



TRIBUNALE DI VELLETRI  
Esecuzioni Immobiliari

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

G.E. Dott. Riccardo Audino

Esperto : Ing. Nando Mastrostefano

Es. Imm. 677/12

Causa promossa da: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.

contro: [REDACTED]

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ANTEPRIMA  
SINTESI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO:**

Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 07-12-2012 al n. 38601 di formalità a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. contro i Sg.n

[REDACTED]

[REDACTED]

**LOTTO DI VENDITA**

*"Piena proprietà in Comune di Anzio, Via G. Palsiello n. 87, e precisamente:*

- *Villino, con giardino dalla superficie di circa mq 1700, da cielo a terra su tre piani;*
- *piano seminterrato, composto da: salone, cucina, bagno, ripostiglio, portico con annessa cantina e G.T.;*
- *piano terra, composto da: salone, cucina, bagno, camera, ripostiglio oltre a due logge ed ad un portico;*
- *piano primo, composto da: tre camere da letto, bagno e terrazzi.*

*Confine con Via G. Palsiello, part.lla 114, part.lla 250, part.lla 482.*

*Il tutto è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Anzio: al foglio 39, particella 251 sub 501 (l'appartamento); part.lla 564 sub 501 (la corte).*

*Il prezzo da porsi a base d'asta per l'immobile è pari a € 767.000,00 (settecentosessantasettemila) valore più probabile di mercato.*

Si allegano

- Atto di pignoramento;
- Nota Trascrizione pignoramento;
- Relazione Preliminare;
- Atto di provenienza.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ING. NANDO MASTROSTEFANO  
PIAZZA CAROLI 37 00145 VELLETRI  
TEL/FAX 06 2635689

1

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## TRIBUNALE DI VELLETRI

ES. IMM. 677/12

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

G.E. Dott. R. Audino

Causa promossa da : Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

contro

:

[REDACTED]

### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Ing. Nando Mastrostefano con studio tecnico in Velletri, Piazza Cairdi n. 37, con  
ordinanza dell'ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Velletri, è stato nominato  
esperto d'ufficio nel procedimento d'espropriazione immobiliare  
promossa da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

contro il Sg.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ING. NANDO MASTROSTEFANO  
PIAZZA CAIRDI, 37 00049 VELLETRI  
TEL/FAX 06 9635609



4. *Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
5. *Indicare l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;*
6. *Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;*
7. *Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in questo ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
8. *Dire, se l'immobile pignorato è 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. 1087;*
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 provati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione*

opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

**11.** Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

**12.** Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

**13.** Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom) fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) a ciascuno dei singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato perimetrale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in duplice copia cartacea ed informatica;

**14.** Inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c.

assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione 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 nel caso previsto dall' art. 173 bis disp. att. c.p.c. ;*

**16.** *Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti ( terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);*

**17.** *Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale, 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;*

**18.** *Segnalare tempestivamente al custode ( o se non nominato al giudice dell'esecuzione ) ogni ostacolo all'accesso;*

**19.** *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 completa indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;*

**20.** *Estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico;*

#### AUTORIZZA

*l'esperto ad estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione ed a richiedere alle pubbliche amministrazioni ogni informazione utile allo svolgimento del loro incarico;*

#### ORDINA

*La Pubblica Amministrazione di fornire ogni più ampia collaborazione agli ausiliari del giudice al fine di garantire un celere e proficuo svolgimento della procedura;*

Dopodiché lo stesso Signor Giudice dell'Esecuzione ha fissato la causa al 10-12-2013.

A seguito dell'incarico ricevuto il sottoscritto esperto si è recato sul luogo per il rilievo dei dati

necessari allo scioglimento dei quesiti di cui sopra.

**DATA TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO:**

Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 07-12-2012 al n. 38601 di formalità a favore **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.** contro il Sig.

██  
██

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX hanno rispettivamente  $\frac{1}{2}$  della proprietà esecutata sita in Comune di Anzio Via G. Paisiello 87, e precisamente:

Villino unifamiliare articolato su tre livelli, collegati tra loro mediante scala interna, composto da piano seminterrato da locale cantina e ripostiglio, al piano terra rialzato da soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, camera, bagno veranda e due balconi, al piano primo da tre camere, bagno e terrazza con annesso giardino della superficie complessiva di metri quadrati mille novecento circa:

Il tutto è censito al N.C.E.U. del Comune di Anzio al foglio 39, particelle 251 e 564, Via Paisiello n. 87 categoria A/7 classe 5 vani 9,5 rendita catastale 1520,97.

Il pignoramento è relativo all'intera proprietà.

**RISPOSTE AI QUESITI**

**1- Verificare, prima di ogni altra attività, con l'ausilio della relazione preliminare del professionista delegato, già versata in atti, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievole (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 ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte della Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultasse dai documenti in atti);**

██████████, quale delegato del G.E. per la redazione della relazione preliminare, ha verificato quanto segue:

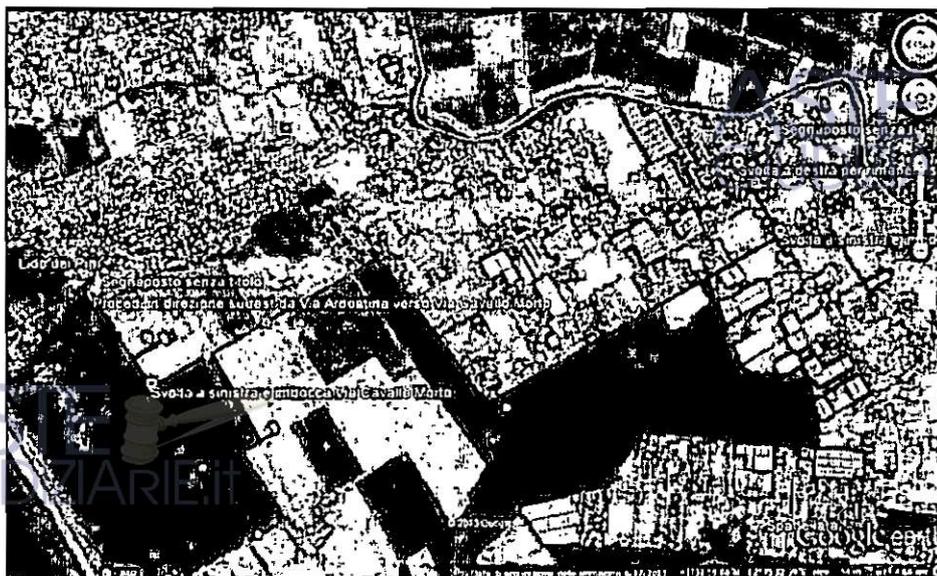
Il sottoscritto CTU, con l'ausilio della relazione preliminare del professionista delegato:

- ha verificato la completezza della documentazione di cui all' art. 567 ,2 comma c.p.c.;
- ha verificato la completezza dell'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni giudizievole, indicate nella relazione preliminare;
- ha constatato il deposito degli atti necessari;
- ha acquisito l'atto di provenienza del bene esecutato;
- ha accertato che agli atti non risultano avvisi ex art.498 c.p.c.

**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.);**

L'immobile oggetto di pignoramento è una villa unifamiliare sita nel Comune di Anzio (RM), Via G. Paisiello n. 87.

La si raggiunge, partendo ad Anzio, da Via Ardeatina, direzione sud-est, per poi svoltare a sinistra all'altezza di Via Cavallo Morto; si prosegue, fino all'intersezione con Via Paisiello, dove al numero 87, si ubica l'immobile pignorato.



### Sopralluoghi

Il sottoscritto in data 06-08-2013 alle ore 09,30 si è recato sul luogo dell'accesso, alla presenza del sigxxxxxxxxxxxxxxxx, comproprietario e coesecutato, che ha permesso l'ingresso nell'immobile, ha proceduto all'accesso del bene pignorato, espletando tutte le operazioni peritali necessarie per definire la consistenza e le rifiniture dell'immobile mediante misurazioni dirette, indirette, ed indagini visive e fotografiche.

### Esito sopralluoghi

L'immobile esecutato è costituito da:

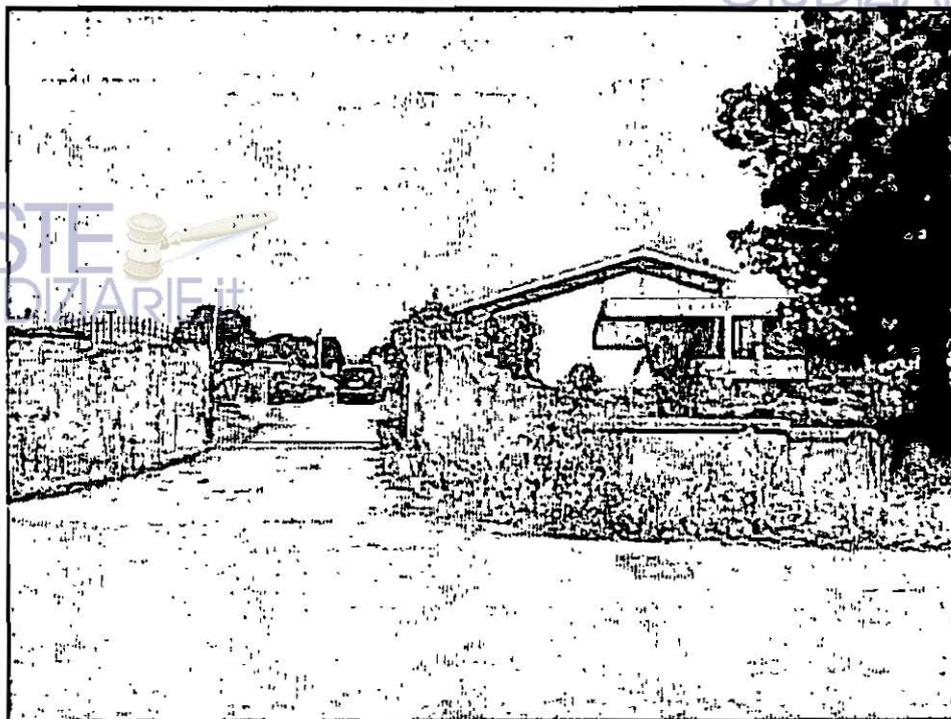
**Villa unifamiliare da cielo a terra**, su 3 livelli, seminterrato, piano terra e piano primo.

- Seminterrato costituito da: salone, bagno, cucina, ripostiglio, locale caldaia, cantina e portico;
- Piano Terra costituito da: salone, camera da letto, cucina con relativo terrazzo, bagno, ripostiglio e 3 ampi portici;
- Primo Piano costituito da: 3 camere da letto, bagno con 2 terrazzi.

**Il giardino**, di circa 1700 mq, risulta incolto ed è recintato su un lato con muretto di circa 80 cm in blocchetti di cemento lapillo a faccia vista e rete metallica, mentre i rimanenti lati sono realizzati con muro in blocchetti di cemento-lapillo a faccia vista e copertina dello stesso materiale ad altezze variabili; la recinzione ha necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria; l'accesso pedonale e carrabile è realizzato con cancelli in ferro che al momento non sono stati installati; il viale carrabile è

completamente sterrato, mentre il vialetto pedonale è realizzato con pavimentazione in porfido ad "opus incertum".

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



*L'accesso all'immobile*



*Villa con vista del vialetto pedonale*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ING. NANDO MASTROSTEFANO  
PIAZZA CAIROLI, 37 00049 VELLETRI  
TEL/FAX 069635609

**Consistenze:**

• **Seminterrato**

Superficie lorda residenziale	mq	92.15
Superficie utile residenziale	mq	65.54
Superficie portico	mq	10.50
Superficie locale tecnico	mq	3.74
Superficie lorda garage	mq	30.15

• **Piano Terra**

Superficie lorda residenziale	mq	113.54
Superficie utile residenziale	mq	80.64
Superficie balcone	mq	7.50
Superficie portico	mq	68.20
Superficie giardino	mq	1700,00

• **Piano Primo**

Superficie lorda residenziale	mq	97.42
Superficie utile residenziale	mq	63.45
Superficie balcone	mq	5.95
Superficie terrazzo	mq	19.40

**Rifiniture**

La Villa Unifamiliare è stata realizzata con struttura portante verticale mista in conglomerato cementizio armato e muratura; il solaio di copertura è a tetto in laterocemento con manto in coppi di laterizio;

L'Immobile è composto da piano Seminterrato, Piano Terra e Piano Primo.

I prospetti hanno necessità di una accurata manutenzione.

Le rifiniture interne rilevate sono le seguenti:

– **Piano Seminterrato:**

**Salone:**

pavimento in gres 20x30;

pareti e soffitti tinteggiati con tinta semilavabile;

**Portico:**

da rifinire completamente;

**Bagno:**

pavimento in ceramica 20x30;

rivestimento in ceramica cm.15x20 cm con altezza rivestimento 200 cm.,

sanitari in vitreous china lavabo water closet - doccia, rubinetterie commerciali;

**Cucina:**

Rivestimento in ceramica a tutta altezza 20x20;

pavimento in ceramica 20x30;

pareti e soffitti tinteggiati con tinta semilavabile;

**Cantina:**

Porta basculante

Pareti e soffitti tinteggiati

Pavimenti monocottura 20x30

**- Piano Terra**

**Salone:**

pavimento monocottura 30x30;

pareti e soffitti tinteggiati con tinta semilavabile;

finestre in legno con persiane in alluminio;

**Balcone:**

pavimento in gres cm. 10x20;

**Cucina:**

Rivestimento in ceramica a tutta altezza 20x20;

pareti restanti e soffitto tinteggiati, con tinte semilavabili;

**Bagno:**

pavimento in ceramica cm. 20x30;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ING. NAURO MASTROSTEFANO  
PIAZZA CAROLI, 37 00049 VELLETRI  
TEL/FAX 0698.15609

pareti restanti e soffitto tinteggiati, con tinte semilavabili;

rivestimento in ceramica cm. 20x30 cm con altezza rivestimento 213 cm.,

sanitari in vitreous china lavabo water closet - doccia, rubinetterie commerciali.

Durante il sopralluogo era in fase di costruzione la controsoffittatura in gesso, come mostrano le foto allegate.

#### - Piano Primo

##### • Camere:

- pavimento monocottura 25x25;
- pareti e soffitti tinteggiati con tinte semilavabili;

##### • Bagno:

- pavimento in ceramica 20x20;
- rivestimento in ceramica cm. 20x20 cm con altezza rivestimento 231 cm. ;
- pareti restanti e soffitti tinteggiati con tinte semilavabili.

#### Caratteristiche:

- gli infissi interni sono in legno massello noce;
- persiane in alluminio;
- davanzali e soglie in travertino;
- infissi esterni in legno;
- porta di accesso blindata con rivestimento in legno;
- scale interne in legno massello;

L'immobile è, inoltre, dotato di

- impianto elettrico;
- impianto citofonico;
- impianto termico con caldaia gas autonomo;

ed è servito

- da acqua potabile comunale, ora staccata; viene approvvigionata diversamente;
- da impianto fognario non allacciato alla fogna comunale che passa lungo Via Palsiello; ora i

liquami vengono smaltiti tramite fossa IMHOFF all'interno del fondo.

Il sottoscritto CTU ritiene che l'immobile pur con carenze rilevanti possa essere considerato abitabile.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**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 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 interessato:**

I dati indicati nel pignoramento, corrispondono, ad eccezione:

- del piano seminterrato nel quale la cantina, in parte, è stata mutata in superficie residenziale con la realizzazione di una cucina ed un salone.
- Il giardino risulta di circa mq 1700,00 diversamente dai mq 1900,00 indicati nell'atto di pignoramento.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**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;**

Le rilevazioni eseguite hanno evidenziato alcune difformità rispetto alla planimetria catastale, per cui il CTU procede alla sua modifica e correzione con opportuna variazione Docfa.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**5 - Indicare l'utilizzazione prevista per lo strumento urbanistico;**

Lo strumento Urbanistico del Comune di Anzio prevede per l'area su cui insistono gli immobili eseguiti la seguente normativa:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ING. NANDO MASTROSTEFANO  
PIAZZA CAIROLI, 37 00049 VELLETRI  
TEL/FAX 069635609

L'area su cui sorgono gli immobili è inserita nelle Zone Agricole di PRG. Sottozona E1

**ZONA AGRICOLA:** i terreni di cui alla lettera E) del D.M. 2 aprile 1968 n.1444 e alla legge regionale 38/99 e successivi Decreti, individuate come tali negli strumenti urbanistici.

**Sottozona agricola E1**

In quanto parzialmente ma progressivamente abbandonata, non è un'area di primaria importanza per l'esercizio dell'attività agricola. Neppure lo è per l'assetto socio-economico e/o biologico del territorio e/o per la difesa del "paesaggio agrario".

Quest'area è comunque destinata agli usi agricoli, allevamenti e residenza connessa all'agricoltura.

Sono ammesse nuove costruzioni se destinate ad annessi rustici, serre, impianti per acqua coltura, allevamenti zootecnici e a anche a uso residenziale (sempre che la residenza sia finalizzata al conducente della azienda agricola) se e in quanto il lotto di terreno supera 1 ettaro. Nel caso di nuova costruzione finalizzata alla residenza di chi conduce l'azienda agricola, questi sono limitati a fabbricati unifamiliari con una superficie utile massima SU=100 mq. Nel caso in cui l'azienda agricola intenda praticare attività di "agro-turismo", le dimensioni dell'intervento saranno conformi ai dispositivi regionali in materia e quindi alla presentazione di un progetto approvato dalla Regione Lazio.

**6 - Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;**

L'immobile residenziale è stato realizzato abusivamente e sanato ai sensi della L. 47/85 e L. 724/94 con *Concessione Edilizia a Sanatoria n. 3752 del 15 Luglio 1999* rilasciata dal Comune di Anzio al Sig. [REDACTED]

Agli atti del Comune di Anzio non risulta certificato di abitabilità.

La situazione planimetrica di rilievo dell'immobile esecutato è, ad oggi, presenta delle difformità, non sostanziali, rispetto a quella autorizzata:

- **Piano Seminterrato:**
  - parziale modifica della destinazione d'uso, da cantina a residenza.
- **Piano Terra:**
  - Nessuna difformità.
- **Piano Primo:**
  - Eliminazione di corridoio antistante il bagno.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

La ragione del credito è nata con contratto di mutuo stipulato in data 26 Aprile 2004; ai sensi dell'art. 32 della legge 326/2003 e della lettera e) art. 2 della legge regionale Lazio 12/2004, premesso che sussista opportuna documentazione che attesti che l'abuso sia stato commesso prima del 31 Marzo 2003, l'edificio oggetto dell'esecuzione appare **sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.**

**7 - dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;**

I Sig.ri [REDACTED] sono proprietari dell'intero immobile esecutato, il quale non presenta allo stato attuale alcuna possibilità di formare più lotti senza che questo comporti la realizzazione di opportune opere edili, per cui il sottoscritto esperto:

- non ritiene provvedere ad alcun frazionamento;
- ritiene opportuno vendere i beni pignorati in un unico lotto di vendita;
- procede alla formazione di un unico lotto di vendita:

#### **LOTTO DI VENDITA**

**"Plena proprietà in Comune di Anzio, Via G. Paisiello n. 87, e precisamente:**

- **Villino, con giardino dalla superficie di circa mq 1700, da cielo a terra su tre piani:**
- **piano seminterrato, composto da: salone, cucina, bagno, ripostiglio, portico con annessa cantina e C.T.;**
- **piano terra, composto da: salone, cucina, bagno, camera, ripostiglio oltre a due logge ed ad un portico;**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ING. NANDO MASTROSTEFANO  
PIAZZA CAIROLI, 37 00049 VELLETRI  
TEL/FAX 069635609



***L'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;***

L'immobile esecutato al momento dell'accesso era occupato dal sig. xxxxxxxxxxxxxxxx e famiglia quale comproprietario del bene.

***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 non presenta la situazione locativa descritta nel quesito.

***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;***

Il CTU

- non ha rilevato sull'immobile vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- non ha accertato l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale;
- ne ha rilevato l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) per quanto concerne il villino unifamiliare;
- ne ha rilevato l'esistenza di usi civici.

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

*trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);*

L'immobile innanzi descritto è valutato tenendo presente :

le caratteristiche e condizioni tutte del terreno sul quale si trova ubicato il compendio edilizio, nonché della zona circostante;

- le caratteristiche costruttive ed il particolare tipo dell'immobile dipendente dalla loro specifica destinazione;

- l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle attuali condizioni di mercato;

- la consistenza globale dell'immobile desunta dai rilievi effettuati;

- le caratteristiche peculiari delle unità immobiliari nelle quali l'edificio è diviso.

Per quanto interessa la presente valutazione in particolare, si ritiene necessario che tenuto conto del tipo di costruzione e della relativa consistenza, per fissare i parametri di valutazione si è dovuto fare una indagine su compendi simili realizzati nella zona circostante o zone equivalenti.

Si è tenuto conto delle varie incidenze, delle varie componenti del valore totale dell'immobile.

Il sottoscritto esperto procede alla formazione di due lotti ed alla loro valutazione mediante stima analitica utilizzando il metodo della capitalizzazione dei redditi e sintetica per poi procedere alla media aritmetica dei valori calcolati.

#### **LOTTO DI VENDITA**

*"Piena proprietà in Comune di Anzio, Via G. Paisiello n. 87, e precisamente:*

- *Villino, con giardino dalla superficie di circa mq 1700, da cielo a terra su tre piani:*
- *piano seminterrato, composto da: salone, cucina, bagno, ripostiglio, portico con annessa cantina e C.T.;*
- *piano terra, composto da: salone, cucina, bagno, camera, ripostiglio oltre a due logge ed ad un portico;*
- *piano primo, composto da: tre camere da letto, bagno e terrazzi.*

*Confinante con Via G. Paisiello, part.lla 114, part.lla 250, part.lla 482.*

Il tutto è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Anzio: al foglio 39, particella 251 sub 501 (l'appartamento); part.lla 564 sub 501 (la corte).

Il prezzo da porsi a base d'asta per l'immobile è pari a € 767.000,00 valore più probabile di mercato.

Un immobile della destinazione, della ubicazione, della consistenza e delle rifiniture descritte è possibile affittarlo al momento per una cifra pari a €/mensili 2.829,97 che per l'arco dell'anno solare risulta un affitto annuo pari a:

€ 2.829,97 x n. 12 mesi = € 33.959,64 da cui vanno detratte:

per assicurazioni	1,00%
registrazione	1,00%
per perpetuità	1,00%
amministrazione	1,00%
manutenzione	5,00%
sfiti ed Inesigibilità	<u>1,50%</u>
Totale	10,50%

per cui avremo € 33.959,64 x 10,50% = € 3.565,76

€ 33.959,64 - € 3.565,76 = € 30.393,88

L'IMU non viene calcolata in quanto si ipotizza, stante la tipologia, che colui che l'acquisti la utilizzerà come prima casa.

Capitalizzando al tasso del 4,00% si ottiene per l'immobile:

€ 30.393,88 / 4,00% = € 759.847,00

#### Stima sintetica

Il mercato immobiliare, per immobili di questo tipo nelle condizioni di manutenzione in cui si trova e per le rifiniture di cui è dotato, ed al netto delle spese di sanatoria, prevede un prezzo pari ad €/mq 1.700,00 per mq di superficie commerciale coperta per cui avremo:

#### Consistenze

- Villa Unifamiliare**

Superficie lorda residenziale mq 303.11

Superficie terrazzo/portico/loggia mq 111.55 x 25% = mq 27.89

ASTE GIUDIZIARIE.it

ING. NANDO MASTROSTEFANO  
PIAZZA CAROLI, 37 00049 VELLETRI  
TEL/FAX 069635609

20

- **Cantina**

Superficie lorda mq 30.15 x 60% = mq 18.09

- **Giardino**

La superficie del giardino non deve superare il 30% della S.C. della residenza,  
alla quale va sommata il 2% del restante

Superficie lorda mq 909,30 x 10% = mq 90.93

mq (1700 - 909,30) x 2% = mq 15.81

**Totale superficie commerciale mq 455.83**

Per una Superficie Commerciale di mq 455.83 avremo:

**mq 455.83 x € 1.700,00 = € 774.911,00**

La media aritmetica delle due stime ci permette di risalire al valore più probabile di mercato:

**(€ 774.911,00 + € 759.847,00) / 2 = € 1.534.758,00 / 2 = € 767.379,00** che si arrotonda  
ad **€ 767.000,00** (Settecentosessantasettemila) valore più probabile di mercato dell'intero  
immobile.

*13 - riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e  
riprodotto su supporto informatico (cd-rom) fornendo completa, schematica e distinta  
risposta (anche negativa) a ciascuno dei singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti,  
depositando almeno 10 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 world, in duplice copia cartacea ed informatica;*

Vedere scheda allegata

*14 - inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa,  
anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei  
documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti  
o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato,*

*almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*

Il sottoscritto ha provveduto ad inviare ai creditori procedenti iscritti o intervenuti e al debitore copia del proprio elaborato entro 45 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 nel caso previsto art. 173 bis disp. Att. c.p.c.;**

Il sottoscritto esperto sarà presente qualora pervenissero note di osservazione al proprio elaborato.

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

vedere allegato

**17 - allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale, 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;**

Vedere allegato

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

Il sottoscritto esperto non ha rilevato alcun ostacolo all'accesso.

**19 - 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 completa indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;**

Vedere allegato

**20 - estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico**

Vedere cd rom allegato

Velletri 08-10-2013

Il Tecnico

ing. Nando Mastrostefano

Si allegano:

1. Documentazione fotografica;
2. Relazione conclusiva;
3. N. 3 schede;
4. Verbale sopralluogo;
5. Concessione edilizia a sanatoria;
6. Planimetrie di rilievo;
7. Planimetria catastata;
8. Visure catastali;
9. Dichiarazioni di avvenuta variazione catastale;
10. Mappa terreni;
11. R.R. Invo perizia partI;e-mail aw.cred.proc
12. N. 2 cd

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ING. NANDO MASTROSTEFANO  
PIAZZA CAIROLI, 37 00049 VELLETRI  
TEL/FAX 069635609

Contro [REDACTED]

## RELAZIONE CONCLUSIVA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### DATA TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO:

Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 07-12-2012 al n. 38601 di formalità a favore **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.** contro il Sig.

**Il sottoscritto CTU**, con l'ausilio della relazione preliminare del professionista delegato Notaio Francesco Maria de Iorio:

- ha verificato la completezza della documentazione di cui all' art. 567 ,2 comma c.p.c.;
- ha verificato la completezza dell'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni giudizievole, indicate nella relazione preliminare;
- ha constatato il deposito degli atti necessari;
- ha acquisito l'atto di provenienza del bene esecutato;
- ha accertato che agli atti non risultano avvisi ex art.498 cpc

L'immobile esecutato è costituito da:

**Villa unifamiliare da cielo a terra**, su 3 livelli, seminterrato, piano terra e piano primo.

- Seminterrato costituito da: salone, bagno, cucina, ripostiglio, locale caldaia, garage e portico;
- Piano Terra costituito da: salone, camera da letto, cucina con relativo terrazzo, bagno, ripostiglio e 2 ampi portici oltre a giardino di circa mq 1700,00;
- Primo Piano costituito da: 3 camere da letto, bagno con terrazzo e balcone.

**Il giardino**, recintato di circa 1700 mq.

### Consistenze:

#### • Seminterrato

Superficie lorda residenziale	mq	92.15
Superficie utile residenziale	mq	65.54
Superficie portico	mq	10.50
Superficie locale tecnico	mq	3.74
Superficie lorda cantina	mq	30.15

#### • Piano Terra

Superficie lorda residenziale	mq	113.54
Superficie utile residenziale	mq	80.64
Superficie balcone	mq	7.50
Superficie portico	mq	68.20
Superficie giardino	mq	1700,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ING. NANDO MASTROSTEFANO  
PIAZZA CAIROLI, 37 00049 VELLETRI  
TEL/FAX 069635609

• **Piano Primo**

Superficie lorda residenziale	mq	97.42
Superficie utile residenziale	mq	63.45
Superficie balcone	mq	5.95
Superficie terrazzo	mq	19.40

L'immobile, ad oggi, risulta sufficientemente **abitabile**.

**I dati indicati nel pignoramento**, corrispondono, ad eccezione:

- del piano seminterrato nel quale la cantina è stata modificata in superficie residenziale (cucina, salone).
- La superficie del giardino è stata rilevata in circa mq 1700,00 diversamente dai 1900 indicati nel pignoramento.

Le rilevazioni eseguite hanno evidenziato alcune difformità rispetto alla planimetria catastale, per cui il CTU procede alla sua modifica e correzione con opportuna variazione Docfa.

L'immobile **residenziale** è stato realizzato abusivamente e sanato ai sensi della L. 47/85 e L. 724/94 con *Concessione Edilizia a Sanatoria n. 3752 del 15 Luglio 1999 rilasciata dal Comune di Anzio al Sig* [REDACTED]

La **situazione planimetrica** di rilievo dell'immobile esecutato è, ad oggi, presenta delle difformità, non sostanziali, rispetto a quella autorizzata:

- **Piano Seminterrato**: parziale modifica della destinazione d'uso, da cantina a residenza.
- **Piano Terra**: Nessuna difformità.
- **Piano Primo**: Eliminazione di corridoio antistante il bagno.

La ragione del credito è nata con contratto di mutuo stipulato in data 26 Aprile 2004; ai sensi dell'art. 32 della legge 326/2003 e della lettera e) art. 2 della legge regione Lazio 12/2004, premesso che sussista opportuna documentazione che attesti che l'abuso sia stato commesso prima del 31 Marzo 2003, l'edificio oggetto dell'esecuzione appare **sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.**

Si procede alla formazione di un unico lotto di vendita.

**LOTTO DI VENDITA**

**"Plena proprietà in Comune di Anzio, Via G. Paisiello n. 87, e precisamente:**

- **Villino, con giardino dalla superficie di circa mq 1700, da cielo a terra su tre piani:**
- **piano seminterrato, composto da: salone, cucina, bagno, ripostiglio, portico con annessa cantina e C.T.;**
- **piano terra, composto da: salone, cucina, bagno, camera, ripostiglio oltre a due logge ed ad un portico;**
- **piano primo, composto da: tre camere da letto, bagno e terrazzi.**

**Confinante con Via G. Paisiello, part.lla 114, part.lla 250, part.lla 482.**

**Il tutto è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Anzio: al foglio 39, particella 251 sub 501 (l'appartamento); part.lla 564 sub 501 (la corte).**

**Il prezzo da porsi a base d'asta per l'immobile è pari a € 767.000,00 valore più probabile di**

mercato."

titolo:

"atto di compravendita a Rogito [REDACTED] in data 26/04/2004, rep. n. 10641, trascritto a Roma 2 il 29/04/2004 al n. 22108 di formalità".

Vi è quindi **certezza** in merito al diritto di proprietà da parte dei debitori sul bene pignorato all'epoca del pignoramento.

L'**immobile** esecutato al momento dell'accesso era occupato dal sig. [REDACTED] e famiglia quale comproprietario del bene.

Il CTU

- non ha rilevato sull'immobile vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- non ha accertato l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale;
- ne ha rilevato l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) per quanto concerne il villino unifamiliare;
- ne ha rilevato l'esistenza di usi civici.

Velletri, 08 - Ottobre - 2013

ASTE GIUDIZIARIE.IT  
IL C.T.U.  
Ing. Nando Mastrostefano

TRIBUNALE DI VELLETRI  
Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Riccardo Aiello

Esperto: Ing. Nando Mastrostefano

Causa promossa da: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.**  
contro: [REDACTED]

Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 07-12-2012 al n. 38601

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ING. NANDO MASTROSTEFANO  
PIAZZA CAIROLI, 37 00049 VELLETRI  
TEL/FAX 069635609

27