

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°401/92 PROMOSSA DA :
...BANCA DI ROMA
CONTRO**

SUPPLEMENTO ALLA DEPOSITATA CTU

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 - 17 giugno 2014 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 così come riportati nel verbale di giuramento e conferimento incarico-

Successivamente all'udienza del 09 giugno 2015 parte creditrice procedente richiedeva chiarimenti in merito a:

----possibilità di vendita in lotti separati tali da rappresentare un parte vendibile in quanto assentita e

-----possibilità di formazione di lotto a se stante per la parte non vendibile in quanto abusiva non sanabile e

----valore dei beni stimati con previsione di spesa per la demolizione-

In evasione all'incarico suppletivo ricevuto il sottoscrittto riporta qui di seguito la relazione peritale corretta ed integrata nei punti di cui alla richiesta di chiarimenti-



- RELAZIONE PERITALE -

stima beni immobili

--dati del procedimento--

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri il 19 maggio 1992., trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 il 1° giugno 1993. al n. 1775 R.G. e n. 2563.R.P., Banca di Roma. (parte procedente) richiede al Tribunale di Velletri l'espropriazione dei seguenti cespiti di proprietà di [REDACTED] (esecutato) e precisamente:

“Immobile ad uso abitativo sito nel Comune di Velletri - località Colle Zioni-”

Lotto n.1.....

2. Descrizione

Proprietà: piena proprietà

Dati Catastali: Catasto Fabbricati

Confinanti [REDACTED]

Descrizione Lotto: appezzamento di terreno con sovrastanti manufatti abitativi-

Consistenza: due corpi di fabbrica separati-

Pertinenze: terreno perimetrale

Tipologia costruttiva: muratura mista a c.a.-

Destinazione	Superfici e Lorda	Coef f.	Superficie Convenzionale
	[mq]		[mq]
Abitazioni (appart. P.T. e P.P.)	200,00	1	200,00
Villa o Villino		1	
Ufficio o Studio privato		1	
Negozi o Bottega		1	
Magazzino o Locale di deposito	43,00	0,50	21,50
Autorimessa o Posto macchina singola		1	
Opifici		1	



Fabbricato agricolo	56,00	0,50	28,00
Terreno agricolo o Terreno edificabile	2181,00	0,01 0	21,81
Sottotetto (autonomo)			
Altro			
Balconi, Terrazze, cantine e simili	32,00	0,20	6,40
TOTALE SUPERFICIE	2512,00	-----	278,00 arr.

Altezza utile interna: ml. 2,80 media

Superficie Lorda complessiva: mq. 2512,00

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 278,00

4. Dati identificativi catastali

Nel Nuovo Catasto Edilizio U4rbano al Foglio n. 84 del Comune di Velletri con la particella n. 320 sub 4, 5, 6, 7, 8, 9--

5. Titoli di proprietà

L'esecutato è proprietario del compendio immobiliare per successione in morte di XXXXXXXXXX avvenuta in data 25 agosto 1992 il quale aveva acquistato il terreno su cui sorgono i fabbricati in data 04 agosto 1953 con atto a rogito del Notaio Giovanni Floridi - rep. 2974--

9. Regolarità amministrativa dei fabbricati

Il fabbricato agricolo al piano terreno con annesso magazzino risulta di remota costruzione e - comunque- anteriore all'01 settembre 1967 mentre il corpo di fabbricato adiacente è stato realizzato in assenza di Concessione edilizia e per lo stesso è stata inoltrata domanda di condono edilizio ex Legge 47/85 totalmente da ultimare per quanto concerne il piano livello terreno; successivamente lo stesso è stato rialzato con altro appartamento al piano primo abusivo - non sanato e non sanabile.

Nella fattispecie si precisa che il fabbricato limitrofo a quello vetusto, non abitabile e di remota costruzione- è stato realizzato in due tempi - ovvero:

---il piano terreno è stato realizzato in epoca anteriore alla ragione del credito intercorso tra creditore precedente ed esecutato -ovvero- negli anni precedenti all'entrata in vigore della Legge 47/85 -(28/2/1985) e per tale prima parte di fabbricato posto al piano terreno è stata presentata domanda di condono in forza della citata legge e la medesima domanda è parzialmente istruita e - quindi da definire- con spesa non rilevante ai fini della presente procedura atteso che è manchevole del rilascio della Concessione in sanatoria-

---successivamente - in epoca posteriore alla ragione del credito e - quindi dopo la trascrizione del pignoramento immobiliare - l'esecutato ha realizzato un appartamento



in sopraelevazione all'esistente in totale assenza di Concessione Edilizia e -pertanto - non sanabile.

ALLO STATO ATTUALE

Si ha quindi la seguente situazione:

- 1) fabbricato di remota costruzione fatiscente e non abitabile sviluppatosi su unico piano livello terreno in precarie condizioni di manutenzione, conservazione e staticità da considerarsi inutilizzabile-
- 2) appartamento del fabbricato limitrofo posto al piano terreno dello stesso con domanda di condono edilizio inoltrata ex Legge 47/85 da definire per il rilascio di Concessione Edilizia e con epoca di realizzazione anteriore all'anno 1985-
- 3) appartamento al piano primo in sopraelevazione al precedente realizzato dopo la ragione del credito e - quindi-successivamente all'anno 1992 d allo stato attuale non sanato e non sanabile-

In merito alla seconda parte della richiesta a chiarimenti relativa al valore dei beni in oggetto si precisa che già in risposta al quesito n. 16 - valutazione degli immobili- si puntualizza che la valutazione tiene nel debito conto la circostanza secondo la quale sussiste nell'intero compendio immobiliare una porzione di esso non sanabile e tale da giustificare la valutazione attribuita alla superficie convenzionale totale -ovvero- pari ad €. 1,000,00 il metro quadrato—


Pertanto nella valutazione globale è inserito e calcolato il costo di demolizione della superficie e volumetria abusiva non sanabile-

A sommosso parere dello scrivente è opportuno che il compendio immobiliare venga a formare un unico lotto di vendita secondo la descrizione del bando d'asta posta in calce alla presente relazione suppletiva--

10. Disponibilità dell'immobile

Allo stato attuale il fabbricato principale al piano terreno e piano primo è occupato ed abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare mentre il fabbricato rurale agricolo è - per le condizioni statiche in cui versa unitamente al magazzino- inabitabile ed occupato come magazzino e rimessaggio dall'esecutato-

12. Confini dell'immobile

Il compendio immobiliare è posto a confine con perimetrale proprietà di 

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 la circostanza secondo la quale gli immobili si trovano in cattive condizioni di manutenzione e conservazione oltre che essere in parte abusivi non totalmente sanati ed in parte non sanabili-

IDENTIFICATIVO	Superficie	Valore	VALORE	QUOTA	VALORE
CORPO	Convenzionale	Unitario	COMPLESSIVO	LOTTO	LOTTO
	[mq.]	[€/mq.]	[€]	% (1)	[€] (2)
LOTTO N° 1	278,00	1.000,00	278.000,00		278.000,00

Valore : €...278.000,00 (diconsi euro . duecentosettantottomila/00).

. Schema riassuntivo perizia

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 401/92 R.G.

Promossa da	BANCA DI ROMA
Nei confronti di	[REDACTED]

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

Recapito	
Recapito	VELLETRI

LOTTO N°	1	Prezzo base d'asta	278.000,00	Zona	
Comune di:		Prov	Indirizzo		
VELLETRI		RM	VIA FIENILI - 61	AGRICOLA	

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					
Stato civile libero						

Immobile:

Appartamenti	X
Villa isolata	
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	
Magazzino	X

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Altro	

Pertinenze:

Aree scoperte	X
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro	

Dati catastali : per i fabbricati

Identificativi attuali

Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categ.	Classe	Rendita
84	320	4,5,6,7,8,9				

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie convenzionale	MQ.278,00					
Superfici delle pertinenze						
Anno di costruzione	Ante 67 in parte	Anno di ultima ristrutturazione				
Stato di manutenzione	Ottimo	buono	sufficiente	Scarso	pessimo	X
Qualità delle finiture	Ottimo	buono	sufficiente	Scarso	pessimo	X
Impianto elettrico	a norma	non a norma	Impianto termico	autonomo	centralizzato	
Stato dell'immobile	Libero	Locato	Altro			
Legge 47/85 e	Inoltrata domanda di condono da definire per app.to al P.T. -					



successive	abusivo non sanato e non sanabile app.to P.P. circostanza questa considerata nella valutazione finale-
Vendite successive al pignoramento:	
Altri dati	

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO N°1- lotto unico

Piena proprietà di terreno agricolo della superficie di mq. 2181,00 sito nel territorio del Comune di Velletri in località Colle Zioni ai civici 61-65 con sovrastante due corpi di fabbrica dei quali:

il primo di remota costruzione- ante 1967- al piano livello terreno- allo stato attuale non abitabile e costituito da antica abitazione agricola con annesso locale magazzino e/o tinaia il tutto in cattive condizioni di manutenzione, conservazione e statiche --, il secondo costituito da fabbricato per civile abitazione in cattive condizioni di manutenzione e conservazione sviluppatosi su piano terreno e piano primo con un appartamento a piano dei quali quello al piano terreno con domanda di condono edilizio in corso e quello al piano in sopraelevazione abusivo e non sanabile-

il tutto occupato ed abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare ad eccezione del fabbricato agricolo al P.T. che trovasi in stato di abbandono in quanto non abitabile ed adibito a magazzino e rimessaggio vario e per una superficie convenzionale in toto dell'intero compendio pari a Mq. 278,00-

Nel complesso tale compendio immobiliare è posto a confine con perimetrale proprietà [redacted] salvo se altri o variati confini.

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano il tutto è riportato al Foglio catastale n. 84 del Comune di Velletri con la particella n. 320 subalterni nn. 4,5,6,7,8,9 come da elaborato planimetrico allegato-

Vendita non soggetta ad IVA -con precisazione che nella valutazione per metro quadrato convenzionale è considerato l'importo di spesa per l'eliminazione del piano primo non sanabile-

PREZZO BASE D'ASTA€. 278.000,00—

L'Esperto

Geom. Mario NUZZO



