

TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI -  
Esecuzioni Immobiliari  
Udienza 14/06/2007



Esecuzione Immobiliare: N° 101/00  
Nei confronti di: [REDACTED]  
Promossa da: Banca di Roma  
Giudice dell'Esecuzione: Dott. Nespeca  
Perito (C.T.U.): Arch. Stefano Silvestroni

- RELAZIONE PERITALE -  
stima beni immobili

**1. PREMESSA**

**DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

eseguito in data 21/02/2000, in seguito all'Atto di precetto notificato in data 10.11.2000, trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Roma 2° in data 12 agosto 2000 ai nn. 34410 R.G. e 22846 Reg. Part. la Banca di Roma s.p.a. ha chiesto il pignoramento immobiliare a carico dei:

[REDACTED] sui seguenti immobili siti nel Comune di Anzio (RM) località Pocacqua Via Indipendenza n.13 (ex 6), [REDACTED] riportati nel N.C.E.U. sotto la partita 13231 al foglio 16 particella 278:

1. sub 8 (locale negozio) sito al Piano Terreno di circa mq. 310,00 confinante con distacco da Via Indipendenza, locale tinello sub. 4, locale magazzino sub. 9, salvo altri;
2. sub 9 (locale magazzino) variato con scheda prot. 68052 del 28.06.1996) al Piano terreno di mq. 150,00 con soprastante al piano primo di mq. 150,00, confinante con vialetto d'accesso, locale negozio sub. 8, locale officina sub.3, locale tinello sub. 4, salvo altri;
3. sub 3 (locale officina) al Piano terreno di mq. 180 con ripostiglio e WC, confinante con magazzino deposito attrezzi sub. 2, magazzino sub. 9, padiglione uffici sub. 5, vialetto d'accesso, salvo altri;
4. sub 2 (magazzino deposito attrezzi), al Piano terreno di mq. 42 confinante con locale officina sub. 3, [REDACTED] o suoi aventi causa, vialetto d'accesso, salvo altri;
5. sub 5 (padiglioni uffici) al Piano terreno di circa mq. 127 composto di quattro stanze e accessori, confinante con area scoperta da più lati, centrale termica sub. 6, locale officina sub. 3, salvo altri;
6. sub 4 (locale tinello) sito al Piano Terreno categoria di mq. 60 composto di monolocale con cucina e bagno, confinante con area scoperta da due lati, locale negozio sub. 8, locale magazzino sub. 9, salvo altri;
7. sub 18 (locale cantina) sito al Piano 1° S (seminterrato) di mq. 93, confinante con terrapieno da più lati, distacco da via Indipendenza, distacco da [REDACTED] salvo altri;

DAL SOPRALLUOGO (cfr. planimetria di P.R.G. All.to 02) si ha:

Gli immobili oggetto del pignoramento fanno parte di un complesso di unità non residenziali:

1. siti nel Comune di Anzio (RM) località Pocacqua Via Indipendenza n. 13;
2. di proprietà:

DALL'ATTO DI COMPRAVENDITA (cfr. copia All.to ~~21~~),

Con atto redatto dal Notaio in Nettuno (Rm) Dr. Silvio Giambattista Ghi il 29 settembre 1963, Rep. n. 5834, registrato ad Anzio il 14 Ottobre 1963 al n. 457 del volume VI, il [redacted]

[redacted], una estensione di terreno di mq. 800 per il prezzo di lire 320.000=

Con Atto redatto dal Notaio in Velletri dott. Mario Pocaterra il 24/07/1973 rep. 35804, trascritto alla conservatoria dei RR II di Roma il 10/08/1973 al n. 26178 R. G. e n. 21580 di Formalità, [redacted]

seguenti immobili siti in Anzio località Pocacqua consistenti in un locale terreno con annesso baraccone in muratura e piccolo garage con annessa area scoperta per un totale di mq. 800, ed in un locale al piano primo adibito a magazzino, il tutto per il prezzo di L. 16.000.000

3. Per quanto riguarda il livello a favore del Comune di Anzio i Sigg. [redacted] sono stati dichiarati, per avvenuta affrancazione con delibera di Giunta Comunale n. 45 del 26/01/1995 in forza di decreto del Pretore di Anzio in data 17/05/1996, gli unici ed esclusivi proprietari del presente complesso immobiliare in Anzio località Pocacqua.

5. **Individuazione e confini:** Confina con gli altri immobili di [redacted] su tutti i lati come descritti nella consistenza catastale seguente;

6. **in merito alle Caratteristiche:** L'unità immobiliare fa parte di un complesso edilizio che composto da un locale negozio, un locale magazzino, un locale officina, un locale magazzino deposito attrezzi, un locale per uffici, un locale tinello ed un locale cantina, sono posti in zona Centrale nella località Pocacqua di Anzio, con insediamenti stabili, urbanizzazione completa, con gradi di finitura mediocre, stato di manutenzione mediocre, e tenuto in uso dal proprietario.

**LA CONSISTENZA CATASTALE (cfr. visure) E URBANISTICA è la seguente:**

4. Nel Catasto del Comune di Anzio gli immobili sono riportati alla Partita auto allestita n. 13231, Foglio 16, Particella 278 e sub. 8, 9, 3, 2, 5, 4, 18, con classamento automatico 597 AN/24.10.1985 in atti dal 16/01/1991:

**A) LOCALE COMMERCIALE: sub 8 - Categoria C/1 - Class 2,**

- al Piano terra di mq. 294
- Costruito con Autorizzazione Licenza Edilizia n. 3754 rilasciata dal Comune di Nettuno in data 05/04/1974 e dichiarato abitabile il 11 agosto 1986;
- Confine con distacco da Via Indipendenza, locale tinello sub. 4, locale magazzino sub. 9, salvo altri.

**B) LOCALE MAGAZZINO: sub 9 Categoria C/2 - Class 4 - con variazione Mod D prot. 68052 del 28/6/1996 per ampliamento in atti dal 21/05/1999**

- al Piano terra di mq. mq. 264  
Così composto:
  1. Locale magazzino al Piano terra della superficie di mq. 150,00
  2. Soprastante soppalco al Piano primo o rialzato della superficie di mq. 150,00
- Costruito con Concessione Edilizia in Sanatoria (legge 47/85) numero di riferimento 3334/89 rilasciata in data 07/06/1990.
- Confina con vialetto d'accesso, locale negozio sub. 8, locale officina sub. [redacted], locale tinello sub. 4, salvo altri;



**C) LOCALE OFFICINA: sub 3 - Categoria C/3 - Classe 1**

C) al Piano terreno con annessi servizi WC e ripostiglio di mq. 183,00

**C') DEPOSITO ATTREZZI: sub 2 Categoria C/2 - Classe 6**

- al Piano Terreno di mq. 39,00

D) Costruito con Concessione Edilizia in Sanatoria (legge 47/85) numero di riferimento 3334/89 rilasciata in data 07/06/1990.

- confinante con locale deposito attrezzi sub. 2, magazzino sub 9, padiglione uffici sub 5, vialetto d'accesso, salvo altri. [redacted] suoi aventi causa, vialetto d'accesso, salvo altri,

**D) PADIGLIONE UFFICI: sub 5 Categoria A/10 Classe 1**

- al piano terreno di n. 5,5 vani

composto di quattro stanze ed accessori di circa mq. 127,00

- Costruito con Concessione Edilizia in Sanatoria (legge 47/85) numero di riferimento 3334/89 rilasciata in data 07/06/1990.

- confinante con area scoperta da più lati, centrale termica sub. 6, locale officina sub. 3, salvo altri

**E) LOCALE TINELLO: sub 4 - categoria A/3 Classe 1**

- Al Piano terreno di vani 2,5

per mensa operai con bagno e servizi cucina di mq. 60,00

Costruito con Concessione Edilizia in Sanatoria (legge 47/85) numero di riferimento 3334/89 rilasciata in data 07/06/1990

confinante con area scoperta da due lati, locale negozio sub. 8, locale magazzino sub. 9, salvo altri

**F) LOCALE CANTINA: sub 18 - Categoria C/2 - Classe 5**

- nel seminterrato di mq. 70,00

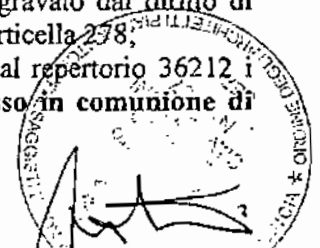
- Costruito con Autorizzazione Licenza Edilizia n. 3754 rilasciata dal Comune di Nettuno in data 05/04/1974;

- confinante con terrapieno da più lati, distacco da via Indipendenza, distacco da [redacted] salvo altri

**G) LOCALE DEPOSITO: MQ.14,00 ABUSIVO E NON OGGETTO DI SANATORIA**

**2. DESCRIZIONE**

1. Con atto redatto dal Notaio in Nettuno (Rm) Dr. Silvio Giambattista Ghi il 29 settembre 1963, Rep. n.5834, registrato ad Anzio il 14 Ottobre 1963 al n.457 del volume VI, [redacted] di terreno di mq.800 per il prezzo di lire 320.000=
2. Con Atto redatto dal Notaio in Velletri dott. Mario Pocaterra il 24/07/1973, trascritto alla conservatoria dei RR II di Roma il 10/08/1973 al n. 26178 R. G. e n. 21580 di Formalità, il sig. [redacted] seguenti immobili siti in Anzio località Pocaqua consistenti in un locale terreno con annesso baraccone in muratura e piccolo garage con annessa arca scoperta per un totale di mq. 800, ed in un locale al piano primo adibito a magazzino, il tutto per il prezzo di L. 16.000.000=
3. Con atto a rogito del Notaio Giambattista Ghi di Nettuno in data 30/05/1965 repertorio 8725 il sig. [redacted] acquista il terreno di mq. 850 in Anzio località Pocaqua Via Indipendenza, gravato dal diritto di livello a favore del Comune di Anzio distinto in Catasto Terreni al Foglio 16 particella 278,
4. Con Atto a rogito Notaio Luigi Romano di Nettuno in data 8 Aprile 1976 al repertorio 36212 i coniugi [redacted] hanno messo in comunione di beni tutti gli immobili acquistati prima del 1975;



5. Con Atto di affrancazione in forza del decreto del Pretore di Anzio in data 17/05/1996 i coniugi [redacted] sono totalmente ed esclusivi proprietari del terreno in Anzio località Pocacqua di mq. 3916 con sovrastanti fabbricati per civile abitazione in Catasto Terreni al foglio 16 particelle 278, 279, 280 e 436, al Catasto Urbano unificate alla particella 278 di mq.2.450 in seguito alla edificazione di nuovi fabbricati.

**Descrizione Lotto:**

immobili siti nel Comune di Anzio (RM) località Pocacqua Via Indipendenza n.13 (ex 6), [redacted] riportati nel N.C.E.U. sotto la partita 13231 al foglio 16 particella 278:

1. sub 8 (locale negozio);
2. sub 9 (locale magazzino);
3. sub 3 (locale officina);
4. sub 2 (magazzino deposito attrezzi);
5. sub 5 (padiglioni uffici);
6. sub 4 (locale tinello) ltri;
7. sub 18 (locale cantina);

DESTINAZIONE	Superfici Lorda [mq.]	Coeff.	Superficie Convenzionale [mq.]
<b>LOCALE NEGOZIO: sub 8 - Ca. C/1 - Cl. 2,</b> Lic. Ed. 3754 del 05/04/74- abitabilità 11/08/1986 Compresi i soppalchi	367,00		367,00
<b>LOCALE MAGAZZINO: sub 9 Cat. C/2 - C. 4</b> C. E. / S (L.47/85) n.3334/89 del 07/06/1990 Autorizzazione per soppalco del 09/06/1990	P.T. 150,00 P. 1°150,00		300,00
<b>LOCALE OFFICINA: sub 3 - Cat. C/3 - Cl. 1</b> <b>DEPOSITO ATTREZZI: sub 2 Cat. C/2 - Cl. 6</b> C. E. / S (L. 47/85) n. 3334/89 del 07/06/1990.	180,00 42,00		222,00
<b>PADIGLIONE UFFICI: sub 5 Cat. A/10 Cl. 1</b> <b>di n. 5,5 vani</b> C. E. / S (L. 47/85) n. 3334/89 del 07/06/1990.	127,00		127,00
<b>LOCALE TINELLO: sub 4 - CaT. A/3 - Cl. 1,</b> C. E. / S (L. 47/85) n. 3334/89 del 07/06/1990.	60,00		60,00
<b>LOCALE CANTINA: sub 18 Cat. C/2 - CL.5</b> Lic. Ed. 3754 del 05/04/74- abitabilità 11/08/1986	93,00		93,00

**3. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE**

Strutture verticali: in c. a.

Solai: in laterocemento

Pareti esterne: rivestimento al rustico

Pavimentazione interna: in ceramica e battuto di cemento

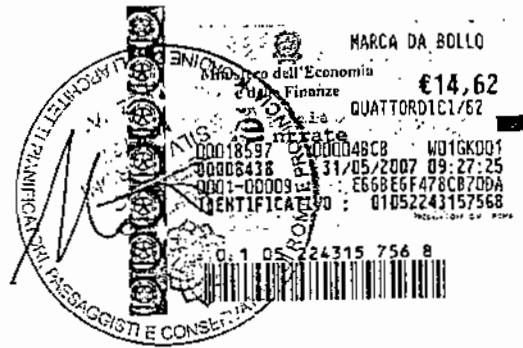
Pareti interne: in muratura di mattoni; rivestimento al civile,

Infissi esterni: metallo e legno;

Infissi interni: porte tamburate;



Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V;  
Impianto idrico: sottotraccia;  
Impianto termico: \_\_\_\_\_;  
Posto Auto: -----;  
Condizioni generali dell'unità immobiliare: mediocri



#### 4. DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI

##### A) RISULTANZE DALLE VISURE CATASTALI:

alla data del 7.6.2001 gli immobili sono riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Anzio, Via Indipendenza. n. 13, come segue:

- foglio 16 particella 278 subalterno 2, Categ. C/2, Classe 6, mq. 39, RC L. 573.300, piano T, partita 13231 (variazione del 1.1.1992);
- foglio 16 particella 278 subalterno 3, Categ. C/3, classe 1, mq. 183, RC L. 2.690.100, piano T partita 13231 (variazione del 1.1.1992);
- foglio 16 particella 278 subalterno 4, Categ. A/3 classe 1 vani 2,5 RC L. 450.000 piano T partita 13231 (variazione del 1.1.1992);
- foglio 16 particella 278 subalterno 5, Categ. A/10 classe 1 vani 5,5 RC L. 3.190.000 piano T partita 13231 (variazione 1.1.1992);
- foglio- 16 particella 278 subalterno 8, Categ C/1 classe 2 mq. 294 RC L. 10.642.800 piano T partita 13231 (variazione del 1.1.1992);
- foglio 16 particella 278 subalterno 9, Categ. C/2 classe 4 mq. 264 (già 170 piano T) RC L. 2.851.200 T-1 partita 13231 (ampliamento del 28.6.1996 n. 68052 1/1996);
- foglio 16 particella 278 subalterno 18, Categ. C/2 classe 5 mq. 70 RC L. 8882.000 piano ISS partita 13231 (variazione del 1.1.1992).

#### 5. TITOLI DI PROPRIETÀ

- di atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Giambattista Ghi di Nettuno, in data 30.5.1965, rep. n. 8725, con il quale [redacted] ha venduto [redacted] il terreno di mq. 850 in Catasto Terreni del Comune di Anzio al foglio 16 particella 278 - Loc. Pocacqua - Via Indipendenza, gravato da livello a favore del Comune di Anzio;
- di atto di convenzione a rogito Notaio Dott. Luigi Romano di Nettuno in data 8.4.1976, rep. n. 36212, con il quale [redacted] hanno inteso mettere in comunione dei beni tutti gli immobili acquistati anteriormente al 1975.
- di decreto del Pretore di Anzio in data 17.5.1996, con il quale i Sigg. [redacted] sono stati dichiarati, per avvenuta affrancazione, gli unici ed esclusivi proprietari del seguente immobile in Anzio - località Pocacqua:
  - terreno di mq. 3916 con sovrastanti fabbricati per civile abitazione, nel N.C.T al foglio 16 particelle 278 - 279 - 280 - 436. Al N.C.E.U. le particelle 278 - 279 - 280 sono state unificate nella particella intera 278 di mq. 2.450 complessivi in seguito alla edificazione dei fabbricati.

#### 6. REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA DEI FABBRICATI

1. Per la regolarità urbanistica-edilizia: risulta dal vigente PRG che il terreno ricade in Zona B: Aree edificate e/o di completamento  
Sottozona B/I Satira

Autorizzazioni:



1. Licenza Edilizia n. 3754 del 28/08/1964
2. Certificato di Collaudo - Prefettura di Roma n. 46664 del 10/12/1966
3. Autorizzazione per lavori interni del 05/04/1974
4. Abitabilità dei negozi del 11/08/1986
5. Concessione Edilizia in Sanatoria n.3334/89 del 07/06/1990 per n. 1 locale officina, n. 2 locali magazzino, n.1 tinello per mensa operai, uffici, il tutto destinato ad attività artigianale.
6. Certificato di Idoneità Statica del 26/06/1986 del locale magazzino.
7. Certificato di Idoneità Statica del 26/06/1986 del locale officina
8. Certificato di Idoneità Statica del 26/06/1986 dei locali uffici.
9. Autorizzazione per un soppalco interno al magazzino del 09/06/1990

7. **DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE:** L'immobile è libero:

8. **DA ATTO DI CONVENZIONE** a rogito Notaio Dott. Luigi Romano di Nettuno in data 8.4.1976, rep. n. 36212, [redacted] hanno inteso mettere in comunione dei beni tutti gli immobili acquistati anteriormente al 1975.

9. **CONFINI DELL'IMMOBILE: (VEDI DATI DI SOPRALLUOGO E CONSISTENZA)**

#### 10. DATI IPOCATASTALI

*(Trascrizioni e Iscrizioni ventennali)*

STATO DELLE TRASCRIZIONI A FAVORE DI [redacted] E DEI LORO DANTI CAUSA SUCCEDUTISI NEL VENTENNIO:

1) a favore di [redacted]

formalità eseguita in data 28.6.1965, n. 45009 reg. gen. e n. 29914 reg. part., in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Giambattista Ghi di Nettuno, in data 30.5.1965, rep. n. 8725, [redacted] il seguente immobile sito in Anzio - Loc. Pocacqua - Via Indipendenza:

terreno di mq. 850 in Catasto Terreni del Comune di Anzio al foglio 16 particella 278.

Il venditore garantisce la piena disponibilità e libertà dell'immobile venduto al di fuori del LIVELLO esistente a favore del COMUNE DI ANZIO.

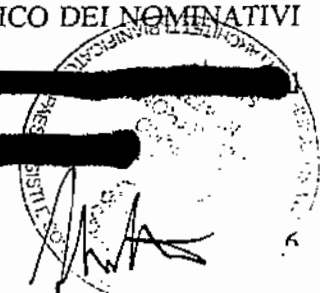
[redacted]  
- formalità eseguita il 22.4.1976 n. 8932 reg. gen. e n. 7271 reg. part., in forza di atto di convenzione a rogito Notaio Dott. Luigi Romano di Nettuno in data 8.4.1976, rep. n. 36212, con il quale i Sigg. [redacted] hanno inteso mettere in comunione dei beni tutti gli immobili acquistati anteriormente al 1975.

[redacted]  
- formalità eseguita in data 19.6.1996 al n. 22705 reg. gen. e n. 12795 reg. part. in forza di decreto del Pretore di Anzio in data 17.5.1996, con il quale i Sigg. [redacted] sono stati dichiarati, per avvenuta affrancazione, gli unici ed esclusivi proprietari del seguente immobile in Anzio - località Pocacqua:

- terreno di mq. 3916 con sovrastanti fabbricati per civile abitazione, allibrato nel N.C.T al foglio 16 particelle 278 - 279 - 280 - 436. Al N.C.E.U. le particelle 278 - 279 - 280 sono state unificate nella particella intera 278 di mq. 2.450 complessivi in seguito alla edificazione dei fabbricati.

C) **STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DEI NOMINATIVI SOPRA INDICATI:**

1) [redacted]



- ipoteca iscritta in data 9.10.1996 ai nn. 35798 reg. gen. e 5246 reg. part., a favore di BANCA DI ROMA Società per Azioni con sede in Roma, Via Marco Minghetti, ove è elettivamente domiciliata, codice fiscale 00644990582, per complessive L. 2.400.000.000 di cui L. 800.000.000 capitale, a garanzia di mutuo concesso alla [redacted] dalla suddetta Banca con atto a rogito del Notaio Dottor Marco Terzi di Roma, in data 3.10.1996, rep. n. 28112, all'interesse del 12,40% annuo per la durata di anni 15, eventualmente variabili in sede di atto di erogazione e quietanza., sulle seguenti porzioni di fabbricato in Anzio, località Pocacqua, Via Indipendenza n. 6, con le pertinenze, le accessioni, i diritti condominiali, e precisamente:

- locale negozio al piano terreno di mq. 310 circa;
- locale magazzino al piano terreno di mq. 150 circa, con soprastante soppalco al piano primo di mq. 150 circa;
- locale officina al piano terreno di mq. 180 circa;
- magazzino deposito attrezzi al piano terreno di mq. 42 circa;

- padiglione uffici al piano terreno composto di quattro stanze ed accessori, per una superficie di mq. 127 circa;

- locale tinello per mensa operai al piano terreno composto di monolocale con cucina e bagno, il tutto per una superficie di mq. 60 circa;

- locale cantina al piano seminterrato di mq. 93 circa.

Riportati in N.C.E.U. sotto la partita 13231 al foglio 16 n° 278 sub. 8 5

(locale negozio), sub. 9 (locale magazzino variato con scheda prot. 68052 ~el 28.6.1996), sub. 3 (locale officina), sub. 2 (magazzino deposito attrezzi), sub. 5 (padiglione uffici), sub. 4 (locale tinello) e sub. 18 (locale cantina.).

A margine risulta la formalità di annotazione n. 45 dell' 8.1.1997, di erogazione del mutuo a tasso di interesse e durata invariati

- ipoteca iscritta in data 4.8.1998 ai nn. 26243 reg. gen. e 6202 reg. part., a favore di BANCA POPOLARE DI APRILIA SOC. COOP. A R. L. con sede in Aprilia (LT), con domicilio ipotecario eletto [redacted], per L. 500.000.000 di cui L. 351.881.950 capitale, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Velletri in data 7.7.1998 n. 953, sui seguenti beni in Anzio - M I A1:

Unità Negoziabile n. 2: - T (terreno) nel Catasto Terreni al foglio 16 part. 278;

- Nat. M (magazzino) in Via Indipendenza n. 6, in Catasto Urbano al foglio;16 part. 278 sub. 2;
- Nat. LA (laboratorio) in Catasto Urbano al foglio 16 part. 278 sub. 3;
- Nat. X (fabbricato) in Catasto Urbano al foglio 16 part. 278 sub. 4;
- Nat. U (ufficio) in Catasto Urbano al foglio 16 part. 278 sub. 5;
- Nat. N (negozio) in Catasto Urbano al foglio 16 part. 278 sub. 8;
- Nat. M (magazzino) in Catasto Urbano al foglio 16 part. 278 sub. 9;
- Nat. CN (cantina) in Catasto Urbano al foglio 16 part. 278 sub. 18.

Si omette la descrizione degli ulteriori immobili della suddetta unità negoziabile nonché di quelli elencati nelle unità negoziali 1 e 3, essendo l'ipoteca iscritta [redacted]

- ipoteca iscritta in data 29.12.1998 ai nn. 40997 reg. gen. e 10216 reg. part., a favore di BANCA NAZIONALE DELL'AGRICOLTURA con sede in Roma per L. 50.000.000 di cui L. 41.930.927 sorte, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Roma. in data 26-11-1998 n. 41404, sui seguenti beni in Anzio - MIAI :

Unità Negoziabile n. 1: - T (terreno) nel Catasto Terreni al foglio 16 part. 278;

- Nat. M (magazzino) in Via Indipendenza n. 6, in Catasto Urbano al foglio 16 part. 278 sub. 2;
- Nat. LA (laboratorio) in Catasto Urbano al foglio 16 part. 278 sub. 3;
- Nat. X (fabbricato) in Catasto Urbano . al foglio 16 part. 278 sub. 4;
- Nat. U (ufficio) in Catasto Urbano al foglio 16 part. 278 sub. 5;
- Nat. N (negozio) in Catasto Urbano al foglio 16 part. 278 sub. 8;
- Nat. M (magazzino) in Catasto Urbano al foglio 16 part. 278 sub. 9;
- Nat. CN (cantina) in Catasto Urbano al foglio 16 part. 278 sub. 18.





Si omette la descrizione degli ulteriori immobili della suddetta unità negoziale nonché di quelli elencati nella unità negoziale n. 2.

- ipoteca iscritta in data 15.7.1999 ai nn. 24655 reg. gen. e 7785 reg. part., a favore di BANCA DI ROMA S. P. A. con sede in Roma., codice fiscale 00644990582, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Roma in data 14.10.1998, n. 3889, per L.500.000.000, sui seguenti immobili in Anzio - MIAI - località Pocacqua :

Unità Negoziale n. 1: T (terreno) nel Catasto Terreni al foglio 16 part. 278;

- Nat. M (magazzino) in Via Indipendenza n. 6, in Catasto Urbano al foglio 16 part. 278 sub. 2;

- Nat. LA (laboratorio) in Catasto Urbano al foglio 16 part. 278 sub. 3; - Nat. X (fabbricato) in Catasto Urbano al foglio 16 part. 278 sub. 4;

- Nat. U (ufficio) in Catasto Urbano al foglio 16 part. 278 sub. 5;

- Nat. N (negozio) in Catasto Urbano al foglio 16 part. 278 sub. 8;

- Nat. M (magazzino) in Catasto Urbano al foglio 16 part. 278 sub. 9;

- Nat. CN (cantina) in Catasto Urbano al foglio 16 part. 278 sub. 18.

Si omette la descrizione di ulteriori beni compresi nella suddetta unità negoziale e di quelli elencati nella unità negoziale n. 2.

- pignoramento trascritto in data 12.8.2000 ai nn. 34410 reg. gen. e 22846 reg. part. a favore di BANCA DI ROMA S. P.A. con sede in Roma, per a somma indicata nell'atto.

2) a carico del COMUNE DI ANZIO per il periodo dall'origine al 19.6.1996: NULLA

## 11. COSTO DI CANCELLAZIONE DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

## 12. ASSOGGETTAMENTO AD IVA DELLA VENDITA

il debitore è soggetto I.V.A. e il bene non è strumentale all'attività artigianale non attiva,

## 13. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

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

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

Ora, per quanto riguarda la situazione del mercato immobiliare della zona dove è situato l'edificio oggetto della presente stima, in base alle informazioni assunte, posso dire che tale situazione rispecchia l'andamento generale,

e cioè considerato :

- che l'immobile si trova in una zona periferica, sufficientemente urbanizzata ma poco servita dai mezzi di trasporto urbani pubblici, nel consorzio denominato "Piccola Capri" con residenza tipicamente estiva;

- che si tratta di unità immobiliare utilizzabile autonomamente;

- che pur se le condizioni generali, di manutenzione e di conservazione dell'immobile sono attualmente mediocri

- prendendo a riferimento:

• il metodo della stima sintetica comparativa, con le insite approssimazioni;

• applicando i parametri più significativi;

• assumendo i corrispondenti prezzi medi di mercato (L.tot./mq.):

- correnti nella stessa zona;

- ricavati da una media desunta tra i valori di mercato delle agenzie immobiliari del luogo ed il

"Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma;

- praticati a fabbricati nuovi, con le stesse caratteristiche costruttive di quello dinanzi descritto, ed aventi più o meno la medesima vetustà di quello da stimare ridotti della percentuale di deprezzamento,

- considerando che il valore medio di mercato, per la compravendita attribuibile ad immobili dello stesso genere e grandezza nuovi e/o ristrutturati,

la valutazione del prezzo di mercato per immobili simili regolari si aggira per la zona intorno a €/mq. 1.400,00 -1.800,00;

per cui si avrà che, per l'immobile il più probabile valore di mercato sarà:





DESTINAZIONE	Superfici Conv.le [mq.]	€./mq.	Valore mercato
<b>LOCALE NEGOZIO: sub 8 Cat. C/1, Cl. 2,</b> Lic. Ed. 3754 del 05/04/74- abitabilità 11/08/1986 Compresi i soppalchi	367,00	1.800,00	€. 660.600,00
<b>LOCALE MAGAZZINO: sub 9 Cat. C/2, C. 4</b> C. E. / S (L.47/85) n.3334/89 del 07/06/1990 Autorizzazione per soppalco del 09/06/1990	300,00	1.400,00	€. 420.000,00
<b>LOCALE OFFICINA: sub 3 - Cat. C/3, Cl. 1</b> <b>DEPOSITO ATTREZZI: sub 2 Cat. C/2, Cl. 6</b> C. E. / S (L. 47/85) n. 3334/89 del 07/06/1990.	222,00	1.500,00	€. 333.000,00
<b>PADIGLIONE UFFICI: sub 5 Cat. A/10, Cl. 1</b> <b>di n. 5, 5 vani</b> C. E. / S (L. 47/85) n. 3334/89 del 07/06/1990.	127,00	1.600,00	€. 203.200,00
<b>LOCALE TINELLO: sub 4 - Cat. A/3, Cl. 1,</b> C. E. / S (L. 47/85) n. 3334/89 del 07/06/1990.	60,00	1.400,00	€. 84.000,00
<b>LOCALE CANTINA: sub 18 Cat. C/2, Cl. 5</b> Lic. Ed. 3754 del 05/04/74- abitabilità 11/08/1986	93,00	700,00	€. 65.100,00
<b>LOCALE DEPOSITO</b> Non oggetto di autorizzazione e/o Sanatorie	14,00	=====	=====
<b>VALUTAZIONE COMPLESSIVA</b>			€.1.765.900,00

#### 14. CRITERI DI FORMAZIONE DEI LOTTI: N. 6 (SEI) LOTTI

Premesso che il compendio immobiliare è di proprietà [redacted] con rogito notarile Notaio GHI in data 29/09/1963 repertorio 5834 e Notaio Poaterra in data 24/07/1973 repertorio 35804,

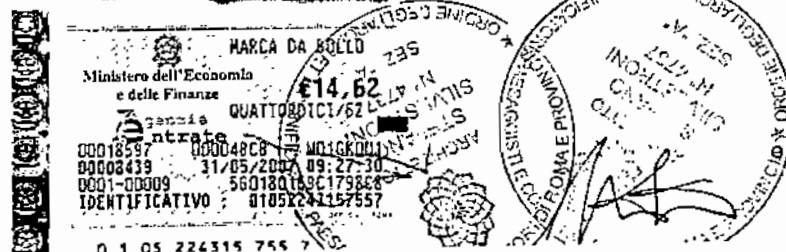
e come da DICHIARAZIONE del Notaio Dott.ssa BRUNA PISTOLESI, risulta che nel ventennio

[redacted] sono pervenuti allo

stesso in forza:

- di atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Giambattista Ghi di Nettuno, in data 30.5.1965, rep. n. 8725, con il quale [redacted] il terreno di mq. 850 in Catasto Terreni del Comune di Anzio al foglio 16 particella 278 - Loc. Pocacqua - Via Indipendenza, gravato da livello a favore del Comune di Anzio;

- di atto di convenzione a rogito Notaio Dott. Luigi Romano di Nettuno in data 8.4.1976, rep. n. 36212, con il quale [redacted] in comunione dei beni tutti gli immobili acquistati anteriormente al 1975.



- di decreto del Pretore di Anzio in data 17.5.1996, con il quale [redacted] sono stati dichiarati, per avvenuta affrancazione, gli unici ed esclusivi proprietari del seguente immobile in Anzio - località Pocacqua:  
 terreno di mq. 3916 con sovrastanti fabbricati per civile abitazione, nel N.C.T al foglio 16 particelle 278 - 279 - 280 - 436. AI N.C.E.U. le particelle 278 - 279 - 280 sono state unificate nella particella intera 278 di mq. 2.450 complessivi in seguito alla edificazione dei fabbricati.

#### Formazione dei lotti

LOTTO N. 1	DESTINAZIONE		€ / mq.	Prezzo d'Asta
	<b>LOCALE NEGOZIO: sub 8 Cat. C/1, Cl. 2,</b> Lic. Ed. 3754 del 05/04/74- abitabilità 11/08/1986 Compresi i soppalchi	367,00	1.800 00	660.600,00

Locale commerciale, in via *Indipendenza n. 6* località *Pocacqua* Comune di *Anzio* al piano terra e composto di piano terra e soppalco, confinante con Via *Indipendenza*, locale tinello sub. 4, locale magazzino sub. 9, salvo altri. (particella 278 sub 4 e sub 9); superficie mq. 310,00. alla Partita Autoallestita n.13231, Foglio 16 del Comune di *Anzio* particella 278 sub 8 (locale negozio), protocollo 587/An del 24.10.1985, categoria C/1 Classe 2;

[redacted], *esecutato, e pervenuto allo stesso per compravendita* in forza di atti sopraccitati.

LOTTO N. 2	DESTINAZIONE	Superfici Conv.le [mq.]	€ / mq.	Prezzo d'Asta
	<b>LOCALE MAGAZZINO: sub 9 Cat. C/2, C. 4</b> C. E. / S (L.47/85) n.3334/89 del 07/06/1990 Autorizzazione per soppalco del 09/06/1990	300,00	1.400,00	420.000,00

Locale magazzino, in via *Indipendenza n. 6* località *Pocacqua* Comune di *Anzio* composto di piana terra e primo, confinante con vialetto d'accesso, locale negozio sub. 8, locale officina sub.3, locale tinello sub. 4, salvo altri; superficie mq. 150,00 il piano terra e mq. 150,00 il piano primo, alla Partita Autoallestita n.13231, Foglio 16 del Comune di *Anzio* particella 278 sub 9 variato per ampliamento con scheda prot. 68052 del 28. 06.1996) - categoria C/2 Classe 4;

[redacted] *esecutato, e pervenuto allo stesso per compravendita* in forza di atti sopraccitati:

LOTTO N. 3	DESTINAZIONE	Superfici Conv.le [mq.]	€ / mq.	Prezzo d'Asta
	<b>LOCALE OFFICINA: sub 3 - Cat. C/3, Cl. 1</b> <b>DEPOSITO ATTREZZI: sub 2 Cat. C/2, Cl. 6</b> C. E. / S (L. 47/85) n. 3334/89 del 07/06/1990.	222,00	1.500,00	333.000,00



Locale officina, in via Indipendenza n. 6 località Pocacqua Comune di Anzio al piano terra e composto di officina con annessi servizi WC e ripostiglio deposito, confinante con locale deposito attrezzi sub. 2, magazzino sub 9, padiglione uffici sub 5, vialetto d'accesso, salvo altri. proprietà [redacted] o suoi aventi causa, vialetto d'accesso, salvo altri; superficie mq. 222,00 8140,00 + 42,00) Depositato in Catasto alla Partita Autoallestita n.13231, Foglio 16 sub 3 (locale officina) Cat. C/3, Cl. 1, e sub 2 (deposito attrezzi) Cat. C/2, Cl. 6;

[redacted], esecutato, e pervenuto allo stesso per compravendita in forza di atti sopracitati:

LOTTO N. 4 DESTINAZIONE	Superfici Conv.le [mq.]	€. / mq.	Prezzo d'Asta
PADIGLIONE UFFICI: sub 5 Cat. A/10, Cl. 1 di n. 5, 5 vani C. E. / S (L. 47/85) n. 3334/89 del 07/06/1990.	127,00	1.600,00	203.200,00

Locale Padiglione uffici, in via Indipendenza n. 6 località Pocacqua Comune di Anzio al piano terra e articolato in n. 4 vani ed un WC disimpegnati da un corridoio e composto di quattro stanze e accessori, confinante con area scoperta da più lati, centrale termica sub. 6, locale officina sub. 3, salvo altri, superficie mq. 127,00 Depositato in Catasto alla Partita Autoallestita n.13231, Foglio 16 particella 278 sub 5 categoria A/10 Classe 1;

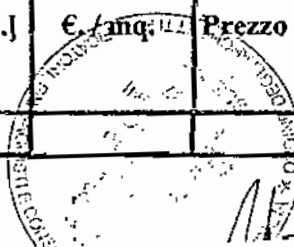
[redacted], esecutato, e pervenuto allo stesso per compravendita in forza di atti sopracitati:

LOTTO N. 5 DESTINAZIONE	Superfici Conv.le [mq.]	€. / mq.	Prezzo d'Asta
LOCALE TINELLO: sub 4 - Cat. A/3, Cl. 1, C. E. / S (L. 47/85) n. 3334/89 del 07/06/1990.	60,00	1.400,00	84.000,00

Locale tinello, in via Indipendenza n. 6 località Pocacqua Comune di Anzio al piano terra per mensa operai e composto monocale con bagno e servizio cucina, confinante con area scoperta da due lati, locale negozio sub. 8, locale magazzino sub. 9, salvo altri; superficie mq. 60,00, Depositato in Catasto alla Partita Autoallestita n.13231, Foglio 16 particella 278 sub 4 categoria A/3 Classe 1;

[redacted], esecutato, e pervenuto allo stesso per compravendita in forza atti sopracitati:

LOTTO N. 6 DESTINAZIONE	Superfici Conv.le [mq.]	€. / mq.	Prezzo d'Asta
LOCALE CANTINA: sub 18 Cat. C/2, Cl. 5			



Lic. Ed. 3754 del 05/04/74- abitabilità 11/08/1986	93,00	700,00	65.000,100
--	-------	--------	------------

Locale Cantina, in via Indipendenza n. 6 località Pocacqua Comune di Anzio al piano seminterrato e composto unico locale, confinante con terrapieno da più lati, distacco da via Indipendenza, distacco da proprietà [redacted] salvo altri; superficie mq. 93,00; depositato in Catasto alla Partita Autoallegata n. 13231, Foglio 16 del Comune di Anzio particella 278 sub 18 categoria C/2 Classe 5;

[redacted] eseguito, e pervenuto allo stesso per compravendita in forza di atti sopraccitati:

DESTINAZIONE	Superfici Conv.le [mq.]	€. / mq.	Prezzo d'Asta
LOCALE DEPOSITO Non oggetto di autorizzazione e/o Sanatorie	14,00	=====	=====

14. CONSIDERAZIONI FINALI

15. SCHEMA RIASSUNTIVO PERIZIA

SCHEMA RIASSUNTIVO

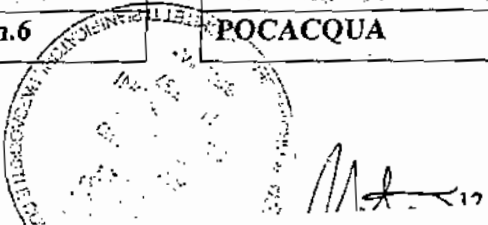
ESECUZIONE IMMOBILIARE n.101/00 R.G.

Promossa da BANCA DI ROMA SPA  
[redacted]

G.E. DOTTO. NESPECA  
C.T.U. ARCH. STEFANO SILVESTRONI  
Recapito 06.932.14.05

LOTTO N° 1	Prezzo base d'asta	€. 660.600,00
LOTTO N° 2		€. 420.000,00
LOTTO N° 3		€. 333.000,00
LOTTO N° 4		€. 203.200,00
LOTTO N° 5		€. 84.000,00
LOTTO N° 6		€. 65.100,00
TOTALE 1		€.1.765.900,00

Comune di:	Prov.	Indirizzo :	Zona
NETTUNO	Rm	Via Indipendenza n.6	POCACQUA



Diritti: Convenzione matrimoniale	Comunione dei beni	X	Bene comune		Bene personale	
	Separazione dei beni					
Stato civile libero		X				

**Immobile:**

Appartamento	
Villa isolata	
Ufficio	
Negozio	X
Laboratorio	X
Magazzino	X

Capannone	X
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Altro cantina	X

**Pertinenze:**

Aree scoperte	X
Autorimessa	
Ripostiglio	X
Servitù	
Altro	

**Dati catastali : per i fabbricati**

**Identificativi attuali (alla data del 06/06/2006)**

Foglio	Part. la	Sub	Vani // mq.	Categ.	Classe	Rendita
16	278	8	294	C/1	2	€ 5.496,55
		9	264	C/2	4	€ 1.472,52
		3	183	C/3	1	€ 1.389,32
		2	39	C/2	6	€ 296,08
		5	5,5	A/10	1	€ 1.647,50
		4	2,5	A/3	1	€ 232,41
		18	70	C/2	5	€ 455,52



## 16. RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA

### RIEPILOGO BANDO D'ASTA

Premesso che il compendio immobiliare è di proprietà di [redacted] con rogito notarile Notaio GHI in data 29/09/1963 repertorio 5834 e Notaio Pocaterra in data 24/07/1973 repertorio 35804, e

premessi che come da DICHIARAZIONE del Notaio Dott.ssa BRUNA PISTOLESI, risulta che nel ventennio

[redacted]  
[redacted]  
pervenuto allo stesso in forza:

- di atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Giambattista Ghi di Nettuno, in data 30.5.1965, rep. n. 8725, con il quale [redacted] il terreno di mq. 850 in Catasto Terreni del Comune di Anzio al foglio 16 particella 278 - Loc. Pocacqua - Via Indipendenza, gravato da livello a favore del Comune di Anzio:

- di atto di convenzione a rogito Notaio Dott. Luigi Romano di Nettuno in data 8.4.1976, rep. n. 36212, con il quale [redacted] hanno inteso mettere in comunione dei beni tutti gli immobili acquistati anteriormente al 1975.

- di decreto del Pretore di Anzio in data 17.5.1996, con il quale i Sigg. [redacted] sono stati dichiarati, per avvenuta affrancazione, gli unici ed esclusivi proprietari del seguente immobile in Anzio - località Pocacqua:

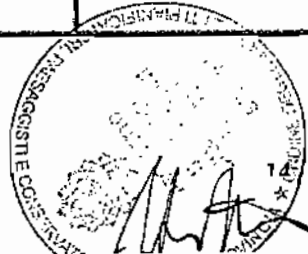
- terreno di mq. 3916 con sovrastanti fabbricati per civile abitazione, nel N.C.T al foglio 16 particelle 278 - 279 - 280 - 436. Al N.C.E.U. le particelle 278 - 279 - 280 sono state unificate nella particella intera 278 di mq. 2.450 complessivi in seguito alla edificazione dei fabbricati.

#### Formazione dei lotti

Complesso di immobili non residenziali in via Indipendenza n. 13 località Pocacqua del Comune di Anzio in Catasto alla Partita Autoallegata n.13231, Foglio 16 del Comune di Anzio particella 278,  
[redacted]  
[redacted]

LOTTO N. 1	DESTINAZIONE Sub 9	Superfici Conv.le [mq.]	€./mq.	Prezzo d'Asta
	LOCALE NEGOZIO: sub 8 Cat. C/1, CL 2, Lic. Ed. 3754 del 05/04/74- abitabilità 11/08/1986 Compresi i soppalchi	367,00	1.800 00	660.600,00

LOTTO N. 2	DESTINAZIONE Sub 4	Superfici Conv.le [mq.]	€./mq.	Prezzo d'Asta
	LOCALE MAGAZZINO: sub 9 Cat. C/2, C. 4 C. E. / S (L.47/85) n.3334/89 del 07/06/1990 Autorizzazione per soppalco del 09/06/1990	300,00	1.400,00	420.000,00





LOTTO N. 3 DESTINAZIONE sub 2	Superfici Conv.le [mq.]	€./mq.	Prezzo d'Asta
LOCALE OFFICINA: sub 3 - Cat. C/3, Cl. 1 DEPOSITO ATTREZZI: sub 2 Cat. C/2, Cl. 6 C. E. / S (L. 47/85) n. 3334/89 del 07/06/1990.	222,00	1.500,00	333.000,00

LOTTO N. 4 DESTINAZIONE Sub 3	Superfici Conv.le [mq.]	€./mq.	Prezzo d'Asta
PADIGLIONE UFFICI: sub 5 Cat. A/10, Cl. 1 di n. 5,5 vani C. E. / S (L. 47/85) n. 3334/89 del 07/06/1990.	127,00	1.600,00	203.200,00

LOTTO N. 5 DESTINAZIONE Sub 4	Superfici Conv.le [mq.]	€./mq.	Prezzo d'Asta
LOCALE TINELLO: sub 4 - Cat. A/3, Cl. 1, C. E. / S (L. 47/85) n. 3334/89 del 07/06/1990.	60,00	1.400,00	84.000,00

LOTTO N. 6 DESTINAZIONE Sub 18	Superfici Conv.le [mq.]	€./mq.	Prezzo d'Asta
LOCALE CANTINA: sub 18 Cat. C/2, Cl. 5 Lic. Ed. 3754 del 05/04/74- abitabilità 11/08/1986	93,00	700,00	65.000,100

DESTINAZIONE	Superfici Conv.le [mq.]	€./mq.	Prezzo d'Asta
LOCALE DEPOSITO Non oggetto di autorizzazione e/o Sanatorie	14,00	=====	=====

Albano Laziale li, 31.05.2007

R.C.T.U.  
(Arch. Stefano Silvestroni)



**ARCH. STEFANO SILVESTRONI**  
Via San Francesco D'Assisi n. 26 - 00041 Albano Laziale.  
C. F.: SLV SFN 47D02 H501V - P.JVA . 00739851004  
Tel. 069321405 - e-mail:stefanosilvestroni@hotmail.it

**TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI -  
Esecuzioni Immobiliari**

*Esecuzione Immobiliare:*  
*Nei confronti di:*

**N° 101/00**

*Promossa da:*

**Banca di Roma**

*Giudice dell'Esecuzione:*

**Dott. Riccardo AUDINO**

*Perito (C.T.U.)*

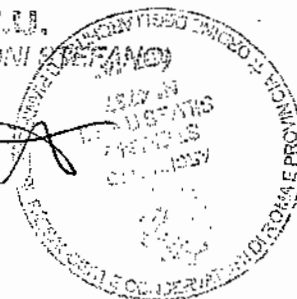
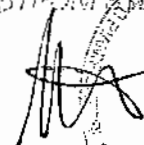
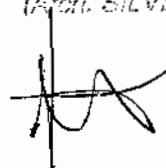
**Arch. Stefano Silvestroni**

**CHIARIMENTI**  
alla  
**- RELAZIONE PERITALE -**  
**stima beni immobili**

**dell' 8/11/2011**

**UDIENZA**  
**15/05/2012**

**IL C.T.U.**  
**(Arch. SILVESTRONI STEFANO)**



## Relazione Peritale a chiarimenti

in data 8/11/2011 il sottoscritto CTU architetto Stefano Silvestroni convocato dal Giudice dott. Riccardo Audino per chiedergli chiarimenti inerenti in merito all'Esecuzione Immobiliare 101/00 [REDACTED], espone quanto appresso.

in data 31 Maggio 2007 ha depositato la Consulenza Tecnica d'Ufficio inerente la Procedura Esecutiva n.101/00 promossa da Banca di Roma S.p.A. [REDACTED], formulando i sottodescritti lotti in base al seguente Bando di Vendita:

### RIEPILOGO BANDO D'ASTA (cfr. Consulenza del 31/05/2007)

Compendio immobiliare [REDACTED] in base al rogito del Notaio GHI in data 29/09/1963 repertorio 5834 e Notaio Pocaterra in data 24/07/1973 repertorio 35804, pervenuto allo stesso in forza:

- di atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Giambattista Ghi di Nettuno, in data 30.5.1965, rep. n. 8725;
- di atto di convenzione a rogito Notaio Dott. Luigi Romano di Nettuno in data 8.4.1976, rep. n. 36212, con il quale [REDACTED] hanno inteso mettere in comunione dei beni tutti gli immobili acquistati anteriormente al 1975.
- di decreto del Pretore di Anzio in data 17.5.1996, con il quale i Sigg. [REDACTED] sono stati dichiarati, per avvenuta affrancazione, gli unici ed esclusivi proprietari del seguente immobile in Anzio - località Pocacqua.

#### Formazione dei lotti

Complesso di immobili non residenziali in via Indipendenza n. 13 località Pocacqua del Comune di Anzio in Catasto alla Partita Autoallestita n.13231, Foglio 16 del Comune di Anzio particella 278,

LOTTO N. 1	DESTINAZIONE Sub 8	Superfici Conv.le [mq.]	€ / mq.	Prezzo d'Asta
	LOCALE NEGOZIO: sub 8 Cat. C/1, Cl. 2, Lic. Ed. 3754 del 05/04/74- abitabilità 11/08/1986 Compresi i soppalchi	367,00	1.800 00	660.600,00
LOTTO N. 2	DESTINAZIONE Sub 9	Superfici Conv.le [mq.]	€ / mq.	Prezzo d'Asta
	LOCALE MAGAZZINO: sub 9 Cat. C/2, C. 4 C. E. / S (L.47/85) n.3334/89 del 07/06/1990 Autorizzazione per soppalco del 09/06/1990	300,00	1.400,00	420.000,00
LOTTO N. 3	DESTINAZIONE sub 2 sub 3	Superfici Conv.le [mq.]	€ / mq.	Prezzo d'Asta
	LOCALE OFFICINA: sub 3 - Cat. C/3, Cl. 1 DEPOSITO ATTREZZI: sub 2 Cat. C/2, Cl. 6 C. E. / S (L. 47/85) n. 3334/89 del 07/06/1990.	222,00	1.500,00	333.000,00



LOTTO N. 4 DESTINAZIONE Sub 5	Superfici Conv.le [mq.]	€ / mq.	Prezzo d'Asta
<i>PADIGLIONE UFFICI: sub 5 Cat. A/10, Cl. 1 di n. 5, 5 vani C. E. / S (L. 47/85) n. 3334/89 del 07/06/1990.</i>	127,00	1.600,00	203.200,00

LOTTO N. 5 DESTINAZIONE Sub 4	Superfici Conv.le [mq.]	€ / mq.	Prezzo d'Asta
<i>LOCALE TINELLO: sub 4 - Cat. A/3, Cl. 1, C. E. / S (L. 47/85) n. 3334/89 del 07/06/1990.</i>	60,00	1.400,00	84.000,00

LOTTO N. 6 DESTINAZIONE Sub 18	Superfici Conv.le [mq.]	€ / mq.	Prezzo d'Asta
<i>LOCALE CANTINA: sub 18 Cat. C/2, Cl. 5 Lic. Ed. 3754 del 05/04/74- abitabilità 11/08/1986</i>	93,00	700,00	65.000,100

DESTINAZIONE	Superfici Conv.le [mq.]	€ / mq.	Prezzo d'Asta
LOCALE DEPOSITO Non oggetto di autorizzazione e/o Sanatorie	14,00	=====	=====

in data 4/01/2010 il Notaio Dott. Bruna Pistolesi, delegato dal G. E. Dott. Riccardo Audino per il compimento delle operazioni di vendita relative alla procedura in premessa, a seguito della disanima della consulenza tecnica d'ufficio rinetteva al Giudice dell'Esecuzione le seguenti osservazioni in merito ai punti:

- 1) **la descrizione contenuta nell'atto di pignoramento** degli immobili non corrisponde a quanto risulta dalle visure catastali per gli immobili di cui
  - a) **al lotto n. 3**, dove nella Nota di trascrizione del pignoramento risulta C/1 mentre in catasto risulta C/3;
  - b) **al lotto n. 5**, dove nella Nota di trascrizione del pignoramento risulta C/2 mentre in catasto risulta A/3;
  - c) **agli immobili di cui ai subalterni 9 e 18**, dove nella Nota di trascrizione del pignoramento le superfici non corrispondono con le quelle risultanti dalle visure;
- 2) **la relazione tecnica d'ufficio** deve avere i seguenti chiarimenti:
  - a) **sul reale stato dei luoghi** e consistenza del locale deposito di mq. 14,00;
  - b) **sul lotto n. 2 relativo al magazzino** di cui al sub 9 per il quale la superficie reale non corrisponde con la superficie riportata nella visura catastale.
- 3) **effettuare la rettifica del pignoramento** del 12 agosto 2000 numero 22846 di formalità, in seguito anche ai chiarimenti del C.T.U.;



**Per quanto sopra**

il Giudice ha disposto la convocazione del sottoscritto per l'udienza del 8/11/2011, mediante la quale ha disposto che il sottoscritto provvedesse alle richieste rettifiche ed alla riformulazione del bando di vendita, rinviando l'udienza per il giorno 15/05/2012.

**Per meglio rispondere quindi ai quesiti**, il sottoscritto espone quanto appresso riproponendo le esatte osservazioni:

**Per quanto attiene alla osservazione**

**n. 1) la descrizione contenuta nell'atto di pignoramento degli immobili non corrisponde a quanto risulta dalle visure catastali per gli immobili di cui**

- a) **al lotto n. 3**, dove nella Nota di trascrizione del pignoramento risulta C/1 mentre in catasto risulta C/3:

**Il sottoscritto avendo eseguito una visura per immobile sia alla data del 20/04/2012 e sia storica dalla data che va dal 1/1/1980 al 20/04/2012 dichiara che la categoria catastale (cfr. allegato n."1") era C/3;**

- b) **al lotto n. 5**, dove nella Nota di trascrizione del pignoramento risulta C/2 mentre in catasto risulta A/3:

**Il sottoscritto avendo eseguito una visura per immobile sia alla data del 20/04/2012 e sia storica dalla data che va dal 1/1/1980 al 20/04/2012 dichiara che la categoria eatastale (cfr. allegato n."2") era A/3;**

- e) **agli immobili di cui ai subalterni 9 e 18**, dove nella Nota di trascrizione del pignoramento le superfici non corrispondono con le quelle risultanti dalle visure;

Il sottoscritto in merito

- **al subalterno 9** rimanda alla successiva osservazione,

- **al subalterno 18 il sottoscritto può affermare che detta cantina** (dichiarata ed accatastata dal Consulente della Banca di Roma nella propria perizia alla data del 3 luglio 1996 per mq. 93,00) **avendo eseguito una visura per immobile sia alla data del 20/04/2012 e sia storica dalla data che va dal 1/1/1980 al 20/04/2012,**  
**ha una consistenza (cfr. allegato n."3") di mq. 70,00;**

**Per quauto attiene alla osservazione**

**n. 2) riguardante esplicitamente la relazione tecnica d'ufficio,**

**ove al primo punto chiede:** *"dalla perizia non si evince in maniere chiara se il locale deposito di metri quadrati 14, collocato nella perizia in calce alla descrizione dei lotti, faccia parte del lotto numero sei o sia un lotto a parte. Inoltre nella perizia allo stesso non viene attribuito un valore di pecifica se possa o meno essere oggetto di sanatoria: il tutto tenendo presente che detto locale apparentemente non risulterebbe oggetto di pignoramento."*, **si può affermare quanto già appresso.**



**Il locale deposito non risulta nell'atto di pignoramento e non è oggetto di esecuzione, ma è stato descritto nella consulenza semplicemente come oggetto di verifica dello stato dei luoghi, senza formularne quindi il lotto di vendita né a parte né tanto meno quota parte del lotto numero sei. Inoltre al locale deposito, privo di autorizzazione edilizia o eventuale sanatoria, in quanto non oggetto di pignoramento, non è stato attribuito alcun valore di mercato.**

**Si precisa che il locale avrebbe avuto la possibilità di essere sanato solo se pignorato e nel rispetto dell' art. 40 c. 5 e 6 L. 47/85 e art. 46 c. 5 D.P.R. 380/01.**

**Ove al secondo punto chiede:** b) *“per quanto riguarda il lotto numero due relativo al locale magazzino distinto in Catasto ai subalterno 9, lo stesso risulta nell'atto di pignoramento come locale magazzino al piano terreno di metri quadrati 150 con sovrastante soppalco al piano primo e nella Nota di trascrizione\* del pignoramento sito al piano terra di metri quadrati 150, invece nella visura catastale lo stesso risulta di metri quadrati 264 e situato sia al piano terra sia al piano primo, a seguito di ampliamento, e nella perizia detto locale magazzino risulta composto di piano terra e primo per una superficie di metri quadrati 300 di cui 150 il piano terra e 150 il piano primo: nella perizia non viene chiarito se i 150 metri quadrati di cui al piano primo riguardano solamente il soppalco o il locale ampliato così si può tranquillamente affermare:*

#### **Premesso che**

**Dalla Relazione tecnica estimativa della Banca di Roma - pratica 186327- descrizione dell'Unità Immobiliare (cfr. allegato n. 4 - planimetria catastale del 1985 - Autorizzazione per ampliamento del soppalco in data 9/6/1990 - planimetria catastale del 1996 ) risulta**

**“LOCALE MAGAZZINO, al Piano Terra con soprastante SOPPALCO al 1° Piano, in Comune di Anzio, località Pocacqua, Via Indipendenza sne. della superficie di mq. 150 al P. T. e mq. 150 al I° Piano per un totale di mq. 300=**

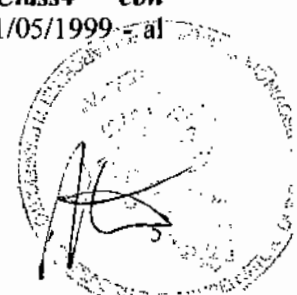
**In Catasto riportato alla Partita Autoallestita 13231 FG.16 P.lla 278 sub 9, come da variazione Mod. D prot. 068052 del 28/06/1996 per ampliamento del soppalco.**

**Eretto con da Concessione Edilizia in Sanatoria (lex. 47/85) rif. 333/89 rilasciata in data 7/6/1990 ed Autorizzazione per ampliamento del soppalco in data 9/6/1990.**

#### **Considerato che**

**il locale magazzino dalle verifiche**

- **sia metriche sui luoghi e sia urbanistiche edilizie (cfr. elaborato del rilievo planimetrico), risulta**
  1. **Locale magazzino al Piano terra della superficie di lordi mq. 150,00**  
Costruito con Concessione Edilizia in Sanatoria (legge 47/85) numero di riferimento 3334/89 rilasciata in data 07/06/1990.
  2. **Soprastante soppalco al Piano primo o rialzato della superficie di lordi mq. 150,00**  
Costruito con Autorizzazione per ampliamento del soppalco in data 9/6/1990
- **e sia catastali, risulta**  
**Al Catasto Fabbricati: Foglio 16 Particella 278 sub 9 Categoria C/2 - Class4 - con variazione Mod D prot. 68052 per ampliamento del 28/6/1996 in atti dal 21/05/1999 - al Piano T - 1 di mq. 264.**





Per quanto attiene alla differenza della consistenza catastale, rispetto allo stato dei luoghi ed alle planimetrie catastali depositate agli atti, il sottoscritto può affermare che è stata effettuata la rettifica della consistenza riportandola ai mq. effettivi, come appresso descritto (cfr. Allegato n.5):

la **ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA E RETTIFICA DELLA CONSISTENZA (Variazione del 18/04/2012 – Notifica Protocollo 554135 dell'Accertamento della proprietà immobiliare urbana presso l'Agenzia del Territorio del Catasto Fabbricati del Comune di Anzio) ha variato la CONSISTENZA**  
**da mq. 264 a mq. 284**

Alla osservazione "nella perizia non viene chiarito se i 150 metri quadrati di cui al piano primo riguardano solamente il soppalco o il locale ampliato così come si evince dalla visura catastale" si può affermare che l'ampliamento corrisponde al Primo Piano ampliato = soppalco [cfr. Autorizzazione per ampliamento del soppalco in data 9/6/1990 (cfr. allegato 4, planimetria catastale del 1996)].

Pertanto per tutto quanto sopra il sottoscritto CTU architetto Stefano Silvestroni ritiene di poter modificare il bando già descritto nella precedente consulenza effettuando le rettifiche richieste, mantenendo sia la stessa formazione dei lotti e sia la medesima valutazione di cui alla consulenza del 31 Maggio 2007.

**14. FORMAZIONE DEI LOTTI: N. 6 (SEI) LOTTI (in corsivo e in grassetto i lotti di cui alle osservazioni, n.ri 2 (sub 9), 3 (sub 3), 5 (sub 4), 6 (sub 18) e locale deposito)**

**Formazione dei lotti**

<b>LOTTO N. 1</b>	<b>DESTINAZIONE</b>		<b>€. / mq.</b>	<b>Prezzo d'Asta</b>
	<b>LOCALE NEGOZIO: sub 8 Cat. C/1, Cl. 2,</b> Lic. Ed. 3754 del 05/04/74- abitabilità 11/08/1986 Compresi i soppalchi	<b>367,00</b>	<b>1.800 00</b>	<b>660.600,00</b>

Locale commerciale, in via Indipendenza n. 6 località Pocacqua Comune di Anzio al piano terra e composto di piano terra e soppalco, confinante con Via Indipendenza, locale tinello sub. 4, locale magazzino sub. 9, salvo altri. (particella 278 sub 4 e sub 9); superficie mq. 310,00.. alla Partita Autoallestita n.13231, Foglio 16 del Comune di Anzio particella 278 sub 8 (locale negozio), protocollo 587/An del 24.10.1985, categoria C/1 Classe 2;

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, e pervenuto allo stesso per compravendita in forza di atti sopraccitati.





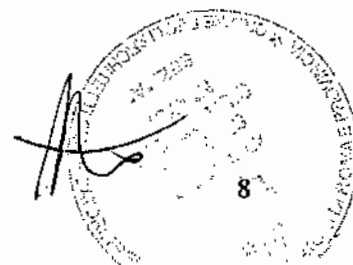
Locale Padiglione uffici, in via Indipendenza n. 6 località Pocacqua Comune di Anzio al piano terra e articolato in n. 4 vani ed un WC disimpegnati da un corridoio e composto di quattro stanze e accessori, confinante con area scoperta da più lati, centrale termica sub. 6, locale officina sub. 3, salvo altri, superficie mq. 127,00 Depositato in Catasto alla Partita Autoallestita n.13231, Foglio 16 particella 278 sub 5 categoria A/10 Classe 1;

LOTTO N. 5 DESTINAZIONE	Superfici Conv.le [mq.]	€. / mq.	Prezzo d'Asta
LOCALE TINELLO: sub 4 - Cat. A/3, Cl. 1, C. E. / S (L. 47/85) n. 3334/89 del 07/06/1990.	60,00	1.400,00	84.000,00

Locale tinello, in via Indipendenza n. 6 località Pocacqua Comune di Anzio al piano terra per mensa operai e composto monolocale con bagno e servizio cucina, confinante con area scoperta da due lati, locale negozio sub. 8, locale magazzino sub. 9, salvo altri; superficie mq. 60,00, Depositato in Catasto alla Partita Autoallestita n.13231, Foglio 16 particella 278 sub 4 categoria A/3 Classe 1;

LOTTO N. 6 DESTINAZIONE	Superfici Conv.le [mq.]	€. / mq.	Prezzo d'Asta
LOCALE CANTINA: sub 18 Cat. C/2, Cl. 5 Lic. Ed. 3754 del 05/04/74- abitabilità 11/08/1986	70,00	700,00	49.000,100

Locale Cantina, in via Indipendenza n. 6 località Pocacqua Comune di Anzio al piano seminterrato e composto unico locale, confinante con terrapieno da più lati, distacco da via Indipendenza, distacco da proprietà [redacted] salvo altri; superficie mq. 93,00; depositato in Catasto alla Partita Autoallestita n.13231, Foglio 16 del Comune di Anzio particella 278 sub 18 categoria C/2 Classe 5;



<i>DESTINAZIONE</i>	<i>Superfici Conv.le [mq.]</i>	<i>€ / mq.</i>	<i>Prezzo d'Asta</i>
<b>LOCALE DEPOSITO: NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO Non oggetto di autorizzazione e/o Sanatorie</b>	14,00	=====	=====

**SCHEMA RIASSUNTIVO DI PERIZIA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n.101/00 R.G.**

<b>Promossa da</b>	<b>BANCA DI ROMA SPA</b>
<b>Nei confronti di</b>	[REDACTED]

<b>G.E.</b>	<b>DOTTO. NESPECA</b>	<b>Recapito</b>	<b>06.932.14.05</b>
<b>C.T.U</b>	<b>ARCH. STEFANO SILVESTRONI</b>		

LOTTO N°		Prezzo base d'asta	€
1			660.600,00
2			397.600,00
3			333.000,00
4			203.200,00
5			84.000,00
6			49.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>1</b>		<b>€.1.727.400,00</b>

<b>Comune di:</b>	<b>Prov.</b>	<b>Indirizzo :</b>
<b>NETTUNO</b>	<b>Rm</b>	<b>Via Indipendenza n.6</b>

<b>Diritti: Convenzione matrimoniale</b>	<i>Comunione dei beni</i>	<i>Bene comune</i>	<i>Bene personale</i>
	<b>X</b>		
	<i>Separazione dei beni</i>		
<b>Stato civile libero</b>		<b>X</b>	

**Immobile:**

Appartamento	
Villa isolata	
Ufficio	
Negoziò	<b>X</b>
Laboratorio	<b>X</b>
Magazzino	<b>X</b>

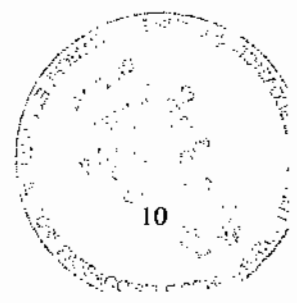
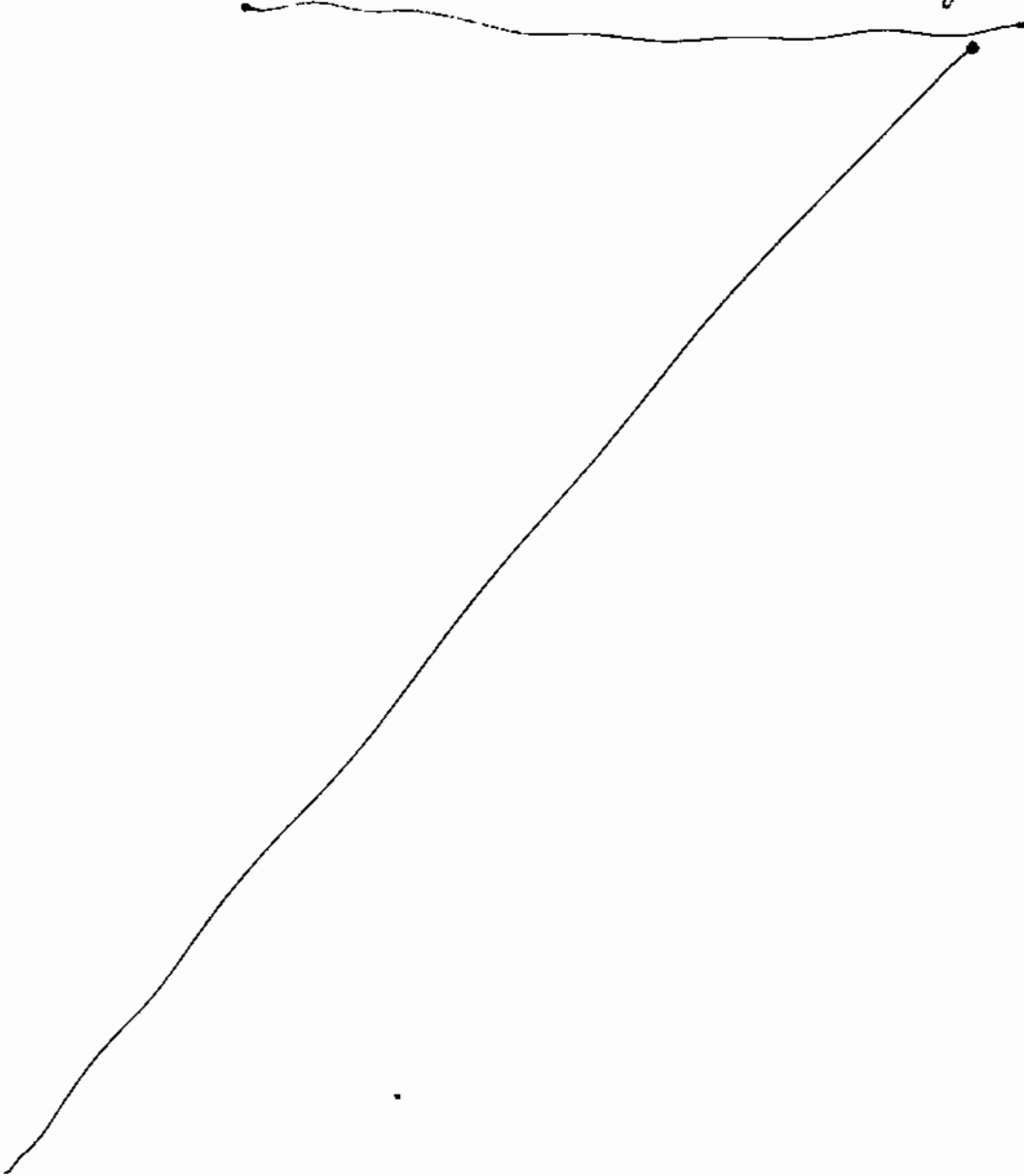
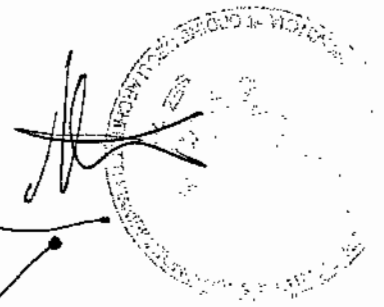
Capannone	<b>X</b>
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Altro cantina	<b>X</b>

**Pertinenze:**

Aree scoperte	<b>X</b>
Autorimessa	
Ripostiglio	<b>X</b>
Servitù	
Altro	

**Dati catastali : per i fabbricati  
Identificativi attuali (alla data del 06/06/2006)**

Foglio	Part.la	Sub.	VANI // MQ.	Categ.	CLASS E	Rendita
16	278	8	294	C/1	2	€.5.496,55
		9	264	C/2	4	€.1.472,52
		3	183	C/3	1	€.1.389,32
		2	39	C/2	6	€. 296,08
		5	5,5	A/10	1	€.1.647,50
		4	2,5	A/3	1	€. 232,41
		18	70	C/2	5	€. 455,52



## 6. RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA

### RIEPILOGO BANDO D'ASTA

compendio immobiliare di proprietà [redacted] in base al rogito del Notaio GHI in data 9/09/1963 repertorio 5834 e Notaio Pocaterra in data 24/07/1973 repertorio 35804, pervenuto allo stesso in forza:

di atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Giambattista Ghi di Nettuno, in data 30.5.1965, rep. n. 725;

di atto di convenzione a rogito Notaio Dott. Luigi Romano di Nettuno in data 8.4.1976, rep. n. 36212, con il quale i Sigg. [redacted] hanno inteso mettere in comunione dei beni tutti gli immobili acquistati anteriormente al 1975.

di decreto del Pretore di Anzio in data 17.5.1996, con il quale i Sigg. [redacted] sono stati dichiarati, per avvenuta affrancazione, gli unici ed esclusivi proprietari del seguente immobile in Anzio - località Pocacqua.

#### Formazione dei lotti

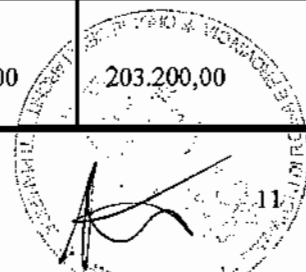
Complesso di immobili non residenziali in via Indipendenza n. 13 località Pocacqua del Comune di Anzio in Catasto alla Partita Autoallegata n.13231, Foglio 16 del Comune di Anzio particella 278,

LOTTO N. 1	DESTINAZIONE Sub 9	Superfici Conv.le [mq.]	€./mq.	Prezzo d'Asta
	LOCALE NEGOZIO: sub 8 Cat. C/1, Cl. 2, Lic. Ed. 3754 del 05/04/74- abitabilità 11/08/1986 Compresi i soppalchi	367,00	1.800,00	660.600,00

LOTTO N. 2	DESTINAZIONE Sub 4	Superfici Conv.le [mq.]	€./mq.	Prezzo d'Asta
	LOCALE MAGAZZINO: sub 9 Cat. C/2, C. 4 C. E. / S (L.47/85) n.3334/89 del 07/06/1990 Autorizzazione per soppalco del 09/06/1990	284,00	1.400,00	397.600,00

LOTTO N. 3	DESTINAZIONE sub 2	Superfici Conv.le [mq.]	€./mq.	Prezzo d'Asta
	LOCALE OFFICINA: sub 3 - Cat. C/3, Cl. 1 DEPOSITO ATTREZZI: sub 2 Cat. C/2, Cl. 6 C. E. / S (L. 47/85) n. 3334/89 del 07/06/1990.	222,00	1.500,00	333.000,00

LOTTO N. 4	DESTINAZIONE Sub 3	Superfici Conv.le [mq.]	€./mq.	Prezzo d'Asta
	PADIGLIONE UFFICI: sub 5 Cat. A/10, Cl. 1 di n. 5,5 vani C. E. / S (L. 47/85) n. 3334/89 del 07/06/1990.	127,00	1.600,00	203.200,00





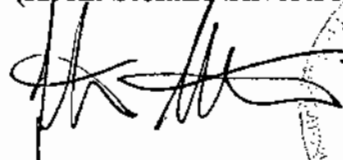
<b>LOTTO N. 5 DESTINAZIONE</b> Sub 4	<b>Superfici Conv.le [mq.]</b>	<b>€. / mq.</b>	<b>Prezzo d'Asta</b>
<b>LOCALE TINELLO: sub 4 – Cat. A/3, Cl. 1, C. E. / S (L. 47/85) n. 3334/89 del 07/06/1990.</b>	60,00	1.400,00	84.000,00

<b>LOTTO N. 6 DESTINAZIONE</b> Sub 18	<b>Superfici Conv.le [mq.]</b>	<b>€. / mq.</b>	<b>Prezzo d'Asta</b>
<b>LOCALE CANTINA: sub 18 Cat. C/2, Cl. 5 Lic. Ed. 3754 del 05/04/74- abitabilità 11/08/1986</b>	70,00	700,00	49.000,100

<b>DESTINAZIONE</b>	<b>Superfici Conv.le [mq.]</b>	<b>€. / mq.</b>	<b>Prezzo d'Asta</b>
<b>LOCALE DEPOSITO NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO Non oggetto di autorizzazione e/o Sanatorie</b>	14,00	=====	=====

Albano Laziale li, 3.05.2012

**Il C.T.U.**  
**(Arch. Stefano Silvestroni)**




**ARCH. STEFANO SILVESTRONI**  
Via San Francesco D'Assisi n. 26 - 00041 Albano Laziale.  
C. F.: SLV SFN 47D02 H501V - P.IVA . 00739851004  
Tel. 069321405 – e-mail: stefanosilvestroni@hotmail.it

**TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI –  
Esecuzioni Immobiliari**

*Esecuzione Immobiliare:*  
*Nei confronti di:*

**N° 101/00**

*Promossa da:*

**Banca di Roma**

*Giudice dell'Esecuzione:*

**Dott. Riccardo AUDINO**

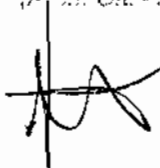

*Perito (C.T.U.)*

**Arch. Stefano Silvestroni**

**CHIARIMENTI**  
alla  
**-RELAZIONE PERITALE-**  
**stima beni immobili**

**dell' 8/11/2011**

**UDIENZA**  
**15/05/2012**

**C.T.U.**  
**Arch. SILVESTRONI STEFANO**  
  


## Relazione Peritale a chiarimenti

in data 8/11/2011 il sottoscritto CTU architetto Stefano Silvestroni convocato dal Giudice dott. Riccardo Audino per chiedergli chiarimenti inerenti in merito all'Esecuzione Immobiliare 101/00 [REDACTED], espone quanto appresso.

in data 31 Maggio 2007 ha depositato la Consulenza Tecnica d'Ufficio inerente la Procedura Esecutiva n.101/00 promossa da Banca di Roma S.p.A. [REDACTED], formulando i sottodescritti lotti in base al seguente Bando di Vendita:

### RIEPILOGO BANDO D'ASTA (cfr. Consulenza del 31/05/2007)

Compendio immobiliare [REDACTED] in base al rogito del Notaio GHI in data 29/09/1963 repertorio 5834 e Notaio Pocaterra in data 24/07/1973 repertorio 35804, pervenuto allo stesso in forza:

- di atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Giambattista Ghi di Nettuno, in data 30.5.1965, rep. n. 8725;
- di atto di convenzione a rogito Notaio Dott. Luigi Romano di Nettuno in data 8.4.1976, rep. n. 36212, con il quale [REDACTED] hanno inteso mettere in comunione dei beni tutti gli immobili acquistati anteriormente al 1975.
- di decreto del Pretore di Anzio in data 17.5.1996, con il quale i Sigg. [REDACTED] sono stati dichiarati, per avvenuta affrancazione, gli unici ed esclusivi proprietari del seguente immobile in Anzio - località Pocacqua.

#### Formazione dei lotti

Complesso di immobili non residenziali in via Indipendenza n. 13 località Pocacqua del Comune di Anzio in Catasto alla Partita Autoallegata n.13231, Foglio 16 del Comune di Anzio particella 278,

LOTTO N. 1	DESTINAZIONE Sub 8	Superfici Conv.le [mq.]	€ / mq.	Prezzo d'Asta
	LOCALE NEGOZIO: sub 8 Cat. C/1, Cl. 2, Lic. Ed. 3754 del 05/04/74- abitabilità 11/08/1986 Compresi i soppalchi	367,00	1.800,00	660.600,00

LOTTO N. 2	DESTINAZIONE Sub 9	Superfici Conv.le [mq.]	€ / mq.	Prezzo d'Asta
	LOCALE MAGAZZINO: sub 9 Cat. C/2, C. 4 C. E. / S (L.47/85) n.3334/89 del 07/06/1990 Autorizzazione per soppalco del 09/06/1990	300,00	1.400,00	420.000,00

LOTTO N. 3	DESTINAZIONE sub 2 sub 3	Superfici Conv.le [mq.]	€ / mq.	Prezzo d'Asta
	LOCALE OFFICINA: sub 3 - Cat. C/3, Cl. 1 DEPOSITO ATTREZZI: sub 2 Cat. C/2, Cl. 6 C. E. / S (L. 47/85) n. 3334/89 del 07/06/1990.	222,00	1.500,00	333.000,00



LOTTO N. 4 DESTINAZIONE Sub 5	Superfici Conv.le [mq.]	€ / mq.	Prezzo d'Asta
<i>PADIGLIONE UFFICI: sub 5 Cat. A/10, Cl. 1 di n. 5,5 vani C. E. / S (L. 47/85) n. 3334/89 del 07/06/1990.</i>	127,00	1.600,00	203.200,00

LOTTO N. 5 DESTINAZIONE Sub 4	Superfici Conv.le [mq.]	€ / mq.	Prezzo d'Asta
<i>LOCALE TINELLO: sub 4 - Cat. A/3, Cl. 1, C. E. / S (L. 47/85) n. 3334/89 del 07/06/1990.</i>	60,00	1.400,00	84.000,00

LOTTO N. 6 DESTINAZIONE Sub 18	Superfici Conv.le [mq.]	€ / mq.	Prezzo d'Asta
<i>LOCALE CANTINA: sub 18 Cat. C/2, Cl. 5 Lic. Ed. 3754 del 05/04/74- abitabilità 11/08/1986</i>	93,00	700,00	65.000,100

DESTINAZIONE	Superfici Conv.le [mq.]	€ / mq.	Prezzo d'Asta
LOCALE DEPOSITO Non oggetto di autorizzazione e/o Sanatorie	14,00	=====	=====

in data 4/01/2010 il Notaio Dott. Bruna Pistolesi, delegato dal G. E. Dott. Riccardo Audino per il compimento delle operazioni di vendita relative alla procedura in premessa, a seguito della disanima della consulenza tecnica d'ufficio rimetteva al Giudice dell'Esecuzione le seguenti osservazioni in merito ai punti:

1) *la descrizione contenuta nell'atto di pignoramento* degli immobili non corrisponde a quanto risulta dalle visure catastali per gli immobili di cui

- a) al lotto n. 3, dove nella Nota di trascrizione del pignoramento risulta C/1 mentre in catasto risulta C/3;
- b) al lotto n. 5, dove nella Nota di trascrizione del pignoramento risulta C/2 mentre in catasto risulta A/3;
- c) agli immobili di cui ai subalterni 9 e 18, dove nella Nota di trascrizione del pignoramento le superfici non corrispondono con le quelle risultanti dalle visure;

2) *la relazione tecnica d'ufficio* deve avere i seguenti chiarimenti:

- a) sul reale stato dei luoghi e consistenza del locale deposito di mq. 14,00;
- b) sul lotto n. 2 relativo al magazzino di cui al sub 9 per il quale la superficie reale non corrisponde con la superficie riportata nella visura catastale.

3) *effettuare la rettifica del pignoramento* del 12 agosto 2000 numero 22846 di formalità, in seguito anche ai chiarimenti del C.T.U.;

**Per quanto sopra**

il Giudice ha disposto la convocazione del sottoscritto per l'udienza del 8/11/2011, mediante la quale ha disposto che il sottoscritto provvedesse alle richieste rettifiche ed alla riformulazione del bando di vendita, rinviando l'udienza per il giorno 15/05/2012.

**Per meglio rispondere quindi ai quesiti**, il sottoscritto espone quanto appresso riproponendo le esatte osservazioni:

**Per quanto attiene alla osservazione**

**n. 1) la descrizione contenuta nell'atto di pignoramento degli immobili non corrisponde a quanto risulta dalle visure catastali per gli immobili di cui**

- a) **al lotto n. 3**, dove nella Nota di trascrizione del pignoramento risulta C/1 mentre in catasto risulta C/3:

**Il sottoscritto avendo eseguito una visura per immobile sia alla data del 20/04/2012 e sia storica dalla data che va dal 1/1/1980 al 20/04/2012 dichiara che la categoria catastale (cfr. allegato n."1") era C/3;**

- b) **al lotto n. 5**, dove nella Nota di trascrizione del pignoramento risulta C/2 mentre in catasto risulta A/3:

**Il sottoscritto avendo eseguito una visura per immobile sia alla data del 20/04/2012 e sia storica dalla data che va dal 1/1/1980 al 20/04/2012 dichiara che la categoria catastale (cfr. allegato n."2") era A/3;**

- c) **agli immobili di cui ai subalterni 9 e 18**, dove nella Nota di trascrizione del pignoramento le superfici non corrispondono con le quelle risultanti dalle visure;

Il sottoscritto in merito

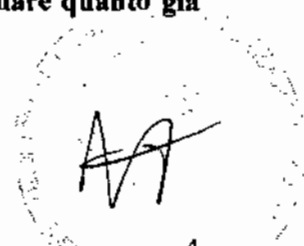
- **al subalterno 9** rimanda alla successiva osservazione,

- **al subalterno 18** il sottoscritto può affermare che detta cantina (dichiarata ed accatastata dal Consulente della Banca di Roma nella propria perizia alla data del 3 luglio 1996 per mq. 93,00) avendo eseguito una visura per immobile sia alla data del 20/04/2012 e sia storica dalla data che va dal 1/1/1980 al 20/04/2012, ha una consistenza (cfr. allegato n."3") di mq. 70,00;

**Per quanto attiene alla osservazione**

**n. 2) riguardante esplicitamente la relazione tecnica d'ufficio,**

**ove al primo punto chiede:** *"dalla perizia non si evince in maniera chiara se il locale deposito di metri quadrati 14, collocato nella perizia in calce alla descrizione dei lotti, faccia parte del lotto numero sei o sia un lotto a parte. Inoltre nella perizia allo stesso non viene attribuito un valore di pecifica se possa o meno essere oggetto di sanatoria: il tutto tenendo presente che detto locale apparentemente non risulterebbe oggetto di pignoramento:"*, **si può affermare quanto già appresso.**



**Il locale deposito non risulta nell'atto di pignoramento e non è oggetto di esecuzione, ma è stato descritto nella consulenza semplicemente come oggetto di verifica dello stato dei luoghi, senza formularne quindi il lotto di vendita né a parte né tanto meno quota parte del lotto numero sei. Inoltre al locale deposito, privo di autorizzazione edilizia o eventuale sanatoria, in quanto non oggetto di pignoramento, non è stato attribuito alcun valore di mercato.**

**Si precisa che il locale avrebbe avuto la possibilità di essere sanato solo se pignorato e nel rispetto dell' art. 40 c. 5 e 6 L. 47/85 e art. 46 c. 5 D.P.R. 380/01.**

**Ove al secondo punto chiede: b) "per quanto riguarda il lotto numero due relativo al locale magazzino distinto in Catasto ai subalterno 9, lo stesso risulta nell'atto di pignoramento come locale magazzino al pian terreno di metri quadrati 150 con sovrastante soppalco al piano primo e nella Nota di trascrizione\* del pignoramento sito al piano terra di metri quadrati 150, invece nella visura catastale lo stesso risulta di metri quadrati 264 e situato sia al piano terra sia al piano primo, a seguito di ampliamento, e nella perizia detto locale magazzino risulta composto di piano terra e primo per una superficie di metri quadrati 300 di cui 150 il piano terra e 150 il piano primo: nella perizia non viene chiarito se i 150 metri quadrati di cui al piano primo riguardano solamente il soppalco o il locale ampliato così si può tranquillamente affermare:**

#### **Premesso che**

**Dalla Relazione tecnica estimativa della Banca di Roma - pratica 186327- descrizione dell'Unità Immobiliare (cfr. allegato n. 4 - planimetria catastale del 1985 - Autorizzazione per ampliamento del soppalco in data 9/6/1990 - planimetria catastale del 1996 ) risulta**

**"LOCALE MAGAZZINO, al Piano Terra con soprastante SOPPALCO al 1° Piano, in Comune di Anzio, località Pocacqua, Via Indipendenza snc. della superficie di mq. 150 al P. T. e mq. 150 al I° Piano per un totale di mq. 300=**

**In Catasto riportato alla Partita Autoallestita 13231 FG.16 P.lla 278 sub 9, come da variazione Mod. D prot. 068052 del 28/06/1996 per ampliamento del soppalco.**

**Eretto con da Concessione Edilizia in Sanatoria (l.c. 47/85) rif. 333/89 rilasciata in data 7/6/1990 ed Autorizzazione per ampliamento del soppalco in data 9/6/1990.**

#### **Considerato che**

**il locale magazzino dalle verifiche**

- sia metriche sui luoghi e sia urbanistiche edilizie (cfr. elaborato del rilievo planimetrico), risulta

1. Locale magazzino al Piano terra della superficie di lordi mq. 150,00  
Costruito con Concessione Edilizia in Sanatoria (legge 47/85) numero di riferimento 3334/89 rilasciata in data 07/06/1990.
2. Soprastante soppalco al Piano primo o rialzato della superficie di lordi mq. 150,00  
Costruito con Autorizzazione per ampliamento del soppalco in data 9/6/1990

- e sia catastali, risulta

**Al Catasto Fabbricati: Foglio 16 Particella 278 sub 9 Categoria C/2 - Class4 - con variazione Mod D prot. 68052 per ampliamento del 28/6/1996 in atti dal 21/05/1999 - al Piano T - 1 di mq. mq. 264.**



Per quanto attiene alla differenza della consistenza catastale, rispetto allo stato dei luoghi ed alle planimetrie catastali depositate agli atti, il sottoscritto può affermare che è stata effettuata la rettifica della consistenza riportandola ai mq. effettivi, come appresso descritto (cfr. Allegato n.5):

la **ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA E RETTIFICA DELLA CONSISTENZA** (Variazione del 18/04/2012 - Notifica Protocollo 554135 dell'Accertamento della proprietà immobiliare urbana presso l'Agenzia del Territorio del Catasto Fabbricati del Comune di Anzio) ha variato la **CONSISTENZA** da mq. 264 a mq. 284

Alla osservazione "nella perizia non viene chiarito se i 150 metri quadrati di cui al piano primo riguardano solamente il soppalco o il locale ampliato così come si evince dalla visura catastale" si può affermare che l'ampliamento corrisponde al Primo Piano ampliato = soppalco (cfr. Autorizzazione per ampliamento del soppalco in data 9/6/1990 (cfr. allegato 4, planimetria catastale del 1996)).

Pertanto per tutto quanto sopra il sottoscritto CTU architetto Stefano Silvestroni ritiene di poter modificare il bando già descritto nella precedente consulenza effettuando le rettifiche richieste, mantenendo sia la stessa formazione dei lotti e sia la medesima valutazione di cui alla consulenza del 31 Maggio 2007.

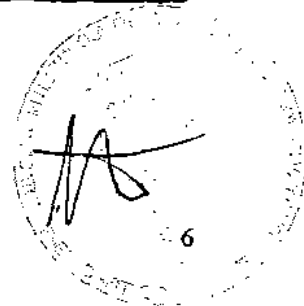
**14. FORMAZIONE DEI LOTTI: N. 6 (SEI) LOTTI (in corsivo e in grassetto i lotti di cui alle osservazioni, n.ri 2 (sub 9), 3 (sub 3), 5 (sub 4), 6 (sub 18) e locale deposito)**

**Formazione dei lotti**

<b>LOTTO N. 1</b>	<b>DESTINAZIONE</b>		<b>€. / mq.</b>	<b>Prezzo d'Asta</b>
	<b>LOCALE NEGOZIO: sub 8 Cat. C/1, Cl. 2,</b> Lic. Ed. 3754 del 05/04/74- abitabilità 11/08/1986 Compresi i soppalchi	<b>367,00</b>	<b>1.800 00</b>	<b>660.600,00</b>

Locale commerciale, in via Indipendenza n. 6 località Pocacqua Comune di Anzio al piano terra e composto di piano terra e soppalco, confinante con Via Indipendenza, locale tinello sub. 4, locale magazzino sub. 9, salvo altri. (particella 278 sub 4 e sub 9); superficie mq. 310,00. alla Partita Autoallestita n.13231, Foglio 16 del Comune di Anzio particella 278 sub 8 (locale negozio), protocollo 587/An del 24.10.1985, categoria C/1 Classe 2;

**[REDACTED]**, e pervenuto allo stesso per compravendita in forza di atti sopraccitati.



<b>LOTTO N. 2</b>	<b>DESTINAZIONE</b>	<b>Superfici Conv.le [mq.]</b>	<b>€./mq.</b>	<b>Prezzo d'Asta</b>
	<b>LOCALE MAGAZZINO: sub 9 Cat. C/2, C. 4 C. E. / S (L.47/85) n.3334/89 del 07/06/1990 Autorizzazione per soppalco del 09/06/1990</b>	<b>284,00</b>	<b>1.400,00</b>	<b>397.600,00</b>

*Locale magazzino, in via Indipendenza n. 6 località Pocacqua Comune di Anzio composto di piano terra e primo, confinante con vialetto d'accesso, locale negozio sub. 8, locale officina sub.3, locale tinello sub. 4, salvo altri; superficie mq. 150,00 il piano terra e mq. 150,00 il piano primo, alla Partita Autoallegata n.13231, Foglio 16 del Comune di Anzio particella 278 sub 9 variato per ampliamento con scheda prot. 68052 del 28. 06.1996) - categoria C/2 Classe 4;*

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

<b>LOTTO N. 3</b>	<b>DESTINAZIONE</b>	<b>Superfici Conv.le [mq.]</b>	<b>€./mq.</b>	<b>Prezzo d'Asta</b>
	<b>LOCALE OFFICINA: sub 3 – Cat. C/3, CL 1 DEPOSITO ATTREZZI: sub 2 Cat. C/2, CL 6 C. E. / S (L. 47/85) n. 3334/89 del 07/06/1990.</b>	<b>222,00</b>	<b>1.500,00</b>	<b>333.000,00</b>

*Locale officina, in via Indipendenza n. 6 località Pocacqua Comune di Anzio al piano terra e composto di officina con annessi servizi WC e ripostiglio deposito, confinante con locale deposito attrezzi sub. 2, magazzino sub 9, padiglione uffici sub 5, vialetto d'accesso, salvo altri. proprietà \_\_\_\_\_ suoi aventi causa, vialetto d'accesso, salvo altri; superficie mq. 222,00 8140,00 + 42,00) Depositato in Catasto alla Partita Autoallegata n.13231, Foglio 16 sub 3 (locale officina) Cat. C/3, CL 1, e sub 2 (deposito attrezzi) Cat. C/2, CL 6;*

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

<b>LOTTO N. 4</b>	<b>DESTINAZIONE</b>	<b>Superfici Conv.le [mq.]</b>	<b>€./mq.</b>	<b>Prezzo d'Asta</b>
	<b>PADIGLIONE UFFICI: sub 5 Cat. A/10, CL 1 di n. 5,5 vani C. E. / S (L. 47/85) n. 3334/89 del 07/06/1990.</b>	<b>127,00</b>	<b>1.600,00</b>	<b>203.200,00</b>

A handwritten signature is present over a circular stamp in the bottom right corner of the page.



<i>DESTINAZIONE</i>	<i>Superfici Conv.le [mq.]</i>	<i>€ / mq.</i>	<i>Prezzo d'Asta</i>
<b>LOCALE DEPOSITO: NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO Non oggetto di autorizzazione e/o Sanatorie</b>	14,00	=====	=====

**SCHEMA RIASSUNTIVO DI PERIZIA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n.101/00 R.G.**

<b>Promossa da</b>	<b>BANCA DI ROMA SPA</b>
<b>Nei confronti di</b>	<b>[REDACTED]</b>

<b>G.E.</b>	<b>DOTTO. NESPECA</b>	<b>Recapito</b>	<b>06.932.14.05</b>
<b>C.T.U</b>	<b>ARCH. STEFANO SILVESTRONI</b>		

<b>LOTTO N°</b>	<b>1</b>	<b>Prezzo base d'asta</b>	<b>€.</b>
LOTTO N°	2		€. 660.600,00
LOTTO N°	3		€. 397.600,00
LOTTO N°	4		€. 333.000,00
LOTTO N°	5		€. 203.200,00
LOTTO N°	6		€. 84.000,00
	=		€. 49.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>1</b>		<b>€.1.727.400,00</b>

<b>Comune di:</b>	<b>Prov.</b>	<b>Indirizzo :</b>
<b>NETTUNO</b>	<b>Rm</b>	<b>Via Indipendenza n.6</b>

<b>Diritti: Convenzione matrimoniale</b>	<b>Comunione dei beni</b>	<b>X</b>	<b>Bene comune</b>	<b>Bene personale</b>
	<b>Separazione dei beni</b>			
<b>Stato civile libero</b>		<b>X</b>		

**Immobile:**

Appartamento	
Villa isolata	
Ufficio	
Negoziò	<b>X</b>
Laboratorio	<b>X</b>
Magazzino	<b>X</b>

Capannone	<b>X</b>
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Altro cantina	<b>X</b>

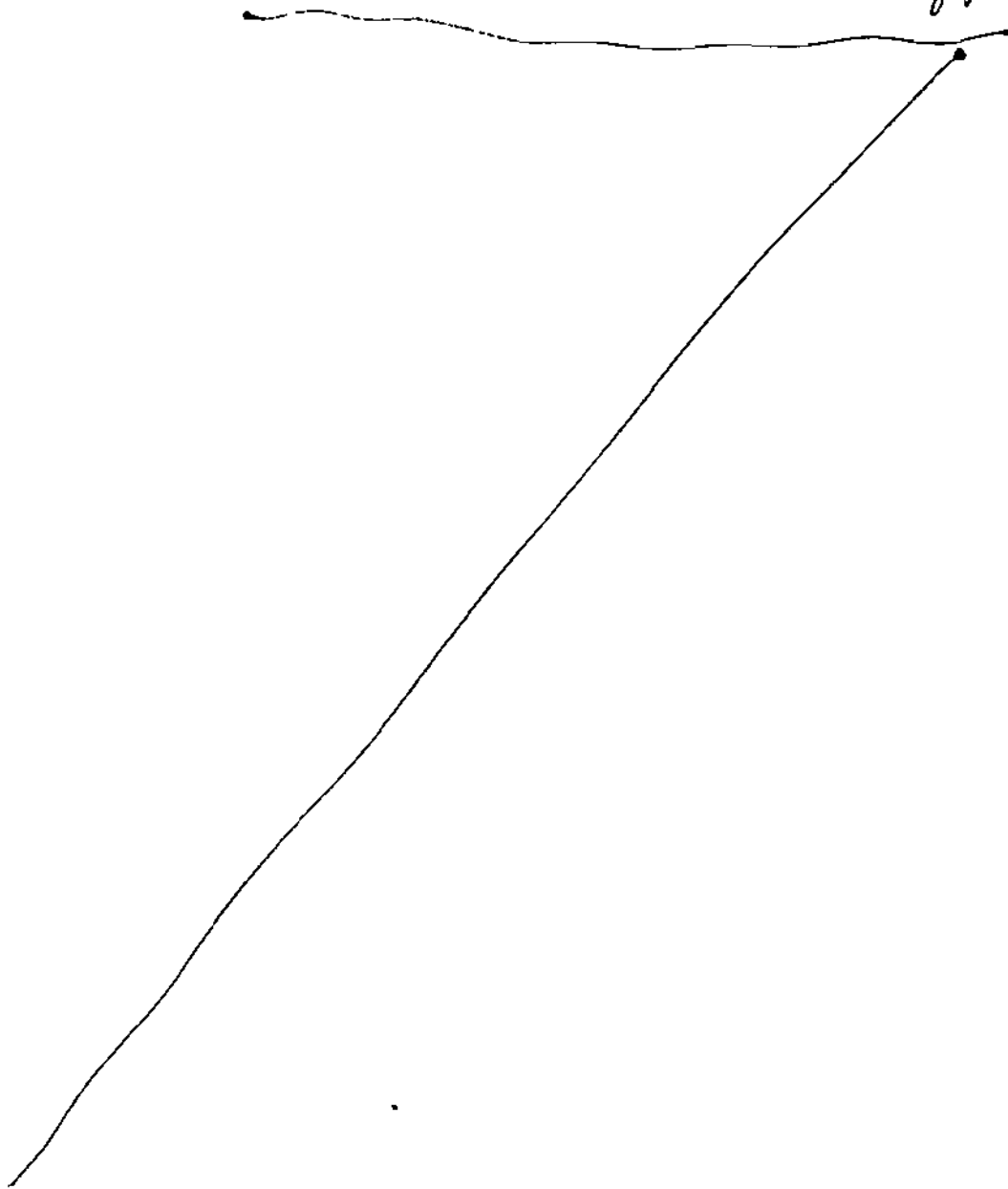
**Pertinenze:**

Aree scoperte	<b>X</b>
Autorimessa	
Ripostiglio	<b>X</b>
Servitù	
Altro	

**Dati catastali : per i fabbricati  
Identificativi attuali (alla data del 06/06/2006)**

Foglio	Part.la	Sub.	VANI // MQ.	Categ.	CLASS E	Rendita
16	278	8	294	C/1	2	€.5.496,55
		9	264	C/2	4	€.1.472,52
		3	183	C/3	1	€.1.389,32
		2	39	C/2	6	€. 296,08
		5	5,5	A/10	1	€.1.647,50
		4	2,5	A/3	1	€. 232,41
		18	70	C/2	5	€. 455,52

*[Handwritten signature]*  
*[Circular official stamp]*



*[Circular official stamp]*  
 10

## 6. RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA

### RIEPILOGO BANDO D'ASTA

compendio immobiliare di proprietà [redacted] in base al rogito del Notaio GHI in data 9/09/1963 repertorio 5834 e Notaio Pocaterra in data 24/07/1973 repertorio 35804, pervenuto allo stesso a forza:

di atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Giambattista Ghi di Nettuno, in data 30.5.1965, rep. n. 725;

di atto di convenzione a rogito Notaio Dott. Luigi Romano di Nettuno in data 8.4.1976, rep. n. 36212, con il quale i Sigg. [redacted] hanno inteso mettere in comunione dei beni tutti gli immobili acquistati anteriormente al 1975.

di decreto del Pretore di Anzio in data 17.5.1996, con il quale i Sigg. [redacted] sono stati dichiarati, per avvenuta affrancazione, gli unici ed esclusivi proprietari del seguente immobile in Anzio - località Pocacqua.

#### Formazione dei lotti

complesso di immobili non residenziali in via Indipendenza n. 13 località Pocacqua del Comune di Anzio in Catasto alla Partita Autoallestita n.13231, Foglio 16 del Comune di Anzio particella 278,

LOTTO N. 1	DESTINAZIONE Sub 9	Superfici Conv.le [mq.]	€. / mq.	Prezzo d'Asta
	LOCALE NEGOZIO: sub 8 Cat. C/1, Cl. 2, Lic. Ed. 3754 del 05/04/74- abitabilità 11/08/1986 Compresi i soppalchi	367,00	1.800 00	660.600,00
LOTTO N. 2	DESTINAZIONE Sub 4	Superfici Conv.le [mq.]	€. / mq.	Prezzo d'Asta
	LOCALE MAGAZZINO: sub 9 Cat. C/2, C. 4 C. E. / S (L.47/85) n.3334/89 del 07/06/1990 Autorizzazione per soppalco del 09/06/1990	284,00	1.400,00	397.600,00
LOTTO N. 3	DESTINAZIONE sub 2	Superfici Conv.le [mq.]	€. / mq.	Prezzo d'Asta
	LOCALE OFFICINA: sub 3 - Cat. C/3, Cl. 1 DEPOSITO ATTREZZI: sub 2 Cat. C/2, Cl. 6 C. E. / S (L. 47/85) n. 3334/89 del 07/06/1990.	222,00	1.500,00	333.000,00
LOTTO N. 4	DESTINAZIONE Sub 3	Superfici Conv.le [mq.]	€. / mq.	Prezzo d'Asta
	PADIGLIONE UFFICI: sub 5 Cat. A/10, Cl. 1 di n. 5, 5 vani C. E. / S (L. 47/85) n. 3334/89 del 07/06/1990.	127,00	1.600,00	203.200,00

LOTTO N. 5 DESTINAZIONE Sub 4	Superfici Conv.le [mq.]	€ / mq.	Prezzo d'Asta
LOCALE TINELLO: sub 4 - Cat. A/3, Cl. I, C. E. / S (L. 47/85) n. 3334/89 del 07/06/1990.	60,00	1.400,00	84.000,00

LOTTO N. 6 DESTINAZIONE Sub 18	Superfici Conv.le [mq.]	€ / mq.	Prezzo d'Asta
LOCALE CANTINA: sub 18 Cat. C/2, Cl. 5 Lic. Ed. 3754 del 05/04/74- abitabilità 11/08/1986	70,00	700,00	49.000,100

DESTINAZIONE	Superfici Conv.le [mq.]	€ / mq.	Prezzo d'Asta
LOCALE DEPOSITO NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO Non oggetto di autorizzazione e/a Sanatorie	14,00	=====	=====

Albano Laziale li, 3.05.2012

**I.C.T.U.**  
(Arch. Stefano Silvestroni)

