

STUDIO TECNICO  
Geom. MARIO NUZZO  
C.so della Repubblica, 166 - 00049 VELLETRI  
Tel e Fax: 9633914

**TRIBUNALE DI VELLETRI**  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA**  
**N° 528/06 PROMOSSA DA :**

**CONTRO**

**Ill.mo Sig. G.E. -**

Il sottoscritto Geom Nuzzo Mario iscritto all'Albo dei Geometri di Roma e Provincia e con Studio in Velletri, è comparso avanti alla S.V. nel corso dell'udienza del 15 Giugno 2007 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 seguenti quesiti:

!

1---Accerti l'Esperto se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 c.p.c. è necessaria e però manca in atti oppure è inidonea, ed in tal caso, riferisca l'Esperto di tale assenza e/o inidoneità e restituisca gli atti senza espletare altra attività ma successivamente al termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;

2---Acerti se i beni consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, ed in tal caso proceda secondo i quesiti dal n.4 al n.12;

3---Accerti se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però mancante e/o inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea e, in tal caso, roceda l'Esperto a redigere - in via preliminare- una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda - limitatamente agli altri beni- secondo i quesiti posti dal n.4 al 12--

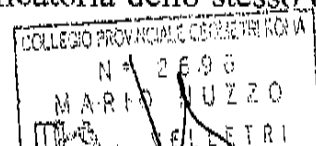
Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

4--- Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato verificando la rispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;

5---Dica dello stato di possesso del bene indicando se o meno occupato da terzi, del titolo in base al quale eventualmente è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento medesimo;

6--- Indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato;

7--- Riferisca circa l'esistenza di formalità,vincoli od oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti che incidono sulla attitudine edificatoria dello stesso o



vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;

8---Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno opponibili all'acquirente;

9--- Riferisca della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. Di cui al D.P.R. 6.6.01 n° 380 nonché le notizie di cui all'art.40 della Legge 28/2/85 n° 47 e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1 del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2 della citata Legge 47/85, faccia di tanto l'Esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, comma 5 del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6 della citata Legge 47/85-

10--- Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita e comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati;

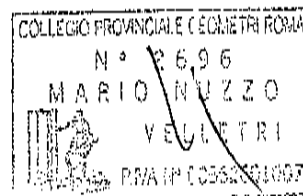
11---Ecc.

#### TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VELLETRI – Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare: N° 528/P6  
 Nei confronti di:  
 Promossa da:  
 Con l'intervento di:

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Riccardo Audino**  
 Custode Giudiziario:  
 Perito (C.T.U.) **Geom. Nuzzo Mario**

#### - RELAZIONE PERITALE - stima beni immobili



1. Premessa.....	3
2. Descrizione.....	3
3. Caratteristiche costruttive .....	4
4. Dati identificativi catastali .....	4
5 Titoli di proprietà	
6 Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio	
10. Disponibilità dell'immobile.....	5
11. Oneri condominiali .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>

12. Confini dell'immobile.....	5
13. Convenzione matrimoniale.....	5
15. Assoggettamento ad IVA della vendita.....	5
16. Valutazione degli immobili.....	7
19. Schema riassuntivo perizia.....	7
20. Riepilogo per bando d'asta.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>

## 1. Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri il 26 Giugno 1996, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma il 01 Ottobre 1996 al n. e n. la (parte procedente) richiede al Tribunale di Velletri (esecutato) e precisamente:  
l'espropriazione dei seguenti cespiti di proprietà di  
Piccola casa di vani 1 ed accessori sita al piano terreno di mq. 23, con annesso locale deposito di mq. 6.

Accedendo a tale richiesta, la S.V.III.ma in data 5 Giugno 2007 ha nominato quale esperto il sottoscritto Geom. Mario Nuzzo come da verbale che alla presente relazione si allega sotto la lettera A) cui si rinvia per la specifica dei quesiti formulati..

### Lotto n. 1

## 2. Descrizione

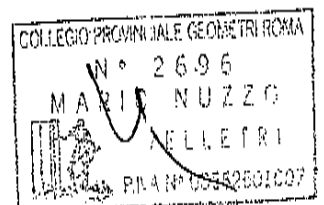
Proprietà: Piena proprietà dell'immobile

Dati Catastali: Al N.C.E.U. Foglio 10 Part.IIe 926-929

Confinanti: L'immobile è posto a confine con distacco Via Rufelli

Descrizione Lotto: Piccola casa al piano terra composta di camera, cucina, bagno con annesso locale deposito

Consistenza: Un vano piu' accessori



Destinazione	Superficie Lorda	Coeff	Superficie Convenzionale
	[mq]		[mq]
Abitazione	23.00	1	23.00
Villa o Villino		1	
Ufficio o Studio privato		1	
Negozi o Bottega		1	
Locale di deposito	6.00	1	6.00
Autorimessa o Posto macchina singola		1	
Opifici		1	
Fabbricato agricolo		1	

Terreno agricolo o Terreno edificabile		1	
Sottotetto (autonomo)			
Altro			
Balconi, Terrazze, cantine e simili			
<b>TOTALE SUPERFICIE</b>	29.00		29.00

Altezza utile interna: ml. 2.80  
 Superficie Lorda complessiva: mq. 29.00  
 Superficie Convenzionale complessiva: mq. 29.00

### 3. Caratteristiche costruttive

Str. verticali: Struttura portante in muratura

Copertura: Lastrico solare

Pareti esterne: Intonaco civile esterno tinteggiato

Pavimentazione interna: Pavimenti interni in marmette di ceramica

Pareti interne: In muratura di mattoni forati

Infissi esterni: Ante a battente in legno

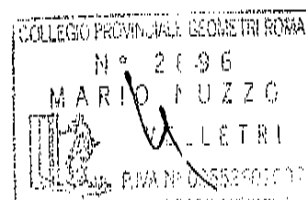
Infissi interni: Porte tamburate

Impianto elettrico: Sottotraccia a 220 Volt

Impianto idrico: Sottotraccia

Impianto termico: Inesistente

Condizioni generali dell'unità immobiliare: L'unità immobiliare è in cattivo stato di conservazione e manutenzione e di scadente fattura costruttiva.



### 4. Dati identificativi catastali

L'immobile è censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Albano Laziale al Foglio 10 Part. 929 giusta denuncia di variazione presentata all'UTE di Roma con scheda 24536 del 10/11/1988.

Locale depositato al piano terra di mq.6 al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Albano Laziale al Foglio 10 Part. 926.

### 5. Titoli di proprietà

Al ventennio L'unità immobiliare deriva da:

Formalità n° \_\_\_\_\_ eseguita il 10/11/1988: Atto Notaio Gianfranco Condemi di Roma del  
 Rep. \_\_\_\_\_, acquista da \_\_\_\_\_ in Ariccia Via Rufelli 21

piccolo fabbricato composto di camera cucina e bagno di mq.23 e di annesso locale depositato al piano terra di mq.6.

Formalità n° \_\_\_\_\_ eseguita il 17/01/1987. Atto Notaio Gianfranco Condemi di Roma del  
 Rep. \_\_\_\_\_ acquista da \_\_\_\_\_ in Ariccia Via

Rufelli 21 casa composta di camera cucina bagno e deposito al piano terra al N.C.E.U. Foglio 10 Part. Ite 926-929.

Formalità n° [redacted] eseguita il [redacted]; Atto Notaio Antonio Rossetti di Albano Laziale del [redacted] Rep. [redacted] acquistano da [redacted] in Ariccia Via Rufelli 39 Appartamento al piano primo di quattro vani, con annesso tinello sottostante denunciato all'UTE con schede registrate il 5 Novembre 1969 ai numeri 4824-4825.

## 6. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

Sussiste continuità al ventennio delle trascrizioni.

## 10. Disponibilità dell'immobile

Allo stato attuale l'immobile risulta disabitato a causa del decesso dell'esecutato Sig. [redacted] avvenuto il giorno [redacted] come da certificato di morte rilasciato dal Comune di Ariccia.

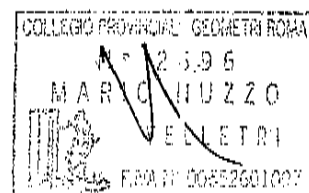
Si precisa che per questo motivo è stato necessario l'accesso forzato dell'immobile oggetto di procedura esecutiva con l'ausilio della Forza Pubblica del Commissariato di P.S. di Albano Laziale giusta autorizzazione del 5 Giugno 2007 del G.E. Tribunale di Velletri

## 11. Confini dell'immobile

L'Immobile oggetto di esecuzione immobiliare è posto a confine con distacco dalla Via Rufelli

## 12. Convenzione matrimoniale

Quanto oggetto di pignoramento immobiliare è bene personale dell'esecutato.



## 13. Dati ipocatastali

Formalità [redacted] del 25/01/1996 a favore della [redacted], ipoteca giudiziale del Tribunale di Firenze a carico del Sig. [redacted] gravante in Ariccia Via Rufelli 21, piccola casa di un vano ed accessori al piano terra al N.C.E.U. Foglio 10 Part. 929 e locale deposito al piano terra al Foglio 10 Part. 926.

Formalità [redacted] del 01/10/1996 a favore della [redacted] Pignoramento notificato il 10/06/1996 a carico Sig. [redacted] gravante in Ariccia Via Rufelli 21, piccola casa di un vano e accessori al piano terra con annesso locale deposito al N.C.E.U. Foglio 10 Part. Ite 926-929.

## 15. Assoggettamento ad IVA della vendita

La vendita non è soggetta ad IVA.

## 16. Valutazione degli immobili

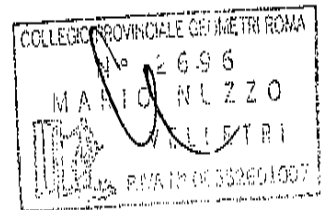
La stima dell'immobile è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata una indagine di mercato immobiliare del Comune di Albano Laziale e la stessa indagine ha permesso di accertare preziosi elementi di giudizio quali prezzi di vendita di immobili simili a quello in oggetto per tipologia, ubicazione, dimensioni, vetustà di costruzione e stato e qualità delle rifiniture.

Interpretando ed elaborando gli elementi raccolti e procedendo ad una stima sintetica comparativa si è così determinato il corrente prezzo di mercato dell'immobile in esame pari a EURO 1.800,00 il metro quadrato di superficie convenzionale.

IDENTIFICATIVO	Superficie	Valore	VALORE	QUOTA	VALORE
CORPO	Convenzionale	Unitario	COMPLESSIVO	LOTTO	LOTTO
	Mq.29.00	€/mq.1.800,00	€ 52.200,00	1	€ 52.000,00 Arrot.
LOTTO N° 1	Mq.29.00	E/mq.1.800,00	Euro 52.000,00	1	Euro 52.000,00

Valore : € 52.000,00 (diconsi Euro Cinquantaduemila)



## 19. Schema riassuntivo perizia

### SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n.528/96 R.G.

Promossa da	
Nei confronti di	

G.E.	DOTT. RICCARDO AUDINO
Custode Giudiziario	
C.T.U.	GEOM. MARIO NUZZO

Recapito	
Recapito	VELLETRI

LOTTO N°	1	Prezzo base d'asta	52.000,00
Comune di:		Prov	Indirizzo
ALBANO LAZIALE		RM	VIA RUFELLI 21

Zona	
	PERIFERICA

#### Diritti:

Piena proprietà	X	quota	1/1				
Comproprietari		quota					
Nuda proprietà		quota					
Usufrutto		quota					
Altro		quota					
Convenzione matrimoniale		Comunione dei beni		Bene comune		Bene personale	X
		Separazione dei beni					
Stato civile libero							

#### Immobile:

Appartamento	X
Villa isolata	
Ufficio	
Negozio	
Laboratorio	
Magazzino	

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Altro	

#### Pertinenze:

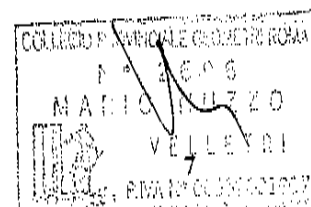
Locale deposito	X
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro	

#### Dati catastali : per i fabbricati

#### Precedenti identificativi

Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categ.	Classe	Rendita
10	926-929		1			

#### Identificativi attuali



Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categ.	Classe	Rendita
10	926-929		1			

**Dati catastali : per i terreni**

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

**Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:**

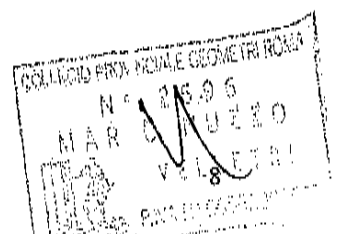
Superficie commerciale	MQ.29.00						
Superfici delle pertinenze							
Anno di costruzione	Anno di ultima ristrutturazione						
Stato di manutenzione	Ottimo	buono	sufficiente	Scarso	<input checked="" type="checkbox"/> pessimo		
Qualità delle finiture	Ottimo	buono	sufficiente	Scarso	<input checked="" type="checkbox"/> pessimo		
Impianto elettrico	A norma	non a norma	<input checked="" type="checkbox"/> Impianto termico	autonomo	centralizzato		
Stato dell'immobile	Libero	<input checked="" type="checkbox"/> Locato	Altro				
Legge 47/85 e successive							
Vendite successive al pignoramento:							
Altri dati							

**Descrizioni qualitative sintetiche per i terreni:**

Superficie							
Destinazione urbanistica							
Caratteristiche orografiche	Pianeggiante	Leggero pendio	Forte pendio				
Colture presenti				Terreno irriguo	Non irriguo		
Collegamento viario	Con strada di tipo					Terreno intercluso	
Altro							

**Elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni:**

Nota	N° Reg.	N° Rep.	Data	Nota	N° Reg.	N° Rep.	Data





STUDIO TECNICO  
MARIO NUZZO-DANIELE NUZZO - Geometri  
Corso Della Repubblica, 166 - 00049 VELLETRI  
tel/fax 06-963.39.14-cell. 338-9521005 -339-3694027

### DESCRIZIONE PER IL BANDO D'ASTA

-Piena proprietà dell'immobile non occupato dall'esecutato e sito nel Comune di Ariccia alla Via Rufelli civico 21 composto di ingresso-soggiorno, angolo cottura, gabinetto e camera per una superficie complessiva di Mq. 23,00 e con annesso spazio esterno a deposito della superficie di Mq. 6,00—

Il tutto - in cattivo stato di manutenzione- è posto a confine con proprietà condominiale per due lati e distacco dalla Via Rufelli- In Catasto detta unità immobiliare è riportata al Foglio 10 di Ariccia con le particella nn. 926 e 929-

Vendita non soggetta ad IVA-

PREZZO BASE D'ASTA-.....€ 52.000,00

L'Esperto  
Geom. Mario NUZZO

