TRIBUNALE DI VELLETRI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N°34/13

PROMOSSA DA

[redacted]

CONTRO

[redacted]

Ill.mo Sig. G.E.

Dott. Riccardo Audino

La sottoscritta Arch. Patrizia De Stefanis iscritto all'Albo degli Architetti di Roma e Provincia con il n. 3622 e con studio in Albano Laziale, via della Stella, 19 è comparsa avanti alla S.V. nel corso dell'udienza del giorno 11/12/2013, durante la quale è stata nominata Esperto nella procedura esecutiva promossa dalle parti come in epigrafe rappresentate.

Dopo aver accettato l'incarico, la sottoscritta 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 n.12.

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

Firmato Da: DE STEFANIS PATRIZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 647910f328b1c064f4ab45101ec7d3a1

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 all'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 dell'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 TU. 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;

11) ecc. e così come da copia del verbale di giuramento allegata.

Firmato Da: DE STEFANIS PATRIZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 647910f328b1c064f4ab45101ec7d3a1

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VELLETRI

Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare: **N°34/2013**

Nei confronti di:

Promossa da:

Con l'intervento di:

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Riccardo AUDINO**

Custode Giudiziario:

Perito (C.T.U.) **Arch. Patrizia DE STEFANIS**

- R E L A Z I O N E P E R I T A L E -

Stima dei 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. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta della Conservatoria

8. Destinazione urbanistica delle aree

9. Regolarità amministrativa dei fabbricati

10. Disponibilità dell'immobile

11. Oneri condominiali

12. Confini dell'immobile

Firmato Da: DE STEFANIS PATRIZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 647910f328b1c064f4ab45101ec7d3a1

11. Convenzione matrimoniale

13. Dati ipocatastali

14. Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni

15. Assoggettamento ad IVA della vendita

16.Valutazione degli immobili

17. Criteri di formazione dei lotti

18. Considerazioni finali

19. Schema riassuntivo perizia

20. Riepilogo per bando d'asta

21. Allegati

1. Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri in data 11/01/2013, la società [redacted] ha richiesto al Tribunale di Velletri l'espropriazione dei seguenti cespiti di proprietà di [redacted] e di [redacted] e precisamente:

piena proprietà di unità immobiliare sita nel Comune di Nettuno (RM), località Piscina Cardillo, via Jenne n. 3, costituita da un appartamento posto al piano terra, distinto con il numero int. 1, composto da salone con angolo cottura, una camera, bagno con antibagno, cantina e giardino, confinante con vano scala, appartamento int.2, distacchi, salvi altri.

L'unità immobiliare è distinta al N.C.E.U. del Comune di Nettuno al foglio 8, part. 994, sub 510, categoria A2, classe 1, vani 4, rendita catastale €. 216,91 in ditta [redacted]

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma in data 11/12/2013 ha nominato quale esperto la sottoscritta Arch. Patrizia De Stefanis come da verbale che alla presente relazione si allega ed a cui si rinvia per la specifica dei quesiti formulati.

Firmato Da: DE STEFANIS PATRIZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 647910f328b1c064f4ab45101ec7d3a1

2. Descrizione

Proprietà: piena proprietà.

Dati Catastali:

unità immobiliare, a seguito della variazione catastale -DOCFA- eseguita in data 3/12/2014 per ristrutturazione interna ed ampliamento, sita nel Comune di Nettuno via Jenne n. 3, piano T, int. 1, distinta al **N.C.E.U. del Comune di Nettuno al foglio 8, part. 994, sub 538, z.c. U, cl. 1, categoria A2, vani 6,5, superficie catastale mq. 132, rendita catastale €. 822,46;**

Confinanti: corte condominiale, vano scala, appartamento int.2, distacchi, salvi altri.

Descrizione:

unità immobiliare sita nel Comune di Nettuno via Jenne n.3, int. 1, costituita da un appartamento posto al piano terra, composto da pranzo-soggiorno con angolo cottura, 3 camere, bagno, disimpegni, ripostiglio e terrazzo a livello.

Consistenza: 6,5 vani.

Pertinenze: terrazzo a livello.

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale
	[mq]		[mq]
Abitazione	128,00	1	128,00
Villa O Villino		1	
Ufficio O Studio Privato		1	
Negozio O Bottega		1	

Firmato Da: DE STEFANIS PATRIZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 647910f328b1c064f4ab45101ec7d3a1

Magazzino O Locale Di Deposito		0,50	
Autorimessa O Posto Macchina Singola		1	
Opifici		1	
Fabbricato Agricolo		1	
Terreno Agricolo O Terreno Edificabile		1	
Sottotetto (Autonomo)		1	
Altro			
Balconi, Terrazze, Cantine e Simili (Giardino)	13,00	0,33	4,00
Totale Superficie	141,00		132,00

Altezza utile interna: ml. 3,00

Superficie Lorda complessiva: mq. 141,00

Superficie Convenzionale complessiva: mq. 132,00

3. Caratteristiche costruttive

Strutture verticali: mista, cemento armato e muratura.

Solai: laterizi e c.a..

Copertura: a tetto e a terrazza.

Manto di copertura: guaina bituminosa e tegole, per la parte a tetto, guaina bituminosa e gres per la terrazza.

Pareti esterne: intonaco tinteggiato.

Pavimentazione interna: gres di ceramica.

Pareti interne: intonaco civile tinteggiato, bagni e cucina con rivestimento in piastrelle di ceramica.

Infissi esterni: in alluminio, con vetro camera, persiane in ferro.

Infissi interni: porte in legno tamburato, portoncino d'ingresso blindato.

Volte:

Firmato Da: DE STEFANIS PATRIZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 647910f328b1c064f4ab45101ec7d3a1

Scale:

Impianto elettrico: sottotraccia.

Impianto idrico: sottotraccia, approvvigionamento acquedotto comunale, smaltimento allaccio fognatura comunale.

Impianto termico: autonomo, radiatori in alluminio.

Altri impianti:

Altro:

Terrazze balconi: un terrazzo a livello, totale mq. 13,00.

Terreno esclusivo:

Posto Auto:

Soffitta, cantina o simili:

Dotazioni condominiali: corte di accesso

Condizioni generali dell'unità immobiliare: in condizioni buone sia l'appartamento sia il fabbricato.

4. Dati identificativi catastali

Unità immobiliare sita nel Comune di Nettuno via Jenne n.3, int. 1, costituita da un appartamento posto al piano terra, composto da pranzo-soggiorno con angolo cottura, 3 camere, bagno, disimpegni, ripostiglio e terrazzo a livello distinta al **N.C.E.U. del Comune di Nettuno al foglio 8, part. 994, sub 538, z.c. U, cl. 1, categoria A2, vani 6,5, superficie catastale mq. 132, rendita catastale €. 822,46;**

5. Titoli di proprietà

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà:

Firmato Da: DE STEFANIS PATRIZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 647910f328b1c064f4ab45101ec7d3a1

TITOLARI: , proprietario 1/1 dell'area sulla quale è stato edificato l'immobile, dal 04 febbraio 1982 al 16 maggio 2008.

COMPRAVENDITA Data: 04 febbraio 1982 rep. 1034.

TRASCRIZIONE Data: 11 febbraio 1982 n. 3314.

TITOLARI: proprietari 1/1 dell'immobile dal 16 maggio 2008 ad oggi.

COMPRAVENDITA Data: 16 maggio 2008, rep. 76176/10465.

TRASCRIZIONE Data: 22 maggio 2008 n. 17456.

6. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

Per quanto sopra evidenziato la scrivente C.T.U. riscontra la continuità delle trascrizioni per il ventennio precedente il pignoramento e che non risultano atti di vendita del bene successivi allo stesso pignoramento.

7. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta della Conservatoria

- ISCRIZIONI

- IPOTECA VOLONTARIA:

- 22/05/2008 n. 6746.
- a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.
- L'iscrizione risulta a carico di e di per ½ di proprietà ciascuno
- Il gravame è attivo sull'intero immobile di proprietà.

Firmato Da: DE STEFANIS PATRIZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 647910f328b1c064f4ab45101ec7d3a1

- **IPOTECA GIUDIZIALE:**

-17/05/1983 n. 1166.

- a favore di

- L'iscrizione risulta a carico di per la piena proprietà

- La suddetta ipoteca non risulta rinnovata

- **IPOTECA GIUDIZIALE:**

-17/05/1983 n. 1165.

- a favore di

- L'iscrizione risulta a carico di per la piena proprietà

- La suddetta ipoteca non risulta rinnovata

TRASCRIZIONI

- **PIGNORAMENTO Immobiliare:**

- 12/03/2013 n. 10130 reg. gen. e 7285 reg. part..

- a favore di

- La trascrizione risulta a carico di e di per ½ di proprietà ciascuno0.

- Il gravame è attivo sull'intero immobile di proprietà.

8. Destinazione urbanistica delle aree

Nel vigente P.R.G. del Comune di Nettuno l'unità immobiliare ricade in zona S1, Aree perimetrate.

Firmato Da: DE STEFANIS PATRIZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 647910f328b1c064f4ab45101ec7d3a1

9. Regolarità amministrativa dei fabbricato

Agli atti del Comune di Nettuno, per il fabbricato, risultano rilasciati i seguenti titoli permissori:

- **Concessione edilizia in sanatoria n. 7064/112/93 in data 09 settembre 1993;**
- **Concessione edilizia in sanatoria ex art.13 L.47/85 n. 7064/186/93 in data 31 dicembre 1993;**
- **Permesso di costruire in Sanatoria L. 724/94 n. 7064/420/06 in data 24 ottobre 2006;**
- **D.I.A. presentata in data giugno 2008.**

Avendo rilevato, in sede di sopralluogo, delle piccole difformità tra quanto autorizzato e quanto effettivamente realizzato, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, comma 5 del D.P.R. 380 del 06/06/2001 e di cui all'art.40, comma 6 della Legge 47/85.

10. Disponibilità dell'immobile

L'immobile risulta occupato, ad uso gratuito, dalla sig.ra [redacted] dai figli [redacted]

[redacted] e [redacted]

11. Oneri condominiali

12. Confini dell'immobile

Confinanti: corte condominiale, vano scala, appartamento int.2, distacchi, salvi altri.

Firmato Da: DE STEFANIS PATRIZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 647910f328b1c064f4ab45101ec7d3a1

13. Convenzione matrimoniale

Gli esecutati sono entrambi di stato civile libero.

14. Dati ipocatastali

ISCRIZIONI

- IPOTECA VOLONTARIA:

- 22/05/2008 n. 6746.

- a favore di

- L'iscrizione risulta a carico di e di per ½ di proprietà ciascuno

- Il gravame è attivo sull'intero immobile di proprietà.

- IPOTECA GIUDIZIALE:

-17/05/1983 n. 1166.

- a favore di

- L'iscrizione risulta a carico di per la piena proprietà

- La suddetta ipoteca non risulta rinnovata

- IPOTECA GIUDIZIALE:

-17/05/1983 n. 1165.

- a favore di

- L'iscrizione risulta a carico di per la piena proprietà

- La suddetta ipoteca non risulta rinnovata

Firmato Da: DE STEFANIS PATRIZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 647910f328b1c064f4ab45101ec7d3a1

TRASCRIZIONI

- PIGNORAMENTO Immobiliare:

- 12/03/2013 n. 10130 reg. gen. e 7285 reg. part..

- a favore di

- La trascrizione risulta a carico di e di per ½ di proprietà ciascuno0.

- Il gravame è attivo sull'intero immobile di proprietà.

15. Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni

Per quel che concerne la cancellazione di iscrizione di ipoteca per l'ottenimento del mutuo, questa non è onerosa ai sensi della legge n.40 del 02/04/2007 (Legge Bersani), per la cancellazione di trascrizioni di atti semplici il costo è pari all'1% del valore se fatta con Atto notarile, per la cancellazione del pignoramento è previsto un costo fisso pari a €. 262,00 per formalità.

16. Assoggettamento ad IVA della vendita

Trattandosi di bene non strumentale la vendita non è soggetta ad IVA.

17. 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 un'indagine di mercato di beni simili a quello da stimare.

Firmato Da: DE STEFANIS PATRIZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 647910f328b1c064f4ab45101ec7d3a1

L’immobile è ubicato in una zona periferica ma comunque con negozi ed attività a servizio delle residenze.

Le informazioni sono state assunte da agenti immobiliari locali e da imprese immobiliari.

Identificativo	Superficie Convenzionale mq.	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo €.	Quota Lotto %	Valore Lotto €.
Corpo	132,00	1.700,00	224.000,00	1/1	224.000,00
Lotto UNICO	132,00	1.700,00	224.000,00	1/1	224.000,00

Proprietà pari a 1/1

Valore: € 224.000,00 (euro duecentoventiquattromila/00).

Firmato Da: DE STEFANIS PATRIZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 647910f328b1c064f4ab45101ec7d3a1

18. Schema riassuntivo perizia

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 34/2013 R.G.

Promossa da	[illegible]
Nei confronti di	[illegible]

G.E.	**DOTT. Riccardo AUDINO**
Custode Giudiziario	
C.T.U	**ARCH. Patrizia DE STEFANIS**

Recapito	
Recapito	

LOTTO N°	**UNICO**	Prezzo base d'asta		**€. 224.000,00**		
Comune di:		Prov.		Indirizzo:		Zona
NETTUNO		**RM**		**VIA JENNE, 3**		**PERIFERICA**

Diritti:

Piena proprietà	**X**	Quota						
Comproprietari		Quota						
Nuda proprietà		quota						
Usufrutto		quota						
Altro		quota						
Convenzione matrimoniale		Separazione dei beni		Bene comune		Bene personale		
Stato civile		Coniugato		Separato		Libero	**X**	

Firmato Da: DE STEFANIS PATRIZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 647910f328b1c064f4ab45101ec7d3a1

Immobile:					Pertinenze:	
Appartamento	**X**		Capannone		Terrazzo	**X**
Villa isolata			Autorimessa		Giardino	
Ufficio			Terreno edificabile		Ripostiglio	
Negozio			Terreno agricolo		Soffitta	
Laboratorio			Casa unifamiliare		Magazzino	
					Cantina	

Dati catastali: per i fabbricati

Identificativi precedenti

Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categ.	Classe	Cons.	Rendita
8	**994**	**510**	**4**	**A2**	**1**	**4 vani**	**Euro 506,13**

Identificativi attuali

Foglio	Particella	Sub.	Sup. cat.	Categ.	Classe	Cons.	Rendita
8	**994**	**538**	**132 mq**	**A2**	**1**	**6,5 vani**	**Euro 822,46**

Dati catastali: per i terreni

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

Firmato Da: DE STEFANIS PATRIZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 647910f328b1c064f4ab45101ec7d3a1

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie commerciale	**Mq. 128,00**									
Superfici delle pertinenze	**Mq. 13,00 terrazzo a livello**									
Anno di costruzione	**2006**		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	**X**	non a norma		Impianto termico		autonomo	**X**	centralizzato	
Stato dell'immobile	Libero		Locato		Occupato	**X**				
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						

Firmato Da: DE STEFANIS PATRIZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 647910f328b1c064f4ab45101ec7d3a1

Elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni:

Nota	N.°Reg.Pa	N.°Reg.Gen	Data
Iscrizione	**6746**		**22/05/08**
Iscrizione	**1166**		**17/05/83**

Nota	N.°Reg.Pa	N.°Reg.Gen	Data
Iscrizione	**1165**		**17/05/83**
Trascriz.	**7285**	**10130**	**12/03/13**

21. Riepilogo per bando D'ASTA

LOTTO UNICO

PIENA PROPRIETÀ DI UNITÀ IMMOBILIARE SITA NEL COMUNE DI NETTUNO VIA JENNE N. 3, COSTITUITA DA UN APPARTAMENTO POSTO AL PIANO TERRA, INT.1, COMPOSTO DA PRANZO-SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA, 3 CAMERE, BAGNO, DISIMPEGNI, RIPOSTIGLIO E TERRAZZO A LIVELLO, SUPERFICIE RESIDENZIALE MQ. 128,00, SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (TERRAZZO A LIVELLO) MQ. 13,00.
IDENTIFICAZIONE CATASTALE: N.C.E.U. DELLA PROVINCIA DI ROMA, COMUNE CENSUARIO NETTUNO AL FOGLIO 8, PART. 994, SUB 538, CL. 1, CATEGORIA A2, VANI 6,5, SUPERFICIE CATASTALE MQ. 132,00, RENDITA CATASTALE €. 822,46;
CONFINANTI: CORTE CONDOMINIALE, VANO SCALA, APPARTAMENTO INT. 2, DISTACCHI, SALVI ALTRI.

PREZZO BASE D'ASTA:
€ 224.000,00 (duecentoventiquattromila/00).

L'Esperto

Arch. Patrizia De Stefanis

Firmato Da: DE STEFANIS PATRIZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 647910f328b1c064f4ab45101ec7d3a1