

TRIBUNALE DI VELLETRI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N°598/93

promossa da :
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO.
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 13 febbraio 2008 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—Accerti 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, proceda 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

N° 598/ 93

Immobiliare:

Nei confronti di:

Promossa da:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO

Con l'intervento di:

Giudice

DOTT. RICCARDO AUDINO

dell'Esecuzione:

Custode Giudiziario:

Perito (C.T.U.)

GEOM. MARIO NUZZO

- RELAZIONE PERITALE - **stima beni immobili**

Sommario

1. Premessa.....	3
2. Descrizione.....	3
3. Caratteristiche costruttive.....	4
4. Dati identificativi catastali.....	5
5. Titoli di proprietà.....	5
6. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.....	5
7. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta della Conservatoria.....	
8. Destinazione urbanistica delle aree.....	

9. Regolarità amministrativa dei fabbricati	5
10. Disponibilità dell'immobile	5
11. Oneri condominiali	
12. Confini dell'immobile	5
11. Convenzione matrimoniale	5
13. Dati ipocatastali	5
14. Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni	
15. Assoggettamento ad IVA della vendita	5
16. Valutazione degli immobili	6
17. Criteri di formazione dei lotti	
18. Considerazioni finali	
19. Schema riassuntivo perizia	6
20. Riepilogo per bando d'asta	
22. Riepilogo commerciale per la pubblicità	
23. Bozza per decreto di trasferimento	
24. Allegati :	13

1. Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri il 22 ottobre 1993, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 formalità 29030 del 6 dicembre 1993 - parte procedente- richiede al Tribunale di Velletri l'espropriazione dei seguenti cespiti di proprietà di e -esecutati- e precisamente:

" ed appartamento al piano terreno in Comune di Nettuno alla Via Calcare-- Si precisa che l'immobile riportato nell'atto di pignoramento immobiliare e rappresentato da appartamento al piano terreno sito nel Comune di Nettuno alla Via Crollo civico 2 è stato già oggetto di aggiudicazione nella procedura esecutiva n° 154/94-

Accedendo a tale richiesta, la S.V.III.ma in data 13 febbraio 2008 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.--

Considerata la pluralità di immobili pignorati si è proceduta alla formazione di più lotti sulla base delle valutazioni di cui al capitolo n. 17.

2. Descrizione

Dati Catastali:

Confinanti:

Destinazione	Superficie Lorda	Coef f.	Superficie Convenzionale
	[mq]		[mq]
Abitazione		1	
Villa o Villino		1	
Ufficio o Studio privato		1	
Negozi o Botteghe		1	
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			
TOTALE SUPERFICIE			

Altezza utile interna:

Superficie Lorda complessiva:

Superficie Convenzionale complessiva:

3. Caratteristiche costruttive

[Redacted text]

[Redacted text]

Indicatore	Unità di misura	Valore
Indicatore 1	[mg]	[mg]
Indicatore 2	[mg]	[mg]
Indicatore 3	[mg]	[mg]
Indicatore 4	[mg]	[mg]
Indicatore 5	[mg]	[mg]
Indicatore 6	[mg]	[mg]
Indicatore 7	[mg]	[mg]
Indicatore 8	[mg]	[mg]
Indicatore 9	[mg]	[mg]
Indicatore 10	[mg]	[mg]
Indicatore 11	[mg]	[mg]
Indicatore 12	[mg]	[mg]
Indicatore 13	[mg]	[mg]
Indicatore 14	[mg]	[mg]
Indicatore 15	[mg]	[mg]
Indicatore 16	[mg]	[mg]
Indicatore 17	[mg]	[mg]
Indicatore 18	[mg]	[mg]
Indicatore 19	[mg]	[mg]
Indicatore 20	[mg]	[mg]
Indicatore 21	[mg]	[mg]
Indicatore 22	[mg]	[mg]
Indicatore 23	[mg]	[mg]
Indicatore 24	[mg]	[mg]
Indicatore 25	[mg]	[mg]
Indicatore 26	[mg]	[mg]
Indicatore 27	[mg]	[mg]
Indicatore 28	[mg]	[mg]
Indicatore 29	[mg]	[mg]
Indicatore 30	[mg]	[mg]
Indicatore 31	[mg]	[mg]
Indicatore 32	[mg]	[mg]
Indicatore 33	[mg]	[mg]
Indicatore 34	[mg]	[mg]
Indicatore 35	[mg]	[mg]
Indicatore 36	[mg]	[mg]
Indicatore 37	[mg]	[mg]
Indicatore 38	[mg]	[mg]
Indicatore 39	[mg]	[mg]
Indicatore 40	[mg]	[mg]
Indicatore 41	[mg]	[mg]
Indicatore 42	[mg]	[mg]
Indicatore 43	[mg]	[mg]
Indicatore 44	[mg]	[mg]
Indicatore 45	[mg]	[mg]
Indicatore 46	[mg]	[mg]
Indicatore 47	[mg]	[mg]
Indicatore 48	[mg]	[mg]
Indicatore 49	[mg]	[mg]
Indicatore 50	[mg]	[mg]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

4. **Dati identificativi catastali**

5. **Titoli di proprietà**

Il compendio immobiliare è
da _____
V _____
novembre _____

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

9. **Regolarità amministrativa dei fabbricati**

10. **Disponibilità dell'immobile**

A" _____
risultato nel _____

12. **Confini dell'immobile**

11. **Convenzione matrimoniale**

15. **Assoggettamento ad IVA della vendita**

1945

1945

1945

1945

1945

1945

1945

1945

1945

1945

1945

1945

1945

1945

1945

1945

1945

1945

1945

1945

1945

1945

1945

1945

1945

1945

1945

1945

1945

1945

1945

1945

1945

1945

1945

1945

1945

1945

1945

1945

1945

1945

1945

1945

1945

1945

1945

1945

1945

1945

1945

1945

1945

1945

1945

1945

1945

1945

1945

1945

1945

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.

IDENTIFICATIVO	Superficie	Valore	VALORE	QUOTA	VALORE
0					
CORPO	Convenzionale	Unitario	COMPLESSIVO	LOTTO	LOTTO
	[mq.]	[€/mq.]	[€]	% 1/1	[€]
LOTTO N°					

Valore : € . (diconsi euro . i).

19. Schema riassuntivo--

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 598/93 R.G.

Promossa da	BANCA NAZIONALE DEL LAVORO
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		
Comune di		Prov	Indirizzo	Zona
ANZIO		RM		

Diritti:

Piena proprietà	X	quota	
-----------------	---	-------	--

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

Immobile:

Appartamento	
Villa isolata	
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	
Magazzino	

	X
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Altro	

Pertinenze:

	X
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro	

Dati catastali : per i fabbricati e terreni

identificativi terreni

Foglio	Particella	Sub.	QUAL.	Categ.	Classe	Rendita

Identificativi fabbricati

Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categ.	Classe	Rendita

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie commerciale							
Superfici delle pertinenze							
Anno di costruzione	ANTE 1967		Anno di ultima ristrutturazione				
Stato di manutenzione	Ottimo		buono	X	sufficiente	Scarso	pessimo
Qualità delle finiture	Ottimo		buono	X	sufficiente	Scarso	pessimo
Impianto elettrico	a norma		non a norma	X	Impianto termico	Autonomo	centralizzato
Stato dell'immobile	Libero		Locato		Altro		
Legge 47/85 e							

successive	
Vendite successive al pignoramento:	
Altri dati	

Lotto n.2.....

2. Descrizione

Proprietà: Piena proprietà

Dati Catastali: Catasto Fabbricati

Confinanti: Via Calcare, proprietà () er due lati-

Descrizione Lotto: Appartamento per civile abitazione-

Consistenza: vani sei e mezzo catastali

Destinazione	Superficie Lorda	Coef f.	Superficie Convenzionale
	[mq]		[mq]
Abitazione	90,00	1	90,00
Villa o Villino		1	
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			
Balconi, Terrazze, cantine e simili			
TOTALE SUPERFICIE	90,00		90,00

Altezza utile interna: ml. 3,00
 Superficie Lorda complessiva: mq. 90
 Superficie Convenzionale complessiva: mq. 90

3. Caratteristiche costruttive

Si precisa che non è stato possibile accedere all'interno dell'alloggio in questione e per lo stesso si è potuta reperire documentazione planimetrica presso il Catasto Fabbricati del Comune di Nettuno oltre che la documentazione fotografica esterna che si produce in allegato alla presente relazione e – pertanto- considerata l'epoca di costruzione del manufatto e le sue caratteristiche tecniche di rifinitura si è in grado di elencare sommariamente le seguenti caratteristiche -

Str. verticali: muratura alla romana di pietrame-

Solai: travi di ferro e tabelloni-

Copertura: con solaio in piano a terrazzo-

Manto di copertura: pavimentazione di marmette

Pareti esterne: Intonaco civile esterno in parte tinteggiato

Pavimentazione interna: marmette di ceramica-

Pareti interne: tramezzi interni in mattoni forati a tre e sei fori-

Infissi esterni: persiane in legno verniciato

Infissi interni: porte tamburate -

Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V-

Impianto idrico: sottotraccia-

Impianto termico: autonomo-

Condizioni generali dell'unità immobiliare: presumibilmente l'unità immobiliare è in normali condizioni di manutenzione e conservazione-

4. Dati identificativi catastali

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Nettuno l'unità immobiliare è censita al Foglio n°27 con la particella n. 166 sub 2 – Categoria A/4 – Classe 1- di vani 6,5 – Rendita €. 335,70- Via Calcare, 11-

5. Titoli di proprietà

L'unità immobiliare è pervenuta all'esecutato per acquisto fattone da I
Lunzio, con coniuge e I con atto a rogito per Notaio Giuliani in
data 24 ottobre 1991 – Rep. 11713--

6. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

Sussiste regolarità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio--

9. Regolarità amministrativa dei fabbricati

Trattasi di fabbricato eretto come ricostruzione post-bellica-

10. Disponibilità dell'immobile

Allo stato attuale ed al momento dell'indagine in loco l'appartamento è risultato essere detenuto ed occupato dall'esecutato--

12. Confini dell'immobile

L'appartamento è posto a confine con Via Delle Calcare dalla quale si ha accesso e con proprietà per due lati--

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-

IDENTIFICATIVO	Superficie	Valore	VALORE	QUOTA	VALORE
CORPO	Convenzionale	Unitario	COMPLESSIVO	LOTTO	LOTTO
	[mq.]	[€/mq.]	[€]	% 1/1	[€]
LOTTO N° 2	90,00	2.500,00	225.000,00		225.000,00

Valore : € . 225.000,00 (diconsi euro . duecentoventicinquemila/00 .).

19. Schema riassuntivo perizia

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 598/93 R.G.

Promossa da	BANCA NAZIONALE DEL LAVORO
Nei confronti di	

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

Recapito	
Recapito	VELLETRI

LOTTO N°	2	Prezzo base d'asta	225.00,00	Zona	
Comune di:		Prov	Indirizzo		
NETTUNO		RM	VIA DELLECALCARE, 11	CENTRO URBANO-	

Diritti:

Piena	<input checked="" type="checkbox"/>	quota	
-------	-------------------------------------	-------	--

proprietà					
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	
Negozi	
Laboratorio	
Magazzino	

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Altro	

Pertinenze:

Aree scoperte	
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
27	166	2	6,5	A/4	1	335,70

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie commerciale	MQ. 90,00						
Superfici delle pertinenze							
Anno di costruzione				Anno di ultima ristrutturazione			
Stato di manutenzione	Ottimo		buono	X	sufficiente	Scarso	pessimo
Qualità delle finiture	Ottimo		buono	X	sufficiente	Scarso	pessimo
Impianto elettrico	a norma		non a norma	X	Impianto termico	autonomo	X centralizzato
Stato dell'immobile	Libero		Locato	Altro	OCCUPATO DALL'ESECUTATO		

Legge 47/85 e successive	Ricostruzione post-bellica anni '50-
Vendite successive al pignoramento:	
Altri dati	

Elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni:

Nota	N° Reg.	N° Rep.	Data
FORMALITA'	29030		6.12.93
ISCRIZIONE	7882	44086	11.12.93
ISCRIZIONE	3628	23209	08.6.93
ISCRIZIONE	2948	19881	23.4.92

Nota	N° Reg.	N° Rep.	Data
ISCRIZIONE	2663	25330	30.11.77
ISCRIZIONE	3628	23209	08.6.93
ISCRIZIONE	4331	24603	19.6.90

20. RIEPILOGO BANDI D'ASTA-

Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione occupato dall'esecutato intestatario e sito nel Comune di Nettuno alla Via Delle Calcare civico 11 al piano terreno dello stabile e costituito da 6,5 vani catastali secondo planimetria allegata per una superficie utile di mq. 90,00-
 Il tutto è posto a confine con la Via Delle Calcare dalla quale si ha accesso, proprietà per due lati-
 Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Nettuno al Foglio n° 27 con la particella n° 166 sub 2 -Categoria A/4 - Classe 1 - Vani 6,5 - Rendita €. 335,70

PREZZO BASE D'ASTA.....

LOTTO N° 2-

Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione occupato dall'esecutato intestatario e sito nel Comune di Nettuno alla Via Delle Calcare civico 11 al piano terreno dello stabile e costituito da 6,5 vani catastali secondo planimetria allegata per una superficie utile di mq. 90,00-
 Il tutto è posto a confine con la Via Delle Calcare dalla quale si ha accesso, proprietà per due lati-
 Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Nettuno al Foglio n° 27 con la particella n° 166 sub 2 -Categoria A/4 - Classe 1 - Vani 6,5 - Rendita €. 335,70

PREZZO BASE D'ASTA.....€. 225.000,00

Il Tecnico

Geom. Mario NUZZO



24. Allegati :

- Verbale d'incarico
- Verbale di sopralluogo.
- 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 .
 - Titolo di proprietà
 - Denuncia di successione.
- Copia della relazione redatta con metodo informatico su floppy-disk.

