

**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 -esecrati- 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			
<b>TOTALE SUPERFICIE</b>			

Altezza utile interna:

Superficie Lorda complessiva:

Superficie Convenzionale complessiva:

### 3. Caratteristiche costruttive

**4. Dati identificativi catastali**

C  
Edilizia



**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**



## 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°					

Valore : € . (diconsi euro . i . . . . .).

## 19. Schema riassuntivo--

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 598/93 R.G.

Promossa da	<b>BANCA NAZIONALE DEL LAVORO</b>
Nel confronti di	

G.E.	<b>DOTT. RICCARDO AUDINO</b>
Custode Giudiziario	
C.T.U.	<b>GEOM. MARIO NUZZO</b>

Recapito	
o	
Recapito	<b>VELLETRI</b>
o	

LOTTO N°	<b>1</b>	Prezzo base d'asta		
Comune di	<b>ANZIO</b>	Prov	Indirizzo	Zona
		<b>RM</b>		

Diritti:

Piena proprietà	<input checked="" type="checkbox"/>	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			X
Villa isolata		Autorimessa	
Ufficio		Terreno edificabile	
Negozi		Terreno agricolo	
Laboratorio		Altro	
Magazzino			

**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	Optim o	buono	X sufficiente	Scarso	pessimo	
Qualità delle finiture	Optim o	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	

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

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 Convenzion ale
	[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			
<b>TOTALE SUPERFICIE</b>	<b>90,00</b>		<b>90,00</b>

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  
Lombardi, Carlo Giorgio 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	<b>BANCA NAZIONALE DEL LAVORO</b>
Nei confronti di	

G.E.	<b>DOTT. RICCARDO AUDINO</b>
Custode Giudiziario	
C.T.U	<b>GEOM. MARIO NUZZO</b>

Recapito	
o	
Recapito	<b>VELLETRI</b>
o	

LOTTO N°	<b>2</b>	Prezzo base d'asta	<b>225.00,00</b>
Comune di:		Prov	Indirizzo
<b>NETTUNO</b>		<b>RM</b>	<b>VIA DELLECALCARE, 11</b>

Zona	
	<b>CENTRO URBANO-</b>

#### 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					

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**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	<b>MQ. 90,00</b>					
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	



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.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it