di tutto ciò tenuto conto, elaborati gli elementi accertati ed i dati di rilievo metrico e fotografico svolti nella unità immobiliare in esecuzione, acquisita

la documentazione catastale, urbanistica e quanto altro occorrente allo svolgimento della relazione, il sottoscritto C.T. ha relazione che segue :

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 certificazioni 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 trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) ; acquisire, se non depositate, 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'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio della detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta ; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)

- Con preciso riferimento al primo quesito formulato dal Sig. G.E., si riferisce che dall'esame degli atti contenuti nel fascicolo di Ufficio della esecuzione immobiliare n. 768/2011 risulta depositato, in data 15 febbraio 2012, il certificato notarile redatto dal Dott. Paolo DE AGOSTINI (allegato in copia al n. 2) attestante le risultanze delle visure svolte sia presso il "Catasto Fabbricati" che presso la "Conservatoria dei Registri Immobiliari" Roma II, dalle quali si evince una chiara esaustiva rappresentazione del compendio pignorato e quindi, non ravvisando necessità di acquisizione di elementi mancanti o inidonei, non è stato necessario svolgere alcuna segnalazione al Sig. G.E..

- Si evidenzia il successivo prelievo, da parte del sottoscritto, delle planimetrie catastali a suo tempo depositate presso l'Ufficio del Territorio, e dello stralcio dell'atto di provenienza per quanto attiene la occorrente indicazione della condizione urbanistica dell'immobile di cui è perizia.

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.);

- L'immobile pignorato oggetto di perizia, come indicato anche nella relazione notarile depositata agli atti dell'Ufficio Esecuzioni (cfr. all. 2) è stato oggetto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2° in data **25.11.2011** R.G. numero **61893** R.G. numero **39228** di formalità a carico (documento allegato in copia al n. 3) nei confronti dell'esecutato Signor [REDACTED]

pignoramento gravante sui seguenti immobili :

Sezione B Immobili :

- Unità negoziale n. 1

Comune A323 – ANZIO (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione Urbana Foglio **43** Particella **164** Subalterno **501**

Natura **A3** - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Indirizzo... .. VIA DEL BIANCOSPINO N. CIVICO **114**

Edificio **B**

- Unità negoziale n. 2

Comune A323 – ANZIO (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione Urbana Foglio **43** Particella **164** Subalterno **502**

Natura **C6** - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE

Indirizzo... .. VIA DEL BIANCOSPINO N. CIVICO 114

Interno **B2**

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente

Comune A323 – ANZIO (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione Urbana Foglio **43** Particella **164** Subalterno **4**

Sezione D Ulteriori informazioni

SI PIGNORANO ANCHE I DIRITTI COMUNI SULLA RAMPA DI ACCESSO ED IL PASSO AI BORDI DEL GARAGE PER RAGGIUNGERE L'APPARTAMENTO, DISTINTI IN CATASTO AL F.43 PARTICELLA 164 SUB. 503

- Tutto ciò collima con quanto indicato nella ipoteca iscritta il giorno 8 agosto 2007 al n. 19512 di formalità e nella ipoteca iscritta il giorno 6 novembre 2009 al n. 21712 di formalità e cioè :

- Immobili in Comune di Anzio località "Lido dei Pini" Via del Biancospino n. civico 114:

- **abitazione di vani 4** edificio "B", piano S1, in Catasto Fabbricati foglio

43, particella **164**, sub. **501**

- **autorimessa mq. 65** interno B2, piano S1, in Catasto Fabbricati foglio **43**, particella **164**, sub. **502**

- identificativo precedente foglio 43, particella 164, sub. 4;

- ente comune in Catasto fabbricati foglio **43** particella **164** sub **503** (i diritti comuni sulla rampa di accesso ed il passo ai bordi del garage per raggiungere l'appartamento)

- Nello stato di fatto dei luoghi verificato dal sottoscritto previo accesso svolto direttamente sull'immobile pignorato, risulta quanto segue :

- le porzioni immobiliari fanno parte del villino trifamiliare posto in Comune di *Anzio* località "Lido dei Pini" *Via del Biancospino* numero civico *114 palazzina B piano S1* :

- **abitazione** piano S1 in Catasto Fabbricati foglio **43**, particella **164**, sub. **501** categoria A/3 Classe **2** vani **4** Rendita € **444,15** (visura all. **n. 4**) e planimetria catastale all. **n. 5**) formata da:

- camera mt 2,85 x 4,00 = mq 11,40

- camera mt 3,50 x 4,00 = mq 14,00

- w.c. mt 1,50 x 1,30 = mq 1,95

- bagno mt 2,20 x 1,80 = mq 3,96

- disimpegno mt 2,20 x 1,30 = mq 2,86

- cucina mt 6,15 x $\frac{1}{2}$ (3,35+2,65) = mq 18,45

- **superficie netta calpestabile mq 52,62**

- **superficie lorda commerciale** - mt 6,75 x 9,20 = **mq 62,10**

(compresa l'area occupata dalle tamponature e dalle tramezzature)

- **autorimessa** con annesso ripostiglio piano S1 interno B2 in Catasto Fabbricati foglio **43**, particella **164**, sub. **502** categoria C6 Classe **2** di catastali mq. **65** Rendita € **422,98** (visura all. **n. 6**)

- mt 7,40 x 5,80 = mq 42,92

- mt 4,40 x 2,00 = mq 8,80

- **superficie netta calpestabile mq 51,72**

- **superficie lorda commerciale** - mt 7,75 x 8,20 = **mq 63,55**

- ente comune in Catasto fabbricati foglio **43** particella **164** sub **503** (visura all. n. **7**)) concernente i diritti comuni sulla rampa di accesso ed il passo ai bordi del garage per raggiungere l'appartamento.

- abitazione e autorimessa confinanti con proprietà [REDACTED] o aventi causa, proprietà [REDACTED] o aventi causa, terrapieno, salvi altri.

- Per quanto attiene le caratteristiche interne ed esterne delle porzioni immobiliari in esecuzione (appartamento e garage con ripostiglio e passo) le quali, si ribadisce, fanno parte del villino trifamiliare posto in Comune di **Anzio** località "Lido dei Pini" **Via del Biancospino** numero civico **114 palazzina B piano S1**, si specifica che si collocano in classificazioni commerciali di tipologia medio/bassa, altezza di interpiano dell'appartamento circa mt 2,44 non suscettibile di abitabilità essendo inferiore al limite minimo previsto dalla legge, non dotate di impianto di riscaldamento, con importanti gravose formazioni di condensa alle pareti ed ai soffitti per carente isolamento termico di immobile al piano S1 (livello sottostante la quota del terreno)

- la foto allegata al n. **8** mostra una panoramica della **Via del Biancospino** in Comune di **Anzio** località "Lido dei Pini"

- la foto allegata al n. **9** mostra il numero civico **114** della **Via del Biancospino** in Comune di **Anzio** località "Lido dei Pini"

- la foto allegata al n. **10** mostra il villino trifamiliare in Comune di **Anzio** località "Lido dei Pini" **Via del Biancospino** numero civico **114** del quale fa parte il compendio in esecuzione immobiliare ; si nota la tipologia del complesso "villino mediterraneo" in struttura mista, tamponature perimetrali intonacate e tinteggiate, coperture a terrazzo, recinzione perimetrale del fabbricato in muretti intonacati e tinteggiati.

- la foto allegata al n. **11** mostra la rampa di accesso al compendio in esecuzione immobiliare, piano **S1**

- la foto allegata al n. **12** mostra gravi manifestazioni di condensa che si rilevano alle pareti ed ai soffitti dell'intero compendio, condensa generata

da carenza di isolamento termico aggravata dal fatto che la quota dell'immobile è sottostante il livello del terreno

- la foto allegata al n. **13** mostra in altri punti le medesime gravi manifestazioni di condensa che si rilevano alle pareti ed ai soffitti dell'intero compendio, condensa generata da carenza di isolamento termico aggravata dal fatto che la quota dell'immobile è sottostante il livello del terreno

- la foto allegata al n. **14** mostra il lucernario del garage

- la foto allegata al n. **15** mostra il dislivello esistente tra il soffitto della abitazione (più basso) ed il soffitto del garage (più alto) con prese di aria e luce perimetrali

- la foto allegata al n. **16** mostra il bagno grande, quindi gli apparecchi igienico/sanitari, i pavimenti ed i rivestimenti di ceramica commerciale

- la foto allegata al n. **17** mostra il bagno piccolo, quindi gli apparecchi igienico/sanitari, i pavimenti ed i rivestimenti di ceramica commerciale

- la foto allegata al n. **18** mostra una panoramica del garage collegato all'appartamento, con vista - sul fondo - della rampa di accesso. Si notano i pavimenti di ceramica e le rifiniture di tipologia propria di una abitazione

- la foto allegata al n. **19** mostra, in altri punti, le medesime gravi manifestazioni di condensa che si rilevano alle pareti ed ai soffitti del compendio, condensa generata da carenza di isolamento termico aggravata dal fatto che la quota dell'immobile è sottostante il livello del terreno

- la foto allegata al n. **20** mostra un particolare della rampa di accesso del garage.

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;

- Oggetto del pignoramento é costituito dal compendio di cui è perizia, e ciò trova conferma anche nella relazione notarile depositata agli atti dell'Ufficio Esecuzioni (cfr. all. 2) che precisa che il pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2° in data **25.11.2011** R.G. numero **61893** R.G. numero **39228** di formalità a carico (documento allegato in copia al n. 3) nei confronti dell'esecutato

[REDACTED] ed a favore della

[REDACTED] pignoramento grava sui seguenti immobili:

- Unità negoziale n. 1

Comune A323 – ANZIO (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione Urbana Foglio **43** Particella **164** Subalterno **501**

Natura **A3** - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Indirizzo... .. VIA DEL BIANCOSPINO N. CIVICO **114**

Edificio **B**

- Unità negoziale n. 2

Comune A323 – ANZIO (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione Urbana Foglio **43** Particella **164** Subalterno **502**

Natura **C6** - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE

Indirizzo... .. VIA DEL BIANCOSPINO N. CIVICO 114

Interno **B2**

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente

Comune A323 – ANZIO (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione Urbana Foglio **43** Particella **164** Subalterno **4**

Sezione D Ulteriori informazioni

SI PIGNORANO ANCHE I DIRITTI COMUNI SULLA RAMPA DI ACCESSO ED IL PASSO AI BORDI DEL GARAGE PER RAGGIUNGERE L'APPARTAMENTO, DISTINTI IN CATASTO AL F.43 PARTICELLA 164 SUB. 503

- Si riferisce che tutto quanto sopra analiticamente riportato corrisponde con precisione con lo stato reale, effettivo e documentale dei luoghi, quindi si conclude la risposta al quesito n. 3 evidenziando che i dati analiticamente indicati nell'atto di pignoramento del compendio ne rappresentano esattamente i dati catastali e quindi consentono la univoca identificazione del compendio oggetto di perizia.

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;

- E' stato accertato che i dati indicati in pignoramento corrispondono alla planimetria catastale del bene, che l'immobile non ha subito modifiche successivamente al pignoramento, per cui si riferisce che non sono necessarie variazioni di alcun genere per l'aggiornamento del catasto

5) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Lo strumento attuativo comunale prevede destinazioni edificabili

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 dagli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e 40 comma 6° della Legge del 28 febbraio 1985, n.47;

Si premette che l'area su cui insistono le porzioni descritte era in origine di proprietà della Signora [REDACTED] per acquisto Notaio Casini del 27.04.1971 rep. 318632 trascritto il 13.05.1971 al numero 32159 di formalità.

Con atto a rogito del Notaio Corrado Arangio di Subiaco del giorno 27 luglio 2007 rep. n. 2570 racc. n. 1236, trascritto il giorno 4 novembre 2009 al numero 36158 di formalità, i signori [REDACTED]

[REDACTED], vendevano all'esecutato Signor [REDACTED], [REDACTED], il quale in detto atto dichiarava di essere di stato civile libero, le porzioni sopra descritte e così di seguito indicate nel titolo :

"in Comune di Anzio, località "Lido dei Pini", Via del Biancospino n. 114, le seguenti unità, costituenti porzione di villino trifamigliare, e precisamente nel villino denominato "B", al piano interrato :

- **appartamento** composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, due servizi igienici ed accessori

- **locale garage** della superficie di catastali metri quadrati 65

(sessantacinque) :

il tutto ai confini : proprietà ereditaria [redacted] o loro aventi causa, proprietà [redacted] o suoi aventi causa, terrapieno, salvo se altri. Le due unità sono attigue e comunicanti. Dalla strada privata, attraverso un vialetto esclusivo, si accede al garage e quindi, tramite un passo ai bordi del garage stesso, si raggiunge l'appartamento che è posto sul retro.

Quanto descritto è rappresentato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Anzio al foglio di mappa 43 con le particelle :

-164, sub. 501, cat. A/3, cl. 2, vani 4, rendita catastale Euro 444,15, Via del Biancospino n. 114, Piano SI (l'appartamento);

- 164, sub. 502 (ex sub. 4), cat. C/6, cl. 2, mq. 65, rendita catastale Euro 422,98, Via del Biancospino n. 114, piano SI (il locale garage);

-164, sub. 503, bene comune non censibile (il vialetto ed il passo laterale al garage). "

- Per quanto attiene la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità, si evidenzia che già l'atto di provenienza di cui sopra l'articolo n. 6 attinente le dichiarazioni urbanistiche testualmente narra quanto segue :

"Articolo 6) - I venditori nei nomi come in costituzione, dichiarano, ai fini dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e sue modifiche, che il villino compendiate il garage è stato edificato in virtù di licenza n. 7447 del 6 agosto 1971, mentre l'appartamento è stato realizzato senza provvedimento concessorio, in ampliamento, per escavazione, del garage predetto, ed a sanatoria è stata presentata istanza al Comune di Anzio in data 10 dicembre 2004, prot. 57539 e corrisposta per intero la relativa oblazione ammontante ad Euro 6.016 (seimilasedici) con i seguenti bollettini :

n. 652 in data 9 dicembre 2004, di Euro 1.641 (milleseicentoquarantuno),

n.653 in data 9 dicembre 2004, di Euro 547 (cinquecentoquarantasette),

n.416 in data 31 maggio 2005, di Euro 1.914 (millenovecentoquattordici) e

n.483 in data 29 settembre 2005, di Euro 1.914 (millenovecentoquattordici),

tutti versati all'ufficio postale di Anzio; sono stati altresì versati gli oneri concessori ammontanti ad Euro 6.017 (seimiladiciassette) con bollettini: n.651 del 9 dicembre 2004, di Euro 1.805,10 (milleottocentocinque virgola dieci), n. 123 del 27 giugno 2005, di Euro 2.105,95 (duemilacentocinque virgola novantacinque) e n. 638 del 5 maggio 2006, di Euro 2.105,95 (duemilacentocinque virgola novantacinque), stesso ufficio postale.”

- la parte venditrice, nell'atto di provenienza testé esaminato, ha garantito che il condono non riguarda opere insuscettibili di sanatoria, che il Comune non ha ancora rilasciato alcun provvedimento espresso di sanatoria né di diniego alla medesima, che il fabbricato non è posto in zona soggetta a vincoli ostatici, e si è assunto l'obbligo del conseguimento del condono stesso promettendo di manlevare prontamente l'acquirente da qualsiasi richiesta, molestia o danno.

- Di tutto ciò tenuto conto, il sottoscritto C.T. ha provveduto a svolgere gli accertamenti occorrenti verificando che in effetti la concessione in sanatoria presentata al Comune di Anzio in data 10 dicembre 2004 prot. 57539 risulta completa per quanto attiene l'avvenuto pagamento totale della oblazione e degli oneri concessori, ma mancano integrazioni documentali per completare definizioni necessarie al rilascio del documento finale e non risulta essere stata rilasciata la dichiarazione di agibilità, quindi cui di ciò si è tenuto conto nella determinazione del valore di mercato dell'immobile.

Si ribadisce, a tale proposito, che l'altezza di interpiano dell'appartamento circa mt 2,44 non è suscettibile di abitabilità essendo inferiore al limite minimo previsto dalla legge, in quanto il DM Sanità 5 luglio 1975 - modificazioni alle istruzioni ministeriali 20/6/1896 prevede espressamente, in merito all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione - G.U. n. 190 del 18 luglio 1975 Art. 1 – “L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2,70 riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli. Nei comuni montani al di sopra dei m 1.000 s.l.m. può essere consentita, tenuto conto delle condizioni climatiche locali e della locale

tipologia edilizia, una riduzione dell'altezza minima dei locali abitabili a m 2,55. Le altezze minime previste nel primo e secondo comma possono essere derogate entro i limiti già esistenti e documentati per i locali di abitazione di edifici situati in ambito di comunità montane sottoposti ad interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico sanitarie quando l'edificio presenti caratteristiche tipologiche specifiche del luogo meritevoli di conservazione ed a condizione che la richiesta di deroga sia accompagnata da un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, comunque, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di una adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliaria. (comma aggiunto dall'articolo 1 del d.m. Sanità 9 giugno 1999, pubblicato sulla G.U. n. 148 del 26giugno 1999)''

7) dire se é 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;

- L'unità immobiliare pignorata oggetto della relazione sarà venduta per lotto unico in quanto consiste in abitazione ed autorimessa, con diritti comuni sulla rampa di accesso e passo ai bordi del garage per raggiungere l'appartamento, come da rappresentazione nel Catasto dei Fabbricati del Comune di **Anzio** al foglio di mappa **43** con le particelle :

-**164**, sub. **501**, cat. A/3, cl. 2, vani 4, rendita catastale Euro 444,15, Via del Biancospino n.114,Piano SI (l'appartamento);

- **164**, sub. **502** (ex sub. 4), cat. C/6, cl. 2, mq. 65, rendita catastale Euro 422,98, Via del Biancospino n. 114, piano SI (il locale garage);

-**164**, sub. **503**, bene comune non censibile (il vialetto ed il passo laterale al garage). "

Si precisa che l'immobile non é divisibile per motivi di carattere sia urbanistico che economico poiché - nella ipotesi - l'intervento finanziario occorrente sarebbe di importo superiore al suo incremento di valore.

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.pc.. dall' art. 846 C.C e dalla Legge 3 giugno 1940, n° 1078;

- L'immobile pignorato oggetto di perizia, come indicato anche nella relazione notarile depositata agli atti dell'Ufficio Esecuzioni (cfr. all. 2) è stato oggetto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2° in data 25.11.2011 R.G. numero 61893 R.G. numero 39228 di formalità a carico (documento allegato in copia al n. 3) nei confronti dell'esecutato Signor [REDACTED]

pignoramento gravante sui seguenti immobili :

- Risulta quindi pignorato per intero

- L'immobile come sopra dettagliatamente descritto non é divisibile, per cui sarà venduto per lotto unico

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 se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del DL. 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;

- L'immobile è occupato dalla Signora [REDACTED] identificata tramite carta di identità n. [REDACTED] rilasciata dal Comune di Labico, la quale ha dichiarato a verbale di accesso di essere la mamma dell'esecutato e di risiedere nell'immobile in Anzio (RM) Via del

Biancospino n. 114 palazzina "B" piano S1, fin dal 17.12.2008.

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

- Si ribadisce che l'immobile è occupato dalla Signora [REDACTED] [REDACTED] identificata tramite carta di identità n. [REDACTED] [REDACTED], la quale ha dichiarato a verbale di accesso di essere la mamma dell'esecutato e di risiedere nell'immobile in Anzio (RM) Via del Biancospino n. 114 palazzina "B" piano S1, fin dal 17.12.2008.

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;

- Nulla di ciò è stato accertato.

- L'immobile non fa parte di condominio, essendo autonomo

12) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data della trascrizione del pignoramento (la 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);

Redatta come sopra specificato la descrizione dell'appartamento ubicato in Comune di Anzio località "Lido dei Pini" Via del Biancospino n. civico 114, **abitazione di vani 4** edificio "B", piano S1, in Catasto Fabbricati foglio **43**, particella **164**, sub. **501** + **autorimessa mq. 65** interno B2, piano S1, in Catasto Fabbricati foglio **43**, particella **164**, sub. **502**, + ente comune

Geom. Sergio DILISIO - Via delle Rose n° 14
Tel. 06 / 9396364 - 00045 Genzano di Roma

in Catasto fabbricati foglio **43** particella **164** sub **503** (i diritti comuni sulla rampa di accesso ed il passo ai bordi del garage per raggiungere l'appartamento), si passa alla determinazione del valore dello stesso con indicazione del criterio di stima usato.

A tale proposito, è opportuno ricordare brevemente che la ricerca di questo aspetto economico viene posta quando il quesito ha senso logico ; in altre parole, la determinazione del più probabile valore venale di un appartamento è possibile quando l'appartamento stesso, e quindi i singoli vani che lo compongono, abbiano già un mercato od abbiano almeno la possibilità di crearlo qualora l'immobile venisse posto in vendita. Poiché nel caso in esame tale possibilità sussiste, si procederà alla determinazione del valore con i seguenti metodi :

1) METODO DI STIMA SINTETICA :

- da "L"Estimo" di GIUSEPPE LO BIANCO ~ editore HOEPLI: -

"Il metodo di stima sintetico consiste nel determinare direttamente l'entità del valore venale tramite una comparazione tra immobili di valore venale ignoto ed immobili analoghi di prezzo noto.

Si tratta di avere la possibilità di potere istituire una serie di immobili di cui si conosca il prezzo, e che siano analoghi a quelli da valutare.

Per fare ciò occorre in pratica stabilire un parametro di raffronto tra quelli comunemente usati nel campo dell'estimo edilizio ; essi sono:

- lo sviluppo della superficie dei piani espresso in metri quadrati;

- il numero dei vani.

Effettuata una prima scelta di immobili di cui si conosce il prezzo complessivo e che si presentano analoghi a quello da valutare, e cioè effettuata quella che in catasto viene detta operazione di qualificazione, si procederà ad analizzare più da vicino quelle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che più sono motivo determinante del loro valore e più rendono simili gli immobili che le posseggono; in questo modo gli immobili saranno raggruppati in tante classi, avendo effettuato la operazione di classificazione, ed in ogni classe saranno immobili di

caratteristiche più omogenee.

Abbiamo, così, di fronte una serie di classi. Effettuata la misurazione della consistenza del singolo immobile secondo il parametro prescelto, verranno ricavati i prezzi unitari afferenti. In ogni classe saranno tanti prezzi unitari quanti saranno gli immobili contenuti nella classe; questa assumerà il prezzo più probabile pari al valore risultante dalla media dei prezzi esistenti in essa.

Infatti, il prezzo più probabile è quello che ha maggior frequenza e che, secondo la legge di Gauss, coincide in entità con il risultato della media dei termini che compongono la serie.

Siamo di fronte ad una qualificazione di immobili suddivisi in classi, ed ogni classe è rappresentata fisicamente da caratteristiche ben determinate ed economicamente dal più probabile prezzo di mercato corrispondente.

Concluderemo il nostro metodo di stima con l'atto sintetico che ci porta a classare il nostro immobile secondo la comparazione delle caratteristiche fisiche di esso con quelle rappresentative delle classi;

- avremo effettuato in questo modo il classamento dell'immobile, che assumerà il più probabile valore venale in base al più probabile prezzo rappresentativo della classe."

In tale ipotesi di stima, o meglio applicando il descritto metodo di stima sintetico, il sottoscritto C.T. pone in evidenza al Giudice della Esecuzione la personale conoscenza del mercato immobiliare della zona, derivante dalla particolare assiduità con la quale da anni ha operato nel settore, per cui i prezzi unitari afferenti gli immobili, in quanto ben noti al sottoscritto, verranno applicati al parametro relativo allo sviluppo della superficie virtuale lorda espressa in metri quadrati previa applicazione di idonei coefficienti alle superfici non residenziali onde ricavare il totale delle superfici ragguagliate, considerato che il valore delle superfici residenziali corrisponde e si identifica con il valore unitario, con coefficiente = 1,00 .

- Il più probabile prezzo di mercato per immobili, in zona, in condizioni normali, può oscillare mediamente tra un minimo di € 1.750,00 ed un

massimo di € 2.550,00 per metro quadrato di superficie virtuale lorda ragguagliata.

- Si fa notare che tale quotazione riferita alla attualità non si discosta sostanzialmente dalla quotazione O.M.I. riferita al secondo semestre 2013. Tale prezzo base generico è da assumere nella sua quotazione media per effetto della posizione del fabbricato, ed è da ridurre opportunamente, per quanto attiene l'appartamento, per le oggettive condizioni di posizione del piano (primo seminterrato) per la vetustà del fabbricato, per le problematiche di condensa ed infiltrazioni, e per le gravi carenze attinenti l'altezza dell'interpiano ai fini della abitabilità.

- coefficiente di riduzione rispetto all'intero :

- coefficiente di riduzione per piano primo seminterrato = 0,15%

- coefficiente di riduzione per vetustà del fabbricato = 0,05%

- coefficiente di riduzione per problematiche di condensa e infiltrazioni = 0,10%

- coefficiente di riduzione per problematiche di ridotta altezza = 0,20%

- sommatoria totale dei coefficiente di riduzione da applicare all'intero = 0,50%

- Valore base stima sintetica 1/2 € (1.750+2.550)x(1,00-0,50) = € / mq **1.075,00**

- Nello stato di fatto dei luoghi verificato dal sottoscritto previo accesso svolto direttamente sull'immobile pignorato, risulta che le porzioni immobiliari facenti parte del villino trifamiliare posto in Comune di **Anzio** località "Lido dei Pini" **Via del Biancospino** numero civico **114 palazzina B piano S1** dispongono delle seguenti superfici .

- **abitazione** - piano S1 in Catasto Fabbricati foglio **43**, particella **164**, sub. **501** categoria **A/3** Classe **2** vani **4** Rendita € **444,15** (visura all. **n. 4**)

- **superficie netta calpestabile mq 52,62**

- **superficie lorda commerciale mq 62,10**

- **autorimessa** - con annesso ripostiglio piano S1 interno B2 in Catasto Fabbricati foglio **43**, particella **164**, sub. **502** categoria **C6** Classe **2** di catastali mq. **65** Rendita € **422,98** (visura all. **n. 6**)

- **superficie netta calpestabile mq 51,72**

- **superficie lorda commerciale mq 63,55**

- La superficie commerciale lorda virtuale ragguagliata dell'appartamento è pari a 1,00 mentre per il garage è pari a 0,50

- VALORE DI STIMA SINTETICA :

- abitazione mq 62,10 x 1.075,00 = € 66.757,50

- garage mq 63,55 x 0,50 x 1.075,00 = € 34.158,25

- Valore totale di stima sintetica = € 100.915,75

- arrotondato ad euro centounomila € **100.000,00**

2) METODO DI STIMA ANALITICA :

E' basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare.

- Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile

- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) presunto, ma che sia ordinario nella zona

- determinazione delle spese medie annue (S)

- scelta del tasso di capitalizzazione (r)

- capitalizzazione del reddito medio annuo

- aggiunte e detrazioni ai valori di stima

Il reddito lordo medio annuo (R) è dato da una ricerca del canone (mensile od annuo) presunto, dal quale si deterranno tutte le spese che normalmente si sostengono annualmente. Il sottoscritto ha accuratamente verificato che per appartamento ed autorimessa il valore locativo mediamente realizzabile (per unità tipologicamente simili) può oscillare, in libero mercato, tra € 450 e € 550 mensili, e comunque la somma di € 500,00 mensili rappresenta il più probabile canone medio di locazione realizzabile per unità immobiliari tipologicamente simili a quella oggetto della perizia

- da ciò, analizzati ed elaborati i dati salienti su cui basare la stima analitica, scaturisce il seguente conteggio

€ 500 x 12 = € 6.000,00.=

$V = R - S \times 1/r =$

= 6.000 - (6.000 x 0,40) x 1 / 0,03 = **120.000,00**

VALORE MEDIO DI MERCATO

(media aritmetica tra i valori di stima calcolati con i due distinti metodi)

€ (100.000,00 stima sintetica + 120.000,00 stima analitica) x 1/2 = € **110.000,00**

13) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

- A ciò si è provveduto

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'articolo 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 all'elaborato;

- A ciò si è provveduto

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;

16) depositare, almeno dieci giorni prima dell'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;

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);

- A ciò si è provveduto

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;

- A ciò si è provveduto

19) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

- non è stato necessario poiché non si sono verificati ostacoli di sorta

20) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente 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;

- A ciò si è provveduto

21) estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico;

- A ciò si è provveduto

Tanto dovevo in relazione all'incarico affidatomi
l'esperto

(geom. Sergio DI LISIO)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. Sergio DI LISIO - Via delle Rose n° 14
Tel. 06 / 9396364 - 00045 Genzano di Roma

VERBALE DI DEPOSITO

oggi 18 settembre 2014 innanzi a me Cancelliere del Tribunale di Velletri, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, è comparso il geom. SERGIO DI LISIO che ha depositato la relazione svolta per il procedimento di esecuzione immobiliare n° 768/2011 ITALFONDIARIO spa c/ [REDACTED] scritta su n° 22 pagine oltre al presente verbale e con allegati una nota spese, una copia della relazione peritale - completa di allegati costituiti da visure e planimetrie catastali, foto dei luoghi all. da n. 8 a n. 20, n. 2 copie della relazione in C.D., il tutto come dettagliatamente elencato nella perizia, oltre ad apposito foglio a parte ed in triplice copia contenente adeguata e dettagliata descrizione del bene, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita e al decreto di trasferimento.

IL C.T.U.

IL CANCELLIERE

(geom. Sergio DI LISIO)