

STUDIO TECNICO Geom. Mario NUZZO -
Corso Della Repubblica, 166 - 00049 VELLETRI - Tel/Fax 06.9633914 - 338.9521005
mario-nuzzo@libero.it mario.nuzzo@geopec.it

TRIBUNALE DI VELLETRI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N°
870/12 PROMOSSA DA :

CONTRO

Ill.mo Sig. G.E. -

Il sottoscritto Geom. Mario NUZZO iscritto all'Albo dei Geometri di Roma e Provincia e con Studio in Velletri - Corso della Repubblica, 166, è comparso avanti alla S.V. nel corso dell'udienza del 27 gennaio 2015... durante la quale veniva nominato Esperto nella procedura esecutiva promossa dalle parti come in epigrafe rappresentate.

Dopo aver accettato l'incarico il sottoscritto prestava giuramento ripetendo la formula di rito e riceveva i quesiti ai quali dava risposta secondo l'elenco riportato nel sommario --

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VELLETRI - Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione
Immobiliare:
Nei confronti di:
Promossa da:
Con l'intervento di:

N° 870/12

Giudice
dell'Esecuzione:
Custode Giudiziario:
Perito (C.T.U.)

DOTT. RICCARDO AUDINO

GEOM. MARIO NUZZO

- RELAZIONE PERITALE -
stima beni immobili

Sommario



1. Premessa	2
2. Descrizione	2
3. Caratteristiche costruttive.....	3
4. Dati identificativi catastali	4
5. Titoli di proprietà.....	4
6. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.....	4
9. Regolarità amministrativa dei fabbricati	4
10. Disponibilità dell'immobile	4
11. Oneri condominiali.....	4
12. Confini dell'immobile	4
15. Assoggettamento ad IVA della vendita	4
16. Valutazione degli immobili.....	4
19. Schema riassuntivo perizia	5
20. Riepilogo per bando d'asta	8
24. Allegati :	8

1. Premessa

dati del procedimento

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 il 20 novembre 2012 al n. 51051.. R.G. e n. 36145 .R.P., ... (parte procedente) richiede al Tribunale di Velletri l'espropriazione dei seguenti cespiti di proprietà di ... (esecutata) e precisamente:

" quota di 1/2 indiviso dell' appartamento per civile abitazione con annessa area cortilizia sito in territorio del Comune di Ardea - facente parte del Consorzio Colle Romito-al vicolo Carena, 6/A--"

Accedendo a tale richiesta, la S.V.Ill.ma in data 27 gennaio 2015... ha nominato quale esperto il sottoscritto Geom. Mario NUZZO.. come da verbale di giuramento in pari data--

Lotto n.1.....

2. Descrizione

Proprietà: proprietà per 1/2 indiviso

Dati Catastali: Catasto Fabbricati-

Confinanti: strada di accesso per due lati e subalterni nn. 3 e 4 -

Descrizione Lotto: appartamento per civile abitazione-

Consistenza: vani catastali 3,5

Pertinenze: area cortilizia-



Destinazione	Superfici e Lorda	Coef f.	Superficie Convenzionale
	[mq]		[mq]
Abitazione		1	
Villa o Villino	50,00	1	50,00
Ufficio o Studio privato		1	
Negozi o Bottega		1	
Magazzino o Locale di deposito		1	
Autorimessa o Posto macchina singola		1	
Opifici		1	
Fabbricato agricolo		1	
Terreno agricolo o Terreno edificabile		1	
Sottotetto (autonomo)			
Altro			
Area cortili zia	100,00	0,25	25,00
TOTALE SUPERFICIE	150,00	-----	75,00

Altezza utile interna media: ml. 2,75
 Superficie Lorda complessiva: mq. 150,00
 Superficie Convenzionale complessiva: mq. 75,00

3. Caratteristiche costruttive

Str. verticali: muratura e c.a.-
 Solai: lerocemento
 Copertura: falde di tetto-
 Manto di copertura: tegole in cotto-
 Pareti esterne: intonaco civile tinteggiato-
 Pavimentazione interna: ceramica smaltata-
 Pareti interne: tramezzi in forati a tre fori
 Infissi Esterni: tapparelle ed inferriate
 Infissi interni: porte tamburate -
 Scale: in muratura-
 Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V-
 Impianto idrico: sottotraccia-



Impianto termico: autonomo-
Terreno esclusivo: area cortili zia-
Condizioni generali dell'unità immobiliare: in buone condizioni-

4. Dati identificativi catastali

L'immobile è censito nel N.C.E.U. del Comune di Ardea al Foglio n.56 con la particella n. 1232 sub.6 -loc. Colle Romito - Vicolo Carena, 6/A—in faccian a [REDACTED] e [REDACTED] per la proprietà di 1/2 cadauno-

5. Titoli di proprietà

L'esecutata è proprietaria dell'immobile per atto di acquisto da Adamo Tommaso(nome) a rogito del Notaio Vincenzo Silvestroni di Roma in data 11 maggio 2005 - rep. 257920- unitamente a [REDACTED]--

6. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

Sussiste continuità delle trascrizioni ed iscrizioni al ventennio-

9. Regolarità amministrativa dei fabbricati

Il compendio immobiliare di cui è parte l'unità in oggetto è stato realizzato in virtù di concessione edilizia n. 155/89 rilasciata dal Comune di Ardea in data 27 maggio 1989-

10. Disponibilità dell'immobile

Occupato dalla esecutata e dal comproprietario [REDACTED] (di fatto costituiscono nucleo familiare)--

11. Oneri condominiali

Sussistono gli oneri condominiali che hanno dato origine alla presente procedura esecutiva--

12. Confini dell'immobile

L'immobile è posto a confine con via di accesso per due lati e alloggi di cui ai subalterni 3 e 4--

15. Assoggettamento ad IVA della vendita

La vendita non è soggetta ad IVA--

16. Valutazione degli immobili



Ipotesi e criteri di stima: 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 tenendo nel debito conto le indicazioni della banca dati immobiliari dell'Agenzia delle Entrate-

IDENTIFICATIVO	Superficie	Valore	VALORE	QUOTA	VALORE
CORPO	Convenzionale	Unitario	COMPLESSIVO	LOTTO	LOTTO
	[mq.]	[€/mq.]	[€]	% (1)	[€] (2)
LOTTO N° 1	75,00	2.000,00	150.000,00		150.000,00

Valore : €...150.000,00. (diconsi euro centocinquantamila/00 .).
 QUOTA DI SPETTANZA DELLA ESECUTATA = € . 75.000,00

19. Schema riassuntivo perizia

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 870/12 R.G.

Promossa da	[REDACTED]
Nei confronti di	[REDACTED]

G.E.	DOTT. R.AUDINO
Custode Giudiziario	
C.T.U	GEOM. MARIO NUZSZO

Recapito	
Recapito	VELLETRI

LOTTO N°	1
Comune di:	
ARDEA	

Prezzo base d'asta	150.000,00
Prov	Indirizzo
RM	VICOLO CARENA, 6/A

Zona	
COLLE ROMITO	

Diritti:



Piena proprietà	quota	1/2	PROPRIETARIA PER LA META' INDIVISA			
Comproprietari	quota					
Nuda proprietà	quota					
Usufrutto	quota					
Altro	quota					
Convenzione matrimoniale		Comunione dei beni		Bene comune		Bene personale
		Separazione dei beni				
Stato civile libero			X			

Immobile:

Appartamento	
Villino a schiera	X
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	
Magazzino	

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Altro	

Pertinenze:

Aree scoperte	X
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro	

Dati catastali : per i fabbricati

Precedenti identificativi

Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categ.	Classe	Rendita

Identificativi attuali

Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categ.	Classe	Rendita
56	1232	6	3,5	A/7	3	402,84

Dati catastali : per i terreni

Qualità	Classe	Redd. agr.	Redd. dom.	Superficie are	Centiare	Ettari	Ca

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:



Superficie convenzionale	MQ. 75,00						
Superfici delle pertinenze							
Anno di costruzione	1989	Anno di ultima ristrutturazione					
Stato di manutenzione	<i>Ottimo</i>	<i>buono</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>sufficiente</i>	<i>Scarso</i>	<i>pessimo</i>	
Qualità delle finiture	<i>Ottimo</i>	<i>buono</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>sufficiente</i>	<i>Scarso</i>	<i>pessimo</i>	
Impianto elettrico	<i>a norma</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>non a norma</i>	Impianto termico	<i>autonomo</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>centralizzato</i>
Stato dell'immobile	<i>Libero</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Locato</i>	<i>Altro</i>	Occupato dall'esecutata e dal comproprietario-		
Legge 47/85 e successive							
Vendite successive al pignoramento:							
Altri dati							



20. Riepilogo per bando d'asta

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO N°1

Proprietà per la quota di 1/2 indiviso dell'immobile occupato dall'esecutata e dal comproprietario sito nel territorio del Comune di Ardea - località Tor San Lorenzo al Consorzio Colle Romito - Vicolo Carena, 6/A - piano primo ,con area cortilizia al piano terreno composto di soggiorno pranzo con angolo cottura, due camere, bagno, area scoperta al P.T. per una superficie totale convenzionale pari a mq. 75,00 (catastalmente vani 3,5)-

L'immobile è posto a confine con Vicolo Carena da cui si ha accesso, corte comune ai sub.1-5, e subalterno n. 3 - salvo se altri o variati confini-

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Ardea detto immobile è censito al Foglio n- 56 con la particella n. 1232 subalterno 6 - - piano T-1 - interno 3, Categoria A/7 - Classe 3 - vani 3,5 - Rendita 402,84--

Vendita non soggetta ad IVA--

VALORE DELL'INTERO € 150.000,00

PREZZO BASE D'ASTA per 1/2 € 75.000,00

L'Esperto

Geom. Mario NUZZO

24. Allegati :

- Verbale d'incarico
- Visura catastale aggiornata.
- Fotocopia stralcio di mappa aggiornata per terreni.
- Fotocopia planimetrie catastali aggiornate per immobili censiti al Catasto Urbano, e/o piante di rilievo.
- Fotografie - Altro che il tecnico ritenga opportuno allegare.

