

STUDIO TECNICO Geom. Mario NUZZO -

CORSO DELLA REPUBBLICA, 166- 00049 VELLETRI – TEL/FAX
06.9633914– 338.9521005

mario-nuzzo@libero.it

PEC: MARIO.NUZZO@GEOPEC.IT

TRIBUNALE DI VELLETRI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA
N° 267/06 e 433/06 PROMOSSA DA :
UNICREDIT BANCA SPA
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 di trattazione 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.....-così come da verbale allegato-

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VELLETRI - Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione N° 267/06
Immobiliare:
Nei confronti di: [REDACTED]
Promossa da: UNICREDIT BANCA SPA
Con l'intervento di: SOC. con sede in -ed altri

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	4
3. Caratteristiche costruttive.....	5
4. Dati identificativi catastali	5
5. Titoli di proprietà.....	6
6. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.....	6
9. Regolarità amministrativa dei fabbricati	6
10. Disponibilità dell'immobile	6
11. Oneri condominiali.....	6
12. Confini dell'immobile	6
15. Assoggettamento ad IVA della vendita	6
16. Valutazione degli immobili.....	6
19. Schema riassuntivo perizia	7
20. Riepilogo per bando d'asta	9
24. Allegati :.....	10

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 21 novembre

2006. al n. 3038 di repertorio parte precedente richiede al Tribunale di Velletri l'espropriazione dei seguenti cespiti di proprietà di [REDACTED] (esecutati) e precisamente:

" Unità abitativa sita nel territorio del Comune di Ardea costituita da alloggio con annesso giardino pertinenziale alla Via Lecce civico 61/F-

Accedendo a tale richiesta, la S.V.Ill.ma in data ...18/9/08 ha nominato quale esperto il sottoscritto Geom. Mario NUZZO con Studio in Velletri - Corso della Repubblica, 166 - 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

Dati Catastali: Catasto Fabbricati

Confinanti: distacco da Via Lecce, distacco proprietà , distacco da proprietà Soc. -

Descrizione Lotto: immobile ad uso abitativo cn annesso giardino

Consistenza: vani catastali 4,5

Pertinenze: locale al piano S1 e giardino

Destinazione	Superfici e Lorda	Coef f.	Superficie Convenzionale
	[mq]		[mq]
Abitazione		1	
Villa o Villino	90,00	1	90,00
Ufficio o Studio privato		1	
Negozi o Bottega		1	
Magazzino o Locale di deposito		1	
Autorimessa o Posto macchina singola	46,00	0,50	23,00
Opifici		1	
Fabbricato agricolo		1	
Terreno agricolo o Terreno edificabile		1	
Sottotetto (autonomo)			

Giardino	160,00	0,10	16,00
Balconi, Terrazze, cantine e simili		0,33	
TOTALE SUPERFICIE	296,00	----- -	129,00

Altezza utile interna: ml. 2,80
Superficie Lorda complessiva: mq. 296,00
Superficie Convenzionale complessiva: mq. 129,00

3. Caratteristiche costruttive

Str. verticali: cemento armato
Solai: laterocemento
Copertura: falde di tetto in c.a.
Manto di copertura: tegole in cotto
Pareti esterne: intonaci civili e pannelli di cortina
Pavimentazione interna: marmette di ceramica smaltata-
Pareti interne: muratura di mattoni forati-
Infissi esterni: ante a battente in legno-
Infissi interni: porte tamburate
Scale: interna in muratura
Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V,
Impianto idrico: sottotraccia,
Impianto termico: autonomo,
Terreno esclusivo: giardino,

Condizioni generali dell'unità immobiliare: in buono stato di manutenzione e conservazione

4. Dati identificativi catastali

L'immobile è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Ardea al Foglion.45 con la particella n. 106 subalterni nn. 504 l'appartamento e n.7 il vano garage; si tenga presente che viene escluso dalla presente relazione tecnica estimativa il subalterno n. 506 che rappresenta un piccolo appezzamento di terreno acquistato dall'esecutato in epoca successiva all'acquisto del compendio immobiliare di cui ai sub nn. 504 e 7-

Escludendo dalla relazione di stima detto piccolo appezzamento di terreno di cui al sub n. 506 è possibile comunque l'accesso al compendio immobiliare oggetto di vendita direttamente dalla Via Lecce con esclusione del terreno di cui al successivo acquisto da parte eseguita e - pertanto - è possibile la fissazione

della vendita secondo il bando che verrà riportato al termine della relazione e secondo l'allegata planimetria esplicativa---

5. Titoli di proprietà

Le esecutate sono proprietarie dell'immobile de quoper denuncia di successione in morte di che era nato a del e deceduto in data giusta denuncia di successione in data 09 agosto 2005 -n. 90 - vol. 481 ed in forza di accettazione dell'eredità con beneficio di inventario presso il Tribunale di Velletri in data 22/11/04 - n. 1583 -

N.B. Nella nota di trascrizione della denuncia di successione anzidetta non è stata riportata la particella n. 106 con il subalterno 506 che rappresenta il piccolo appezzamento di terreno oggetto di acquisto successivo: **E' COMUNQUE POSSIBILE LA FISSAZIONE DELLAVENDITA CON ESCLUSIONE DEL CITATO SUB 506-**

6. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

Sussiste continuità al ventennio di iscrizioni e trascrizioni.

9. Regolarità amministrativa dei fabbricati

Si è effettuata ricerca presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Ardea ma non si è avuta traccia della pratica edilizia che- a detta dell'impiegato preposto in tale Ufficio- potrebbe essere andata smarrita nel corso di un copioso allagamento da acque meteoriche infiltratesi nel vano scantinato della palazzina comunale ove giaceva l'archivio tecnico--

10. Disponibilità dell'immobile

Allo stato attuale l'immobile è occupato ed abitato dalle esecutate unitamente alla loro genitrice Sig. ██████████-

12. Confini dell'immobile

Distacco verso Via Lecce, distacco da proprietà e distacco verso proprietà della Soc. -

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 detraendo dalla già effettuata valutazione la superficie di terreno esclusa dalla vendita quale subalterno non riportato nella nota di trascrizione della denuncia di successione-.

IDENTIFICATIVO	Superficie	Valore	VALORE	QUOTA	VALORE
CORPO	Convenzionale	Unitario	COMPLESSIVO	LOTTO	LOTTO
	[mq.] 129,00	[€/mq.] 2.000,00	[€]	% (1)	[€] (2)
LOTTO N°	1	€. 2.000,00	258.000,00		258.000,00

Valore : €. 258.000,00 (diconsi euro . duecentocinquantottomila/00 .).
 N.B. si è ritenuto doveroso ridurre la valutazione per metro quadrato da €. 2.300,00 ad €. 2.000,00 attesa l'attuale situazione di congelamento del mercato immobiliare ed al fine di più agevole aggiudicazione-

19. Schema riassuntivo perizia

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 267/06 R.G.

Promossa da	UNICREDITI SPA
Nei confronti di	

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

Recapito	
Recapito	VELLETRI

LOTTO N°	1	Prezzo base d'asta	258.000,00
Comune di:		Prov	Indirizzo
ARDEA		RM	VIA LECCE 61/F
		Zona	NUOVA FLORIDA

Diritti:

Piena proprietà	<input checked="" type="checkbox"/>	quota	1/1				
Comproprietari	<input type="checkbox"/>	quota					
Nuda proprietà	<input type="checkbox"/>	quota					
Usufrutto	<input type="checkbox"/>	quota					
Altro	<input type="checkbox"/>	quota					
Convenzione matrimoniale			<i>Comunione dei beni</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Bene comune</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Bene personale</i>
			<i>Separazione dei beni</i>	<input type="checkbox"/>			
Stato civile libero				<input type="checkbox"/>			

Immobile:

Appartamento	<input type="checkbox"/>
Villa isolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Ufficio	<input type="checkbox"/>
Negoziò	<input type="checkbox"/>
Laboratorio	<input type="checkbox"/>
Magazzino	<input type="checkbox"/>

Capannone	<input type="checkbox"/>
Autorimessa	<input type="checkbox"/>
Terreno edificabile	<input type="checkbox"/>
Terreno agricolo	<input type="checkbox"/>
Altro	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>

Pertinenze:

Aree scoperte	<input type="checkbox"/>
Autorimessa	<input checked="" type="checkbox"/>
Ripostiglio	<input type="checkbox"/>
Servitù	<input type="checkbox"/>
Altro	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>

Dati catastali : per i fabbricati

Precedenti identificativi

Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categ.	Classe	Rendita

Identificativi attuali

Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categ.	Classe	Rendita
45	106	504 e 7	4,5	A/3 C/6	2 7	

Dati catastali : per i terreni

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

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie convenzionale	MQ. 129,00
Superfici delle	

pertinenze						
Anno di costruzione	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>	<i>non a norma</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	Impianto termico	<i>autonomo</i>	<input checked="" type="checkbox"/> <i>centralizzato</i>
Stato dell'immobile	<i>Libero</i>	<i>Locato</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Altro</i>	Occupato dagli esecutati	
Legge 47/85 e successive						
Vendite successive al pignoramento:						
Altri dati						

Descrizioni qualitative sintetiche per i terreni:

Superficie						
Destinazione urbanistica						
Caratteristiche orografiche	<i>Pianeggiante</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Leggero pendio</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Forte pendio</i>	<input type="checkbox"/>
Colture presenti				<i>Terreno irriguo</i>	<i>Non irriguo</i>	<input type="checkbox"/>
Collegamento viario	<i>Con strada di tipo</i>				<i>Terreno intercluso</i>	<input type="checkbox"/>
Altro						

Elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni:

Nota	N° Reg.	N° Rep.	Data

Nota	N° Reg.	N° Rep.	Data

20. Riepilogo per bando d'asta

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO N°1

Piena proprietà dell'immobile ad uso abitativo occupato dalle esecutate e genitrice sito nel territorio del Comune di Ardea - località Nuova Florida - alla Via Lecce civico 61/F - costituito da appartamento in struttura trifamiliare sviluppantesi al piano S1 con locale tecnico e piano primo composto di cucina, soggiorno pranzo, tre camere da letto, bagno per una superficie totale convenzionale di mq. 129,00—All'abitazione è annessa area scoperta esclusiva ad uso giardino dalla quale viene escluso il subalterno 506 quale terreno acquistato in epoca successiva e non incluso nella nota di trascrizione della denuncia di successione in morte di [REDACTED] senza alcun pregiudizio per la vendita medesima—

Il compendio è posto a confine con distacco dalla Via Lecce, proprietà [REDACTED], distacco da proprietà Soc. [REDACTED] e subalterno n. 506 del Foglio 45-salvo se altri o variati confini—

NEL NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO DEL COMUNE DI ARDEA AL FOGLIO N. 45 CON LA PARTICELLA N. 106 SUBALTERNI 504 E 7-

Vendita non soggetta ad IVA -

PREZZO BASE D'ASTA.....€. 258.000,00

Geom. Mario NUZZO

24. Allegati :

- Verbale d'incarico
- Verbale di sopralluogo.
- Visura catastale aggiornata.
- Fotocopia stralcio di mappa aggiornata per terreni.
- Fotocopia planimetrie catastali dei subalterni
- Copia della relazione redatta con metodo informatico su floppy-disk.

LOTTO N°1

piena proprietà dell'immobile ad uso abitativo occupato dalle esecutate e genitrice sito nel territorio del Comune di Ardea - località Nuova Florida - alla Via Lecce civico 61/F - costituito da appartamento in struttura trifamiliare sviluppantesi al piano S1 con locale tecnico e piano primo composto di cucina, soggiorno pranzo, tre camere da letto, bagno per una superficie totale convenzionale di mq. 129,00—All'abitazione è annessa area scoperta esclusiva ad uso giardino dalla quale viene escluso il subalterno 506 quale terreno acquistata in epoca successiva e non incluso nella nota di trascrizione della denuncia di successione in morte di [REDACTED] senza alcun pregiudizio per la vendita medesima—

Il compendio è posto a confine con distacco dalla Via Lecce, proprietà [REDACTED] distacco da proprietà Soc. [REDACTED] e subalterno n. 506 del Foglio 45—salvo se altri o variati confini—

NEL NUOVO CATASTO ESTILIZIO URBANO DEL COMUNE DI ARDEA AL FOGLIO N. 45 CON LA PARTICELLA N. 106 SUBALTERNI 504 E 7-

Vendita non soggetta ad IVA -

PREZZO BASE D'ASTA.....€. 258.000,00

Geom. Mario NUZZO



24. Allegati :

- Verbale d'incarico
- Verbale di sopralluogo.
- Visura catastale aggiornata.
- Fotocopia stralcio di mappa aggiornata per terreni.
- Fotocopia planimetrie catastali dei subalterni
- Copia della relazione redatta con metodo informatico su floppy-disk.

