

architettura  
ingegneria

arch. carlo de angelis

**TRIBUNALE DI VELLETRI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 172/2011**

**Promossa da**

**contro**

**RELAZIONE TECNICA**

**Giudice Esecuzione – dr. AUDINO**

**Prossima udienza 25 maggio 2012**

ESPERTO  
ARCH. CARLO DE ANGELIS  
00049 VELLETRI – VIA PRIVATA JORI N° 3  
TEL. E FAX 0698155240 – CELL. 3478880207  
DEANGELISSTUDIO@ALICE.IT



architettura  
ingegneria

arch. carlo de angelis

Via Privata Iori, 3 - 00049 Velletri (RM)  
Tel. e fax 0696155240 - cell. 3476880207  
deangelisstudio@alice.it

TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI - Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare: N° 172/2011

Nel confronti di:

Promossa da:

Con l'intervento di:

Giudice dell'Esecuzione: dr. Riccardo AUDINO

Custode Giudiziario:

Perito (C.T.U.) arch. Carlo DE ANGELIS

Ill.mo Sig. G.E. - Dr. R. AUDINO

Il sottoscritto arch. Carlo DE ANGELIS, iscritto all'Albo degli architetti di Latina con n° 481 e con studio in Velletri, Via Privata Iori n° 3, è comparso davanti alla S.V. e 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, e 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;
  - 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 certificato delle iscrizioni e trascrizione 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 creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti delle iscrizioni e dalle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali sentenze dichiarative di fallimento), acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D P R. 6 giugno 2001, n° 330, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); verificare se in relazione al bene in oggetto sussistono altri pignoramenti e in tal caso segnalarlo tempestivamente al G.E. al fine della eventuale fusione delle procedure e della prosecuzione o meno dell'incarico;
  - 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
    - 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, a eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza d'idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e 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 artt. 46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n.380 e 0, 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 e 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 (e, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, e 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 d'indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 C.P.C. dall'art.846 c.c. e dalla L. 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; indicare se sia necessario procedere alla sostituzione nella custodia prima dell'udienza per l'autorizzazione a vendere;

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 d'inalienabilità o d'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 trascritti nei pubblici registri e 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);

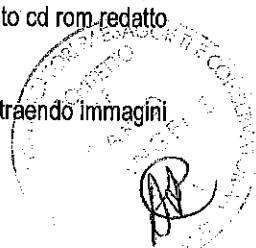
13 - riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

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, e 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, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);



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 e al decreto di trasferimento;

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

## - RELAZIONE PERITALE - stima beni immobili

### 1. Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri il giorno 24 marzo 2011, MELIORBANCA S.p.A. richiedeva al Tribunale di Velletri l'espropriazione del seguente cespite di proprietà del DEBITORE e precisamente:

**“ Porzione immobiliare, facente parte del fabbricato sito in Comune di Anzio (RM), Via del Sagittario n.5 e precisamente del fabbricato E/2:  
appartamento a uso abitazione posto al piano secondo della scala “B” distinto con il numero interno otto, composto di disimpegno, un bagno, cucina, due camere, soggiorno e due balconi; confina con distacco verso strada consortile, distacco verso fabbricato E/3, alloggio 7B, planerotolo, alloggio 9B, salvo altri;  
posto auto sito al piano terra della scala “B” distinto con il numero ventitre; confinante con passaggi comuni su due lati, spazio di manovra, salvo altri;  
quanto in oggetto risulta censito in Catasto Fabbricati, in ditta esattamente intestata al foglio 7, particella 1769, subalterno 503, piano 2, int.8, sc. B, edificio E2, Cat. A/2, Cl.2, vani 4,5, Rendita Catastale di euro 569,39 (l'appartamento) e foglio 7, particella 1769, subalterno 85, piano terra, int. 23, sc. B, edificio E2, Cat. C/6, Cl.1, mq. 21, Rendita Catastale di euro 117,13 (il posto auto);”**

L'Esperto veniva autorizzato ad accedere presso i Pubblici Uffici interessati (l'Agenzia del Territorio di Roma, l'Ufficio Tecnico del Comune di Anzio (RM), la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma ecc.) e gli veniva disposto di inviare *copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito e al custode eventualmente nominato, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 cpc*, assegnando alle parti un termine non superiore a 15 gg prima della predetta udienza per far pervenire allo scrivente, eventuali osservazioni al proprio elaborato.

Le operazioni peritali iniziavano subito dopo l'affidamento dell'incarico con l'esame degli atti disponibili e le verifiche presso i pubblici uffici sopra indicati.

Lo scrivente, al fine di rispondere ai quesiti proposti dal G.E., ha eseguito un sopralluogo presso l'immobile oggetto d'esecuzione per verificare lo stato di conservazione e manutenzione dello stesso. In seguito l'Esperto ha assunto informazioni presso la sezione urbanistica dell'U.T.C. di Anzio (RM), per accertare la regolarità urbanistica - edilizia dell'immobile di proprietà del DEBITORE.

Sulla base delle risultanze, degli accertamenti e dei sopralluoghi effettuati, lo scrivente, con la presente relazione peritale, ritiene di poter adempiere l'incarico ricevuto.



## RISPOSTA AI 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;

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 certificato delle iscrizioni e trascrizione 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 creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti delle iscrizioni e dalle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali sentenze dichiarative di fallimento), acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D P R. 6 giugno 2001, n° 330, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); verificare se in relazione al bene in oggetto sussistono altri pignoramenti e in tal caso segnalarlo tempestivamente al G.E. al fine della eventuale fusione delle procedure e della prosecuzione o meno dell'incarico;

Dalla certificazione notarile del notaio M.C. SPICCI, presente in atti, risulta che:

- a) sussiste continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento e regolarità dell'iscrizione;
- b) i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento sono atti a identificare inequivocabilmente l'immobile pignorato;
- c) al momento della trascrizione del pignoramento l'immobile in oggetto risultava di piena proprietà dell'esecutato per averlo acquistato, dichiarandosi di stato civile libero, con atto di compravendita a rogito Dr. Ferdinando MISITI, notaio in Roma, rep. n. 6202/2973 del 15 giugno 2006, trascritto in data 22 giugno 2007 al numero 24793 di formalità.

L'immobile in oggetto risulta gravato da/le seguenti pregiudizievoli:

### ISCRIZIONI:

1) ipoteca fondiaria iscritta in data 22 giugno 2007 al numero 15007 di formalità a favore di  
gravante su abitazione A/2 censita al Catasto Urbano del Comune di Anzio al foglio 7  
p.la 1769 sub 503 scala B piano 2 e locale C/6 censito al foglio 7 p.la 1769 sub 85 scala B piano T Via del Sagittario 5  
Edificio E2

importo iscrizione euro 370.000,00;

### TRASCRIZIONI:

1) atto di pignoramento in epigrafe trascritto in data 6 giugno 2011 al numero 18920 di formalità, a favore di

annotazione

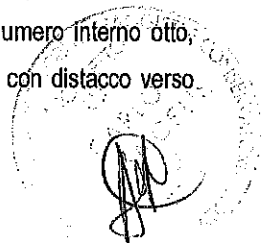
Il posto auto censito al NCEU del Comune di Anzio al foglio 7 p.la 1769 sub 85 scala B piano T, Via del Sagittario 5 è stato acquistato dall'esecutato insieme all'appartamento per atto a rogito Notaio MISITI rep. 6202/2973 del 15 giugno 2007 e pur essendo gravato da ipoteca in favore del precedente non è gravato da pignoramento.

(...)

La relazione è allegata alla presente consulenza tecnica.

2 - descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via, Numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

" Porzione immobiliare, facente parte del fabbricato, sito in Comune di Anzio (RM), Via del Sagittario n.5 e precisamente del fabbricato E/2: appartamento a uso abitazione posto al piano secondo della scala "B" distinto con il numero interno otto, composto di disimpegno, gabinetto con bagno, cucina, due camere, soggiorno e due balconi; a confine con distacco verso strada consortile, distacco verso fabbricato E/2, alloggio 7B, pianerottolo, alloggio 9B, salvo altri;



posto auto sito al piano terra della scala "B" distinto con il numero ventitre; confinante con passaggi comuni su due lati, spazio di manovra, salvo altri; quanto in oggetto risulta censito in Catasto Fabbricati, in ditta esattamente intestata, al foglio 7, particella 1769, subalterno 503, piano 2, int.8, sc. B, edificio E2, Cat. A/2, Cl.2, vani 4,5, Rendita Catastale di euro 569,39 (l'appartamento) e foglio 7, particella 1769, subalterno 85, piano terra, int. 23, sc. B, edificio E2, Cat. C/6, Cl.1, mq. 21, Rendita Catastale di euro 117,13 (il posto auto);"

#### Caratteristiche costruttive

Struttura verticale: cemento armato

Solai: tipo prefabbricato

Copertura: a terrazzo praticabile

Pareti esterne: pannelli prefabbricati;

Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica così come i rivestimenti nei bagni e nella cucina;

Pareti interne: in muratura, intonaco civile con finitura liscia e tinteggiate;

Infissi esterni: pvc con avvolgibili esterni in plastica;

Infissi interni: legno;

Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V;

Impianto idrico: sottotraccia;

Impianto termico: autonomo a gas con radiatori in alluminio;

Condizioni generali dell'unità immobiliare: l'abitazione si presenta in buono stato di conservazione e non necessita interventi strutturali.

Consistenza: l'immobile ad uso civile abitazione, posto al piano secondo, è composto di un soggiorno- pranzo, una cucina, n° 2 camere da letto e n° 1 bagno per una superficie commerciale di circa 70,00 mq, con n° 2 balconi della superficie complessiva di mq 12,00 circa e posto auto coperto della superficie di circa 21 mq.

Servitù: non presenti.

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale
	[mq]		[mq]
Abitazione	70,00	1	70,00
Autorimessa o Posto macchina singola		0,50	
Balconi, Terrazze, cantine e simili	12,00	0,35	4,20
<b>TOTALE SUPERFICIE</b>	<b>82,00</b>		<b>74,20</b>

**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;

I dati sono conformi a quelli contenuti nel pignoramento non evidenziandosi difformità di rilievo e quindi:

a) i dati indicati nel pignoramento identificano l'immobile e ne consentono la sua univoca identificazione

b) i dati indicati nel pignoramento non sono erronei e consentono l'individuazione del bene

c) i dati indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali e identificano l'attuale intestazione catastale.

**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;**



Lo scrivente nel corso del sopralluogo e del rilevamento della consistenza attuale, ha verificato la conformità con le planimetrie acquisite presso l'Agencia del Territorio riscontrando corrispondenza nelle consistenze e nella distribuzione interna e non ha eseguito variazione DOCFA in catasto

**5 - indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;**

L'immobile ricade in zona C/2 (convenzione Zodiaco) del PRG del Comune di Anzio

**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 artt. 46, comma 5°, del D.PR.6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;**

L'immobile è stato edificato con Concessione edilizia n° 10651 rilasciata dal Comune di Anzio il 29 maggio 1990

**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;**

Considerate le caratteristiche degli immobili, i beni pignorati devono essere venduti in unico lotto:

**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.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078**

L'immobile è pignorato nella sua totalità e considerate le loro caratteristiche non è divisibile.

**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; indicare se sia necessario procedere alla sostituzione nella custodia prima dell'udienza per l'autorizzazione a vendere;**

L'immobile pignorato è attualmente occupato dal DEBITORE.

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

L'immobile pignorato è attualmente occupato dal DEBITORE.

**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**

Sui beni pignorati non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri d'inalienabilità o indivisibilità. L'immobile non ha vincoli di natura condominiale e non risultano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici con possibilità 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 al 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 trascritti 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);

### Valutazione degli immobili

L'immobile si trova in una zona non centrale del Comune di Anzio (RM) ma ben servito e dotato di tutte le opere di urbanizzazione sia primarie che secondarie.

Per la determinazione del valore degli immobili l'Esperto ha ritenuto opportuno riferire la propria stima sulla base dei valori correnti di mercato praticati per immobili simili nella zona, con riferimento ad informazioni assunte presso agenzie immobiliari operanti nel territorio di Anzio e all'Osservatorio Regionale dei valori degli immobili dell'Agenzia del Territorio di Roma 2° semestre 2011.

Nella determinazione del valore unitario dei beni oggetto di stima, l'Esperto ha tenuto in debito conto della tipologia, del grado di finitura e delle condizioni di conservazione e manutenzione, della localizzazione etc. .

Considerate le condizioni proprie dell'immobile e quelle estetiche della zona circostante, in conformità a dati tecnici ed elementi di comparazione rilevati nella medesima zona per immobili analoghi la cui compravendita è avvenuta negli ultimi periodi, lo scrivente ha determinato il seguente valore unitario medio:

€ 2.200,00 al mq

Destinazione	Superficie Lorda [mq]	Coeff.	Superficie Convenzionale [mq]
Abitazione	70,00	1	70,00
Autorimessa o Posto macchina singola		0,50	
Balconi, Terrazze, cantine e simili	12,00	0,35	4,20
<b>TOTALE SUPERFICIE</b>	<b>82,00</b>		<b>74,20</b>

Identificativo	Superficie	Valore	Valore	Quota	Valore
Corpo	Convenzionale	Unitario	Complessivo	Lotto	Lotto
	[mq.]	[€/mq.]	[€]	% proprietà	[€] (arrotondato)
LOTTO UNICO	mq 74,20	€ 2.200,00	€ 163.240,00	100 %	€ 163.240,00

### Riepilogo per bando d'asta

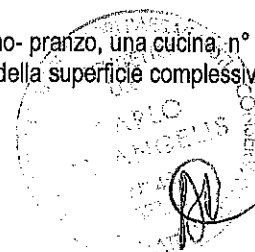
#### LOTTO UNICO

" Porzione immobiliare, facente parte del fabbricato, sito in Comune di Anzio (RM), Via del Sagittario n.5 e precisamente del fabbricato E/2: appartamento a uso abitazione posto al piano secondo della scala "B" distinto con il numero interno otto, composto di disimpegno, gabinetto con bagno, cucina, due camere, soggiorno e due balconi; quanto in oggetto risulta censito in Catasto Fabbricati, in ditta esattamente intestata al foglio 7, particella 1769, subalterno 503, piano 2, int.8, sc. B, edificio E2, Cat. A/2, Cl.2, vani 4,5, Rendita Catastale di euro 569,39";

Confinanti: distacco verso strada consortile, distacco verso fabbricato E/2, alloggio 7B, pianerottolo, alloggio 9B, salvo altri

Consistenza: l'immobile a uso civile abitazione, posto al piano secondo, è composto di un soggiorno- pranzo, una cucina, n° 2 camere da letto e n° 1 bagno per una superficie commerciale di circa 70,00 mq, con n° 2 balconi della superficie complessiva di mq 12,00 circa e posto auto coperto della superficie di circa 21 mq.

**PREZZO BASE D'ASTA: € 163.240,00**





Ritenendo di avere portato a termine in ogni sua parte il mandato ricevuto, il CTU ringrazia l'ill.mo G.E. per la fiducia accordatagli e consegna la presente relazione restando a disposizione per ogni successivo chiarimento.

Velletri li, 05.04.2012

L'ESPERTO  
arch. Carlo DE ANGELIS



TRIBUNALE DI VELLETRI

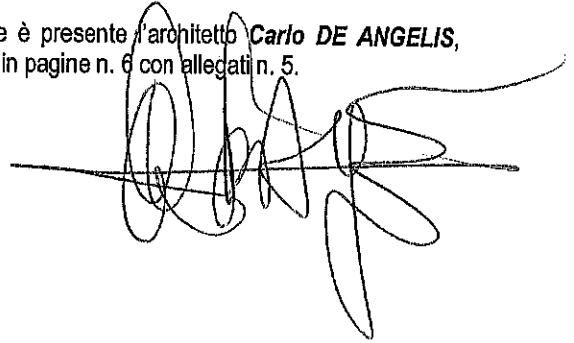
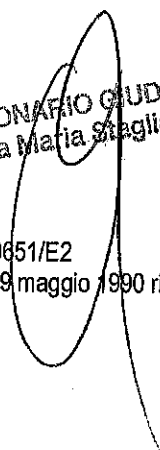
VERBALE DI DEPOSITO DI PERIZIA

L'anno **2012** il giorno **05** del mese di **aprile** avanti il sottoscritto Cancelliere è presente l'architetto **Carlo DE ANGELIS**, esperto, il quale deposita relazione di consulenza tecnica scritta su carta legale in pagine n. 6 con allegati n. 5.

Allegati :

- Verbale di sopralluogo
- Copia visura e planimetria catastale
- Estratto di mappa
- Progetto di variante alla concessione n° 10651/E2
- Copia Concessione Edilizia n° 10651 del 29 maggio 1990 rilasciata alla Soc. RO.VE.IM.srl

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Rosa Maria Stagliano

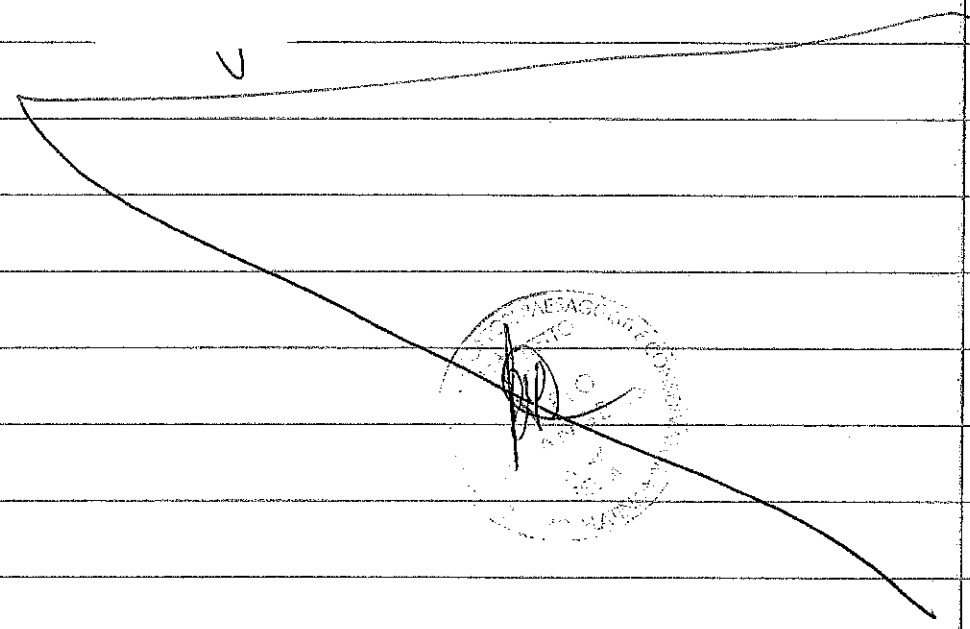


# TRIBUNALE DI UDINE

PROCESSIONE ESSECUIVA N. 172/2011 PROT. 1011

Adesso con il frutto dell'una di fatto in  
senso via del pagamento n. 5 -  
Dopo in senso via del pagamento n. 5 alle ore  
9,30 sono iniziate le operazioni per il calcolo  
al <sup>prestito</sup> calcolo indicato in epigrafe -  
E' presente oltre l'istruttore il sig.

ho inoltre ha effettuato nell'occasione  
un rilievo planimetrico e fotografico della  
dislocazione -  
Alle ore 10,45 viene chiuso il verbale e fruito  
dal banco. // //



## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 24/01/2012

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di ANZIO ( Codice: A323)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di ROMA
<b>Unità immobiliare</b>	Foglio: 7 Particella: 1769 Sub.: 503

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1		7	1769	503				A/2	2	4,5 vani	Euro 569,39	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/04/2004 n. 23800 -1/2004 in atti dal 30/04/2004 (protocollo n. RM0327835) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
<b>Indirizzo</b> VIA DEL SAGITTARIO n. 5 piano: 2 interno: 8 scala: B edificio: E2;												

**INTESTATO**

N. 1	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/06/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 24793 -1/2007 in atti dal 25/06/2007 Repertorio n. : G202 Rogante: MISITI FERNANDO			
Sede: ROMA COMPRAVENDITA			

Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di ROMA** Richiedente: **DE ANGELIS**

E

MODULARIO  
F. rig. rend. 407



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

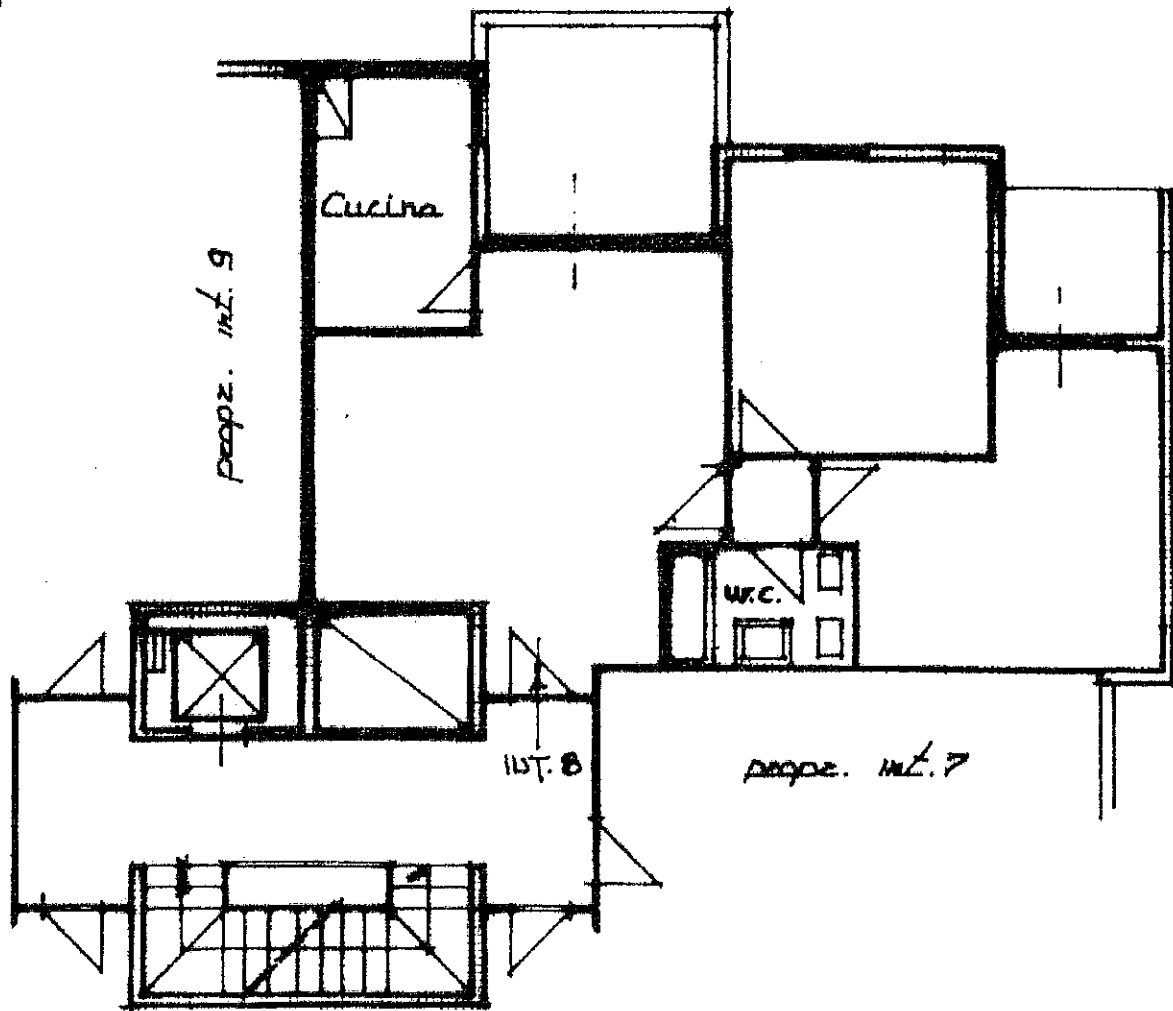
MOD. BN

LIRE  
250

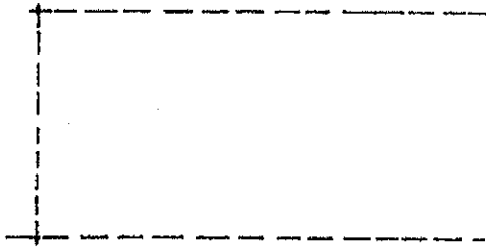
Planimetria di u.i.u. in Comune di ANZIO via DI P.R.G. civ. S.R.

PIANO SECONDO  
H = 2.80  
INT. B

FABBRICATO "E2"  
Scala "B"



Catasto dei fabbricati - Situazione al 24/01/2012 - Comune di ANZIO (A523) - < Foglio: 7 Particella: 1769 - Subalterno 503 >  
VIA DEL SAGITTARIO n. 5 piano: 2 interno: 8 scala: B edificio: E2;



ORIENTAMEN



SCALA DI 1:

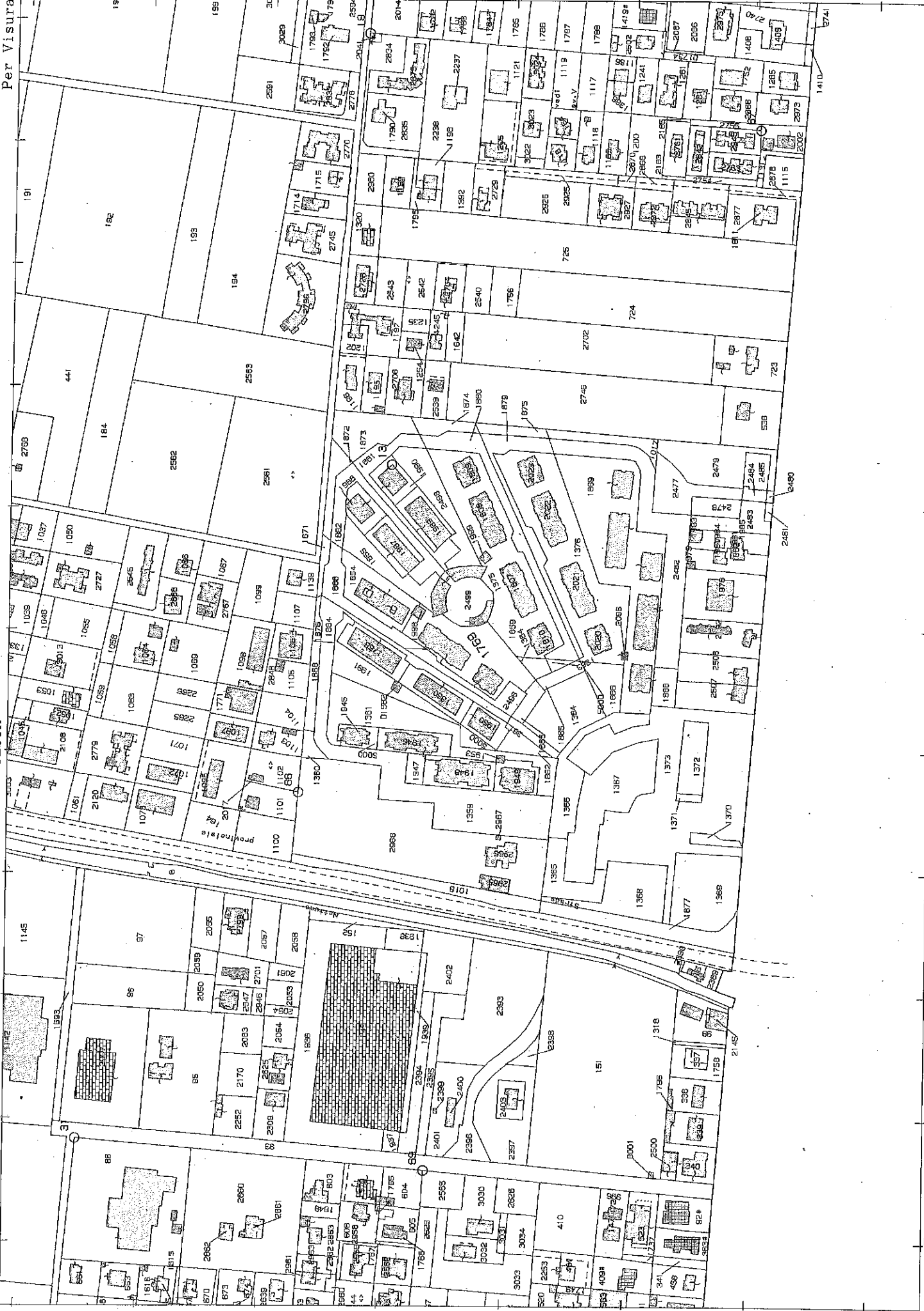
Dichiarazione di N.C.   
Ultima planimetria in atti

Compilata dall'INGEGNERE  
(Titolo, cognome e nome)  
FAZI FERNANDO

Data presentazione: 05/12/1989 - Data: 24/01/2012 - n. RM0080851 - Richiedente DE ANGELIS  
Formato di acq.: A4 (207x295) - Foglio: 7 Particella: 1769 - Subalterno 503  
della provincia di Roma n. 1083



RISERVATO ALL'UFFICIO



# COMUNE DI ANZIO

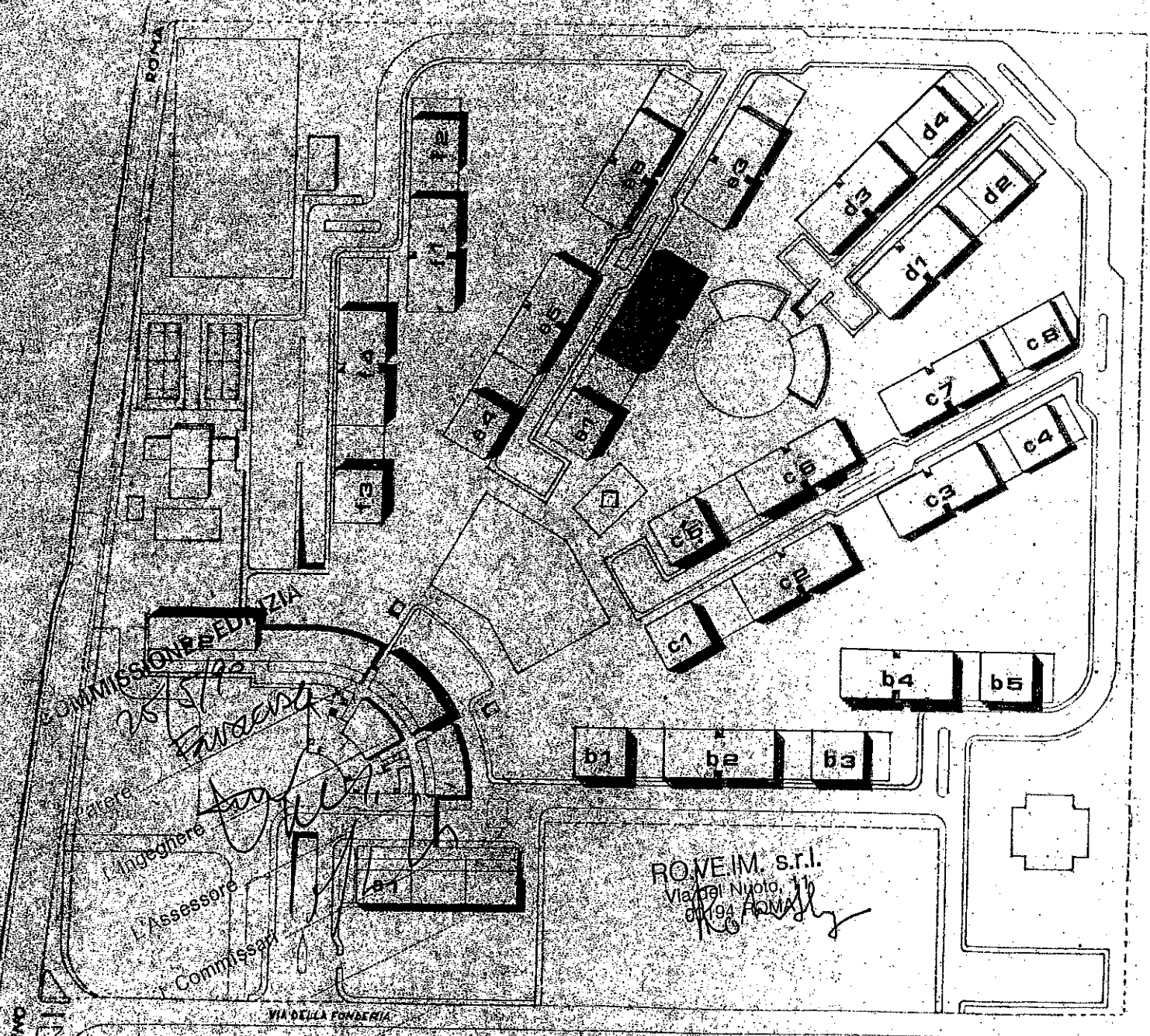
COMUNE DI ANZIO  
05.05.90 009265  
UFFICIO PROTOCOLLO

## LOC. LAVINIO STAZIONE

COMPARTO: e

EDIFICIO: e2

VARIANTE ALLA CONCESSIONE N° 10651/e2



ROVE IM. S.R.L.  
Via del Nuoto,  
01194 Anzio

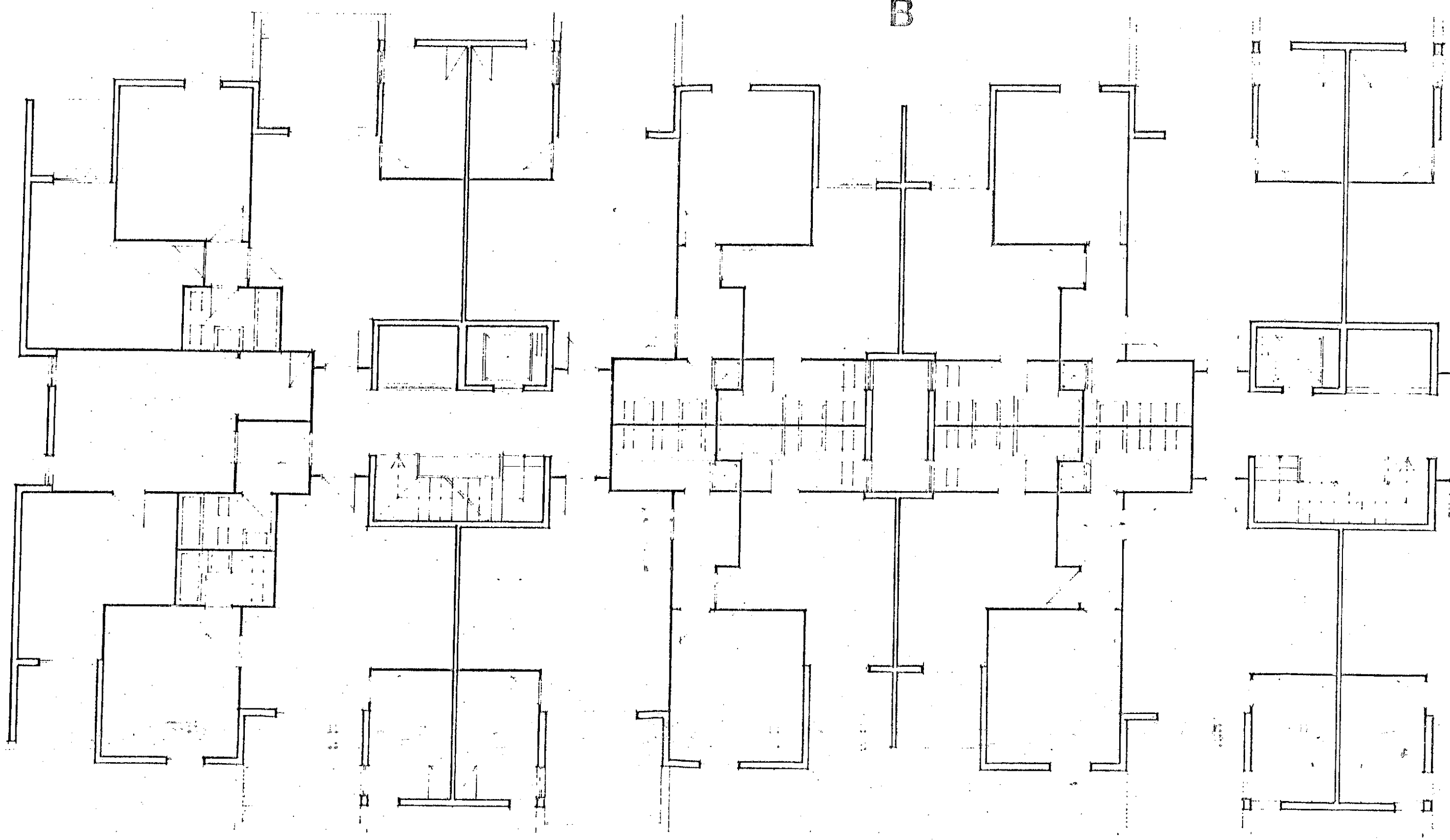
ARC. B. NARDI



1.00  
2.50  
4.50  
3.20  
4.50

C

B

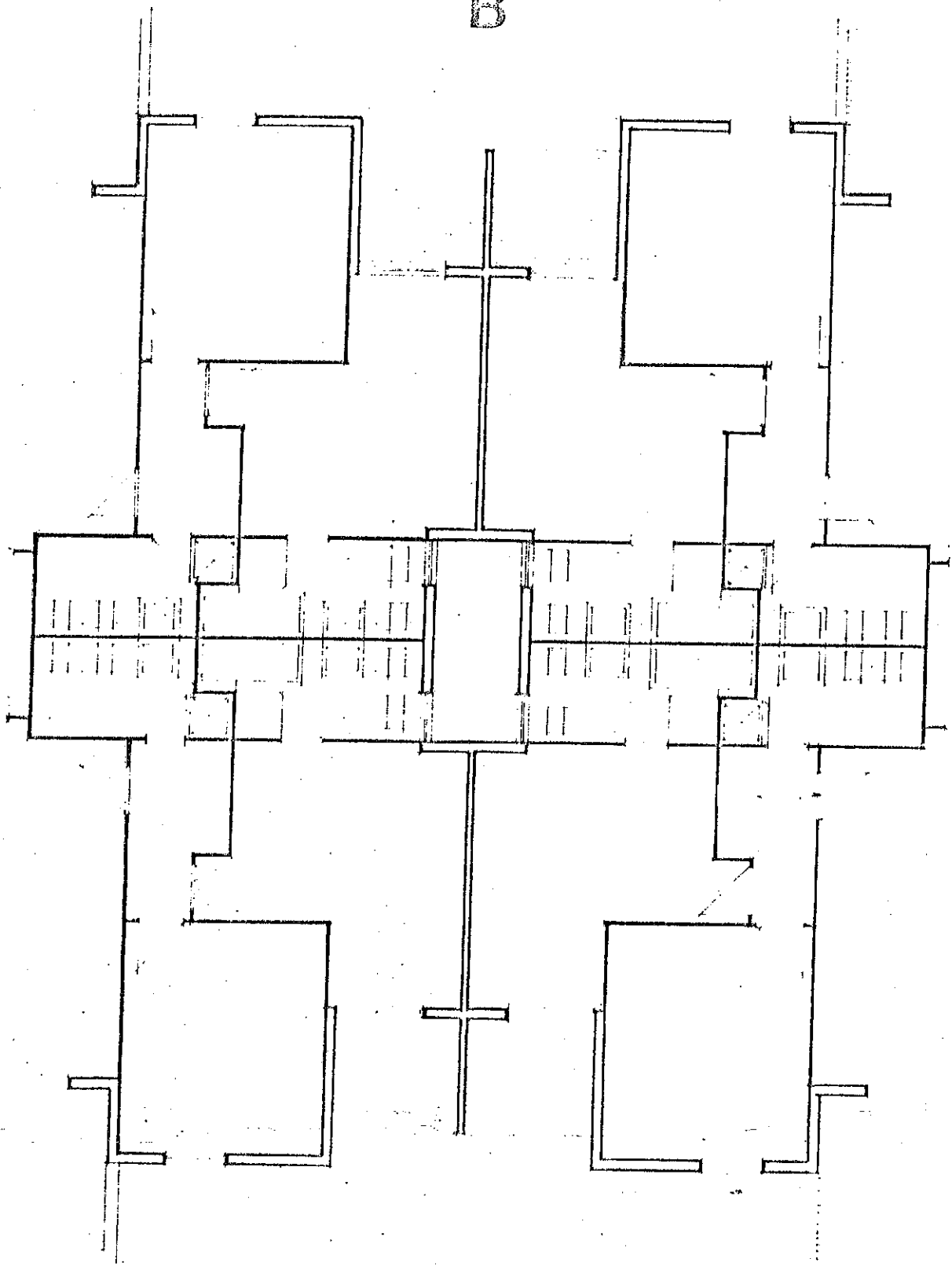


2.20 3.80 3.00 2.30 2.30 3.00 3.80 2.20 2.20 3.80 3.00 2.30 2.30

A

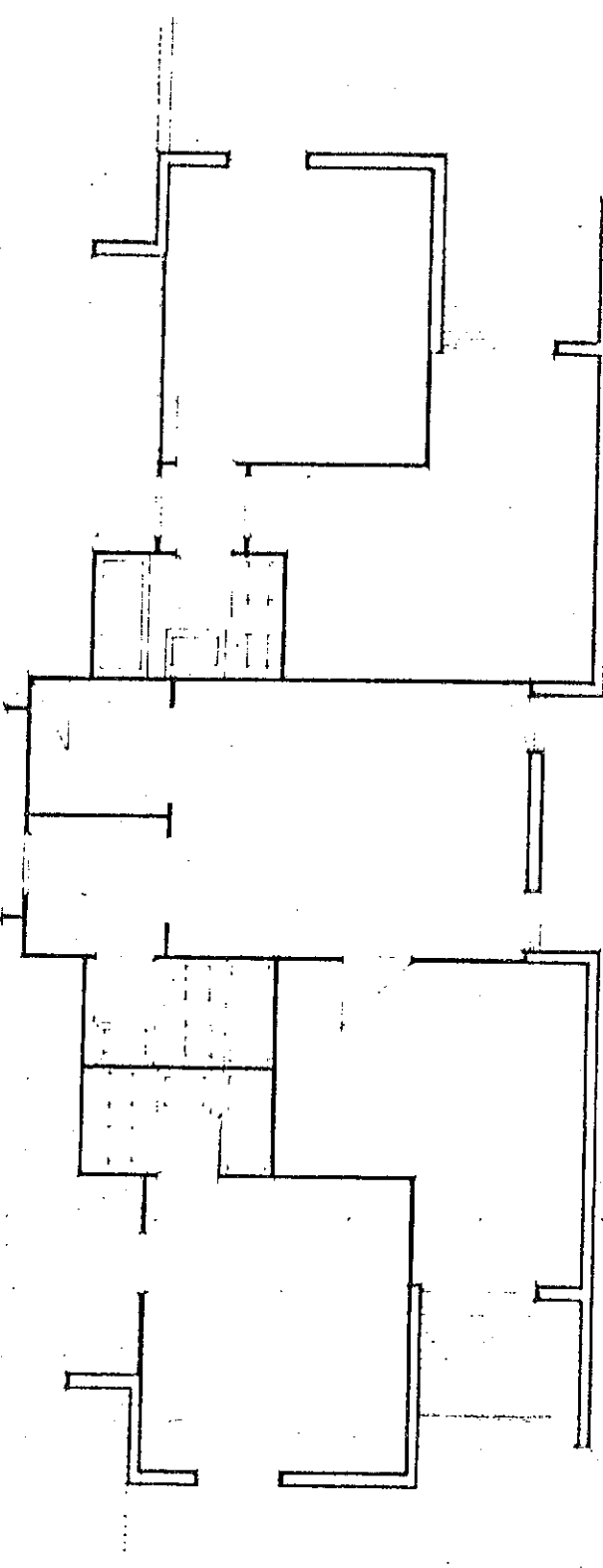
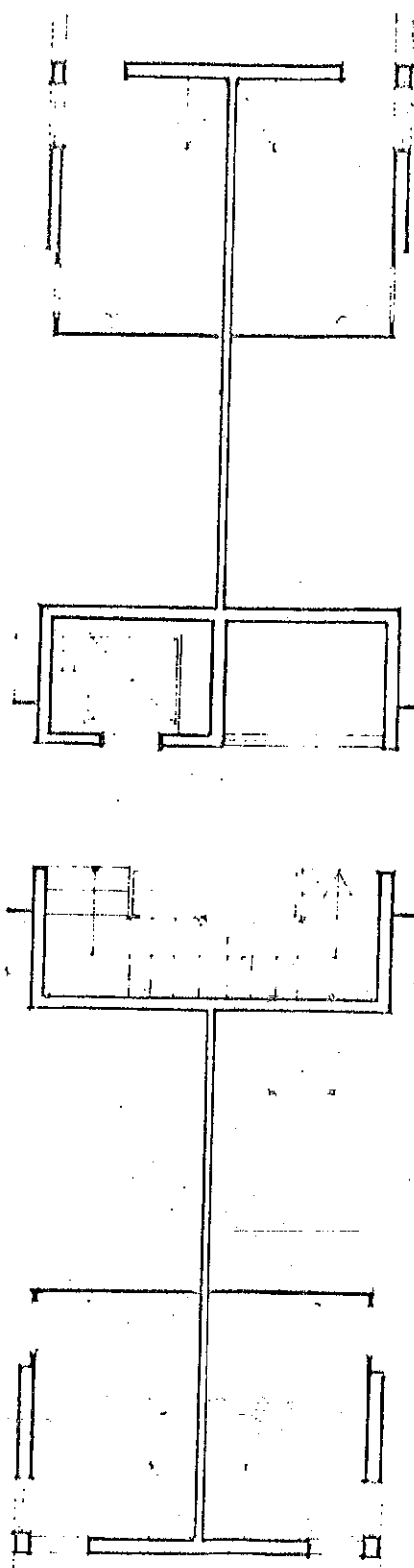
piano tipo

B



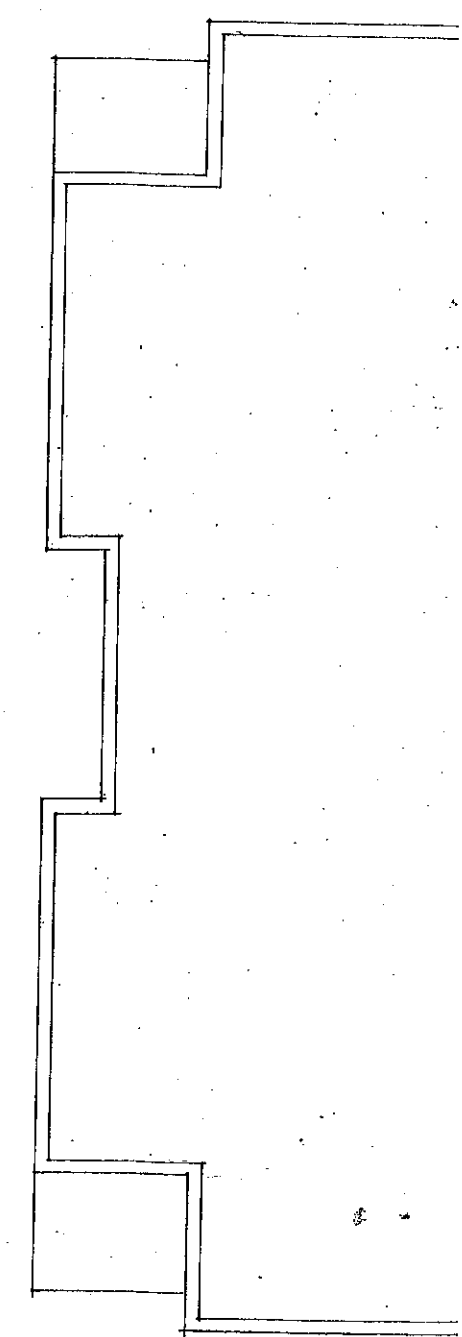
A

00    3.80    2.20    2.20    3.00    3.00    2.30    2.30    3.00    3.80    2.20



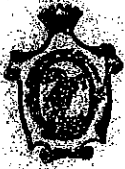
D

5.20



COPERTURE





# CITTA' DI ANZIO

PROVINCIA DI ROMA

CONCESSIONE N. 10651

## IL SINDACO

1 - Vista la domanda in data 05.05.1990 registrata al prot. n. 9265 con la quale

la ditta

con sede in Roma via del Nuoto, n. 11

chiede di realizzare la costruzione di variante non sostanziale edificio E2

sita in Anzio loc. Lavinio Foglio n. 1856/1269 Particella n. 1856/1269

2 - Esaminato il progetto presentato;

Preso atto del parere favorevole della Commissione edilizia Comunale, espresso nella seduta del 25.05.1990

3 - Visto: la Legge 17 - 8 - 1942 n. 1750 e successive modifiche ed integrazioni;

- la Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio 3 - 12 - 1974 n. 5026;
- la Legge 28 - 1 - 1977 n. 10;
- la Legge 29 - 7 - 1980 n. 385;
- la Legge 25 - 3 - 1982 n. 94.

4 - Dato atto che per gli artt. 3 e 6 della Legge n. 10 del 28-1-1977 la concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione;

che è stato approvato con atto del Consiglio Comunale n. 20/12/1977 n. 274 di cui è stato approvato il regolamento parametrico definito dalla Regione Lazio ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione;

5 - Considerato che: In base alle determinazioni predette gli oneri di urbanizzazione risultano, per la concessione richiesta di

(L. ....) per urbanizzazione primaria: 000.000 L.

(L. ....) per urbanizzazione secondaria: .....

**TOTALE L. ....**

6 - Ritrovato che il richiedente:

- A) Si è obbligato a realizzare le opere di urbanizzazione primaria con le modalità e garanzie stabilite dal Comune a scampo totale della quota dovuta; (ovvero: a scampo parziale, per L. .... della quota dovuta).
- B) ha versato all'Esattoria Comunale, come da quietanza n. .... del .....

la somma di L. .... pari alla quota di incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (ovvero: pari alla differenza tra la quota d'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e l'ammontare delle opere di urbanizzazione primaria che si è obbligato a realizzare direttamente).

7 - Ha versato all'Esattoria Comunale, come da quietanza n. .... del .....

la somma di L. .... la quale quota del costo di costruzione costituisce per il saldo di L. ....

la garanzia mediante stipulazione con la Compagnia di Assicurazione alla polizza n. ....

## CONCEDE

alla ditta con sede in ROMA Via del Nuoto, 11 n. ....

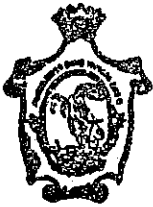
di eseguire i lavori sopradescritti in conformità al progetto di cui un esemplare debitamente visto è annesso al presente atto, purché siano osservate le seguenti modalità esecutive:

### ZONA C/2 - Convenzione Zodiaco

I lavori concessi devono avere effettivo inizio entro un anno dalla data del presente atto, ed ultimati, così che l'edificio sia abitabile o agibile, entro tre anni dalla data d'inizio stesso.

Anzio il 29.05.1990

Il SINDACO  
  
 P. ...



# CITTA' DI ANZIO

PROVINCIA DI ROMA

P. IVA 02144071004

Concessione a costruire N. 10651/E2

## I L S I N D A C O

- 1- Vista la domanda in data 14.7.1989 registrata al prot. n. ==== con la quale la ditta \_\_\_\_\_ con sede in Roma Via del Nuoto n. 11 chiede di realizzare la costruzione di Edificio - Tipologia E/2 per civile abitazione - Lavinio Scalo
- 2- Esaminato il progetto presentato;
  - preso atto del parere favorevole :
  - della Commissione Edilizia Comunale, espresso nella seduta 8.5.1984
  - dell'Ufficiale Sanitario in data 8.5.1984
  - della Regione Lazio - Assessorato all'Urbanistica e Assetto del Territorio reso con nota prot. n. \_\_\_\_\_
- 3- VISTO: la Legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;
  - " la deliberazione della Giunta Regionale del Lazio 3.12.74 n. 5026;
  - " la Legge 28.1.1977 n. 10;
  - " la Legge Regionale 12.9.1977 n. 35;
  - " la deliberazione nella Regione Lazio 26.10.1977 n. 270;
  - " la Legge 5.8.1978 n. 457;
  - " la Legge 29.7.1980 n. 385;
  - " la Legge Regionale 18.6.1980 n. 71;
- 4- Dato atto:
  - che gli artt. 3 e 6 della Legge n. 10 del 28.01.1977 la Concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione;
  - che peraltro l'intervento suddetto rientra in zona compresa in una lottizzazione per edilizia abitativa convenzionata ai sensi della Legge n. 10/77;
  - che in data 24.6.1980 a rogito notar Pantalani repertorio numero 24775 è stata stipulata la convenzione e che la stessa è stata integrata e modificata per atto del 22.1.1982 a rogito Pantalani repertorio 29869;
  - che è stata prodotta la richiesta fidejussione a garanzia del compimento delle opere di urbanizzazione come previsto negli atti predetti (Assicurazioni L'Artigiana Polizze n. 169/84 170/84 );
  - che pertanto ai sensi delle norme vigenti l'intervento in que-





# CITTA' DI ANZIO

PROVINCIA DI ROMA

P. IVA 02144071004

stione é esonerato dal versamento del contributo afferente il costo di costruzione (art. 7 Legge 10/77);

## C O N C E D E

Alla Ditta \_\_\_\_\_

con sede in Roma Via del Nuoto n. 11  
di eseguire i lavori sopradescritti in conformità al progetto di cui un esemplare debitamente vistato é ammesso al presente atto, purché siano osservate le seguenti modalità esecutive:

Delibera di Giunta Comunale n. 958 del 21.12.1989

Anzio, li 11.01.1990



IL SINDACO

*F. Blamer*



architettura  
ingegneria

arch. carlo de angelis

architetto  
Via Privata Iori, 3 - 00049 Velletri (Rm)  
Tel. e Fax 06 96155240 - Cell: 347 6880207  
deangelisstudio@alice.it

**TRIBUNALE DI VELLETRI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 172/2011**

Promossa da

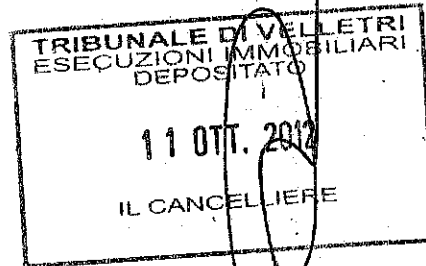
contro

**RELAZIONE TECNICA**

**INTEGRAZIONE**

Giudice Esecuzione - dr. AUDINO

Prossima udienza 15 gennaio 2013



ARCH. CARLO DE ANGELIS  
VIA PRIVATA IORI N° 3 - 00049 VELLETRI  
TEL. E FAX 0696155240 - CELL. 3476880207  
DEANGELISSTUDIO@ALICE.IT

ARCHITETTURA  
INGEGNERIA





Via Privata Jori, 3 - 00049 Velletri (RM)  
Tel. e fax 0696155240 - cell. 3476880207  
deangellsstudio@alice.it

**TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI - Esecuzioni Immobiliari**

**Esecuzione Immobiliare: N° 172/2011**

Nei confronti di:

Promossa da:

Con l'intervento di:

Giudice dell'Esecuzione:

**dr. Riccardo AUDINO**

Custode Giudiziario:

-

Perito (C.T.U.)

**arch. Carlo DE ANGELIS**

Ill.mo Sig. G.E. - Dr. R. AUDINO,

il sottoscritto arch. Carlo DE ANGELIS, con studio in Velletri, Via Privata Jori n° 3, è comparso davanti alla S.V. e veniva nominato Esperto nella procedura esecutiva promossa dalle parti come in epigrafe rappresentate.

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri il giorno 07 maggio 2012, richiedeva al Tribunale di Velletri l'espropriazione del seguente cespite di proprietà del  
precisamente:

**" Porzione immobiliare, facente parte del fabbricato sito in Comune di Anzio (RM), Via del Sagittario n. 5 e precisamente del fabbricato E/2:**

- appartamento a uso abitazione posto al piano secondo della scala "B" distinto con il numero interno otto, composto di disimpegno, un bagno, cucina, due camere, soggiorno e due balconi; confina con distacco verso strada consortile, distacco verso fabbricato E/3, alloggio 7B, pianerottolo, alloggio 9B, salvo altri;"

Lo scrivente il giorno 05 aprile 2012 ha consegnato la relazione tecnica estimativa relativa all'appartamento a uso abitazione sito in Comune di Anzio (RM), Via del Sagittario n.5, posto al piano secondo della scala "B" del fabbricato E/2, distinto con il numero interno otto.

In seguito, con ordinanza del GI, è stato richiesto allo scrivente di ampliare la perizia anche al posto auto sito nel Comune di Anzio Via del Sagittario 5 e censito al NCEU al foglio 7 particella 1769 sub 85, piano terra interno n° 23, scala B, edificio E2, cat. C/6, cl.1, mq. 21, rendita catastale euro 117,13.

**Valutazione del garage**

Il posto auto si trova al piano terra della scala "B" del fabbricato sito in Comune di Anzio (RM), Via del Sagittario n. 5 e confinante con passaggi comuni su due lati, spazio di manovra, salvo altri della scala "B".

Quanto in oggetto risulta censito in Catasto Fabbricati, in ditta esattamente intestata al foglio 7, particella 1769, subalterno 85, piano terra, int. 23, sc. B, edificio E2, Cat. C/6, Cl.1, mq. 21, Rendita Catastale di euro 117,13;

Considerate le condizioni proprie dell'immobile e quelle estetiche della zona circostante, in conformità a dati tecnici ed elementi di comparazione rilevati nella medesima zona per immobili analoghi la cui compravendita è avvenuta negli ultimi periodi, lo scrivente ha determinato il seguente valore unitario medio: € 1.100,00 al mq

Identificativo	Superficie	Valore	Valore	Quota	Valore
Corpo	Convenzionale	Unitario	Complessivo	Lotto	Lotto
(mq)	(€/mq)	(€)	(€)	% proprietà	(€) arrotondato

LOTTO UNICO	mq 21,00	€ 1.100,00	€ 23.100,00	100 %	€ 23.100,00
-------------	----------	------------	-------------	-------	-------------

**Riepilogo bando d'asta**

"Porzione immobiliare sita nel Comune di Anzio (RM), Via del Sagittario n.5 e precisamente posto auto posto al piano terra della scala "B" distinto con il numero ventitré; confinante con passaggi comuni su due lati, spazio di manovra, salvo altri;

Quanto in oggetto è censito in catasto fabbricati, in ditta esattamente intestata, al foglio n° 7, particella 1769, subalterno 85, piano terra, int. 23, sc. B, edificio E2, cat. C/6, cl.1, mq. 21, rendita catastale di euro 117,13.

Consistenza: posto auto coperto della superficie di circa 21 mq. "

**PREZZO BASE D'ASTA: € 23.100,00**

Ritenendo di avere portato a termine in ogni sua parte il mandato ricevuto, il CTU ringrazia l'ill.mo G.E. per la fiducia accordatagli e consegna la presente relazione restando a disposizione per ogni successivo chiarimento.

Velletri li, 11.10.2012

L'ESPERTO  
arch. Carlo DE ANGELIS

**TRIBUNALE DI VELLETRI**

VERBALE DI DEPOSITO DI PERIZIA

L'anno 2012 il giorno 11 del mese di *ottobre* avanti il sottoscritto Cancelliere è presente l'architetto **Carlo DE ANGELIS**, Esperto, il quale deposita relazione di consulenza tecnica scritta su carta legale in pagine n. 02 con n. 0 allegati.