

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VELLETRI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDURA ESECUTIVA N°991/95
PROMOSSA DA:
BANCA DI ROMA s.p.a.



Ill.mo Sig. G.E.

Il sottoscritto Geom.Nuzzo Mario 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 29 Maggio 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;

TRIBUNALE DI VELLETRI
CANCELLERIA CIVILE
DEPOSITATO
- 2 GEN. 2009
IL CANCELLIERE

- 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 d 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;

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VELLETRI – Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione N° 991/95
Immobiliare:
Nei confronti di:
Promossa da: BANCA DI ROMA S.p.a.
Con l'intervento di:

Giudice DOTT.RICCARDO AUDINO
dell'Esecuzione:
Custode Giudiziario:
Perito (C.T.U.) GEOM.NUZZO MARIO

-RELAZIONE PERITALE-
stima beni immobili

Sommario

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

1. Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri il 17 Ottobre 1995, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma il 9 Febbraio 1996 formalità n.456, la Banca di Roma (parte procedente) richiede al Tribunale di Velletri l'espropriazione dei seguenti cespiti di proprietà di [redacted] (securati) e precisamente:

Fabbricato sito nel Comune di Artena in Via Valle dell'Oste n.2 composto da due cantine con centrale termica al piano sottostrada, da ingresso, salone, bagno, angolo cottura e porticato al piano terra e da cucina, salone, tre camere e servizi al piano primo, il tutto confinante con distacco verso Via Valmontone, con distacco Via Valle Dell'Oste e con distacco verso proprietà [redacted] salvo altri.

Accedendo a tale richiesta, la S.V.III.ma in data 29 Maggio 2008 ha nominato quale esperto il sottoscritto Geom. Nuzzo Mario come da verbale che alla presente relazione si allega.

LOTTO n.1

2. Descrizione

Proprietà: Piena Proprietà

Dati Catastali: N.C.E.U. Comune di Artena
Foglio 9 Particella 450 sub2 (piano T-1-S/1)
Foglio 9 Particella 450 sub3 (piano T)

Confinanti: Proprietà [redacted], distacco [redacted]

Descrizione Lotto: Villino dislocato su tre livelli con annessa corte.

Consistenza: Di vani 10,5 più accessori con corte esclusiva.

DESTINAZIONE	Superficie lorda	Coeff	Superficie Convenzionale
	[mq]		[mq]
Abitazione		1	
Villino	246.00	1	246.00
Ufficio o Studio privato		1	
Negozi o Bottega		1	
Magazzino o Locale di deposito		1	
garage	29.00	0.40	11.60
Opifici		1	
Fabbricato agricolo		1	
Terreno agricolo o Terreno edificabile		1	
Sottotetto			
Corte esclusiva			
Portico,cantine	102.00	0,25	25.50
TOTALE SUPERFICIE	377.00		283.10

Altezza utile interna: ml. 2.95
 Superficie Lorda complessiva: mq. 377.00
 Superficie Convenzionale complessiva: mq. 283.10

3. Caratteristiche costruttive

Str. verticali: Struttura portante mista in c.a. e muratura

Solai: in latero cemento

Copertura: Tetto a falde inclinate

Manto di copertura: Tegole in cotto

Pareti esterne: Intonaci civili esterni tinteggiati

Pavimentazione interna: In marmette di ceramica smaltata

Pareti interne: Rivestimento al civile tinteggiato

Infissi esterni: Ante a battente in alluminio

Infissi interni: Porte in legno

Scale: In muratura soglie ceramica e peperino

Impianto elettrico: Sottotraccia a 220 V

Impianto idrico: Sottotraccia

Impianto termico: Autonomo

Terreno esclusivo: giardino

Posto Auto: Coperto di mq.29

Condizioni generali dell'unità immobiliare: L'unità immobiliare è in buono stato di conservazione e manutenzione nonché di ottima fattura costruttiva

4. Dati identificativi catastali

L'Immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Artena al Foglio 9 Particella 450 sub2 (villino) e sub3 (garage).I dati identificativi attuali risultano gli stessi,e identificano correttamente quelli riportati nell'Atto di Pignoramento.

5. Titoli di proprietà

Al ventennio l'unità immobiliare deriva da:

Atto di donazione a Rogito Notaio
favore di

l'appezzamento di terreno distinto in Catasto al Foglio 9 Particella 450(ex 213/b) del Comune di Artena.

6. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

In base alla certificazione prodotta sussista la continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio.

7. Regolarità amministrativa dei fabbricati

Il fabbricato oggetto della presente esecuzione immobiliare è stato eretto in forza di Concessione Edilizia n.127,rilasciata dal Comune di Artena in data 4 Luglio 1973. Sulla base del grafico progettuale approvato in data anteriore.Si precisa che il fabbricato in oggetto risulta realizzato in totale difformità dal grafico progettuale.Tale difformità è rimarcata anche dalle schede di accatastamento presentate all'UTE di Roma e che si pongono in allegato unitamente a copia del progetto approvato e grafici della costruzione realizzata in difformità.Dall'esame di detti grafici emerge che il progetto originario non prevedeva l'intero piano sottostrada.Tale situazione tecnico amministrativa influisce notevolmente sulla valutazione del compendio immobiliare atteso che lo stesso dovrà subire una procedura di sanatoria totale nei termini di legge,ovvero nei gg 120 successivi al decreto di trasferimento con precisazione che il compendio è sanabile ex legge 47/85.A tutto quanto avanti si aggiunga ancora che il garage distaccato dal corpo di fabbrica principale è stato realizzato in totale assenza di concessione edilizia.

8. Disponibilità dell'immobile

Allo stato attuale l'immobile risulta occupato dagli esecutati a dal loro nucleo familiare.

9. Confini dell'immobile

Il villino oggetto di procedura esecutiva è posto a confine con Proprietà XXXXXXXXXX
distacco da Via Valla Dell'Oste da un lato e distacco dalla via Statale Ariana dall'altro lato

10. Assoggettamento ad IVA della vendita

La vendita non è soggetta ad IVA

11. Valutazione degli immobili (Comune di Artena)

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 immobiliare del Comune di Artena e la stessa indagine ha permesso di accertare preziosi elementi di giudizio quali prezzi di vendita di immobili simili a quelli 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, tenendo nel debito conto la circostanza secondo la quale il terreno pertinenziale deve intendersi compreso nella valutazione per metro quadrato del fabbricato si da formare con esso parte integrante e tenendo in considerazione l'attuale fermo del mercato immobiliare.

IDENTIFICATIVO	SUPERFICIE	VALORE	VALORE	QUOTA	VALORE
CORPO	SUP.CONVEN	PR.UNITARIO	PR.COMPLESSIVO	LOTTO	LOTTO
VALUTAZ.	mq. 283.10	€/mq.1.400,00	€ 396.340,00	1	€ 396.340,00
LOTTO N°1	mq. 283.10	€/mq.1.400,00	€ 396.340,00	1	€ 396.000,00 arr.

VALORE : € 396.000,00 (diconsi Euro Trecentonovantaseimila,00)

12. Criteri di formazione dei lotti

Data la singolarità dell'immobile pignorato si è proceduto alla formazione di un unico lotto di vendita.

13. Schema riassuntivo perizia

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 991/95 R.G.

Promossa da	BANCA DI ROMA
Nei confronti di	

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

Recapito	
Recapito	VELLETRI

LOTTO N°	1
Comune di:	
ARTENA	

Prezzo base d'asta	€ 396.300,00
Prov	Indirizzo
RM	VIA VALLE DELL'OSTE

Zona	
ARTENA PERIFERIA ZONA BASSA	

Diritti:

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

Immobile:

Appartamento	
Villino	X
Ufficio	
Negoziò	
Laboratorio	
Magazzino	

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Altro	

Pertinenze:

Aree scoperte	
Autorimessa	X
Ripostiglio	
Servitù	
Corte pertinenziale	X

Dati catastali : per i fabbricati

Identificativi attuali

Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categ.	Classe	Rendita
9	450	2	10,5	A/7	2	€ 1.003,22
9	450	3	1	C/6	4	€ 84,85

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie	MQ.283,10
-------------------	-----------

Convenzionale							
Superficie pertinenze		MQ.3.980					
Anno di costruzione		1973	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 DAGLI ESECUTATI E DAL LORO NUCLEO FAMILIARE		
Legge 47/85 e successive		FABBRICATO ERETTO IN FORZA DI CONCESSIONE EDILIZIA N°127 RILASCIATA DAL COMUNE DI ARTENA IL 4 LUGLIO 1973.ALLO STATO ATTUALE LA TOTALITA' DELL'UNITA' IMMOBILIARE RISULTA COMPLETAMENTE DIFFORME DAL PROGETTO APPROVATO E TOTALMENTE DA SANARE ENTRO I 120gg SUCCESSIVI AL DECRETO DI TRASFERIMENTO					
Vendite successive al pignoramento:							
Altri dati		IL GARAGE DISTACCATO DAL CORPO DI FABBRICA E' STATO REALIZZATO IN ASSENZA DI CONCESSIONE EDILIZIA E NON SANATO					

Elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni:

Nota	N° Reg.P.	N° Reg.G.	Data	Nota	N° Reg.G.	N° Reg.P.	Data
PIGNORAMENTO ESATTORIALE	4962	3470	11/12/95	IPOTECA GIUDIZIALE	457	44	29/01/96
PIGNORAMENTO IMMOBILIARE	629	456	09/02/96				

14. Riepilogo per bando d'asta

RIEPILOGO BANDO D'ASTA: LOTTO N°1

Piena proprietà dell'immobile occupato dagli esecutati e dal loro nucleo familiare, sito nel Comune di Artena alla Via Valle Dell'Oste civ.2 distinto nel N.C.E.U. al Foglio 9 Particella 450 sub2 (villino) e sub 3(garage) del Comune di Artena.

Villino(sub2) su tre livelli con annessa corte esclusiva di mq. 3.980 e garage(sub3) di mq.29 composto al piano interrato di due cantine e centrale termica di mq.63, al piano terra da portico, ingresso, cucina, salone e bagno di mq.131, e il piano rialzato composto da salone, cucina, tre camere e servizi di mq121, il tutto posto a confine con distacco verso Via Valmontone, con distacco verso Via Valle Dell'Oste e distacco verso proprietà [redacted] salvo altri.

Il garage(sub3) è stato realizzato in assenza di Concessione Edilizia e il Fabbricato(sub2) eretto in forza di Concessione Edilizia n.127 rilasciato dal Comune di Artena il 4Luglio 1973 risulta totalmente difforme dal progetto presentato, i due corpi risultano abusivi ma sanabile nei termini di legge.

PREZZO BASE D'ASTA € 396.000,00(Trecentonavantaseimila/00)

L'Esperto
Geom. Mario Nuzzo

