

TRIBUNALE DI VELLETRI Sez. Esecuzioni Immobiliari
INTEGRAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDURA ESECUTIVA N°422/08

Promossa da:
Nei confronti di:

MICOS BANCA S.P.A.

Ill.mo Sig. G.E.

Il sottoscritto Geom. Daniele 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 20/05/2009 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 TU. 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;

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VELLETRI – Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare: **N. 423/08**

Nei confronti di:

Promossa da:

Con l'intervento di:

MICOS BANCA

Giudice dell'Esecuzione: **DOTT. RICCARDO AUDINO**

Custode Giudiziario:

Perito (C.T.U.)

GEOM. DANIELE NUZZO

RELAZIONE PERITALE

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. Regolarità amministrativa dei fabbricati
8. Disponibilità dell'immobile
9. Confini degli immobili
10. Dati ipocatastali
11. Assoggettamento ad Iva della vendita
12. Criteri di formazione dei lotti
13. Valutazione degli immobili
14. Schema riassuntivo perizia
15. Riepilogo per bando d'asta
16. Allegati

1. Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri il 22/07/2008 , trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di RomaII il 08/09/2009 al n.33026 R.P. e al n.54266 R.G. la Micos Banca Spa(parte procedente) richiede al Tribunale di Velletri l'espropriazione dei seguenti cespiti di proprietà (esecutata) e precisamente:
Fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di Rocca Priora Loc. Colle di Fuori alla Via San Cesareo civ.42 posto al piano terra composto di salone con angolo cottura,ingresso, quattro

piccolo portico e due bagni con annesso corte di pertinenza, il tutto confinante con proprietà Giovannetti Alessandra, proprietà Raponi e distacco da Via san cesareo dalla quale si accede, salvo altri o variati confini.

Accedendo a tale richiesta, la S.V.III.ma in data 20/05/2009 ha nominato quale esperto il sottoscritto Geom. Nuzzo Daniele come da verbale che alla presente relazione.

LOTTO N. 1

2. Descrizione

Proprietà: Piena proprietà dell'esecutata

Dati Catastali: N.C.E.U. Comune di Rocca Priora Foglio 13 Particella 626

Confinanti: Proprietà [redacted] - Proprietà [redacted] - distacco Via San Cesareo.

Descrizione Lotto: abitazione posta al piano terra con annessa corte.

Consistenza: Di vani 4 più accessori, con corte esclusiva, di mq.320.00.

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff	Superficie Convenz.
	[mq]		[mq]
Abitazione	108.26	1	108.60
Villa o Villino			
Ufficio o Studio privato			
Negozi o Bottega			
Magazzino o Locale di deposito			
Autorimessa o Posto macchina singola			
Opifici			
Corte di pertinenza	300.00	0.15	45.00
Terreno agricolo o Terreno edificabile			
Sottotetto (autonomo)			
Portico	9.00	0.60	5.40
Balconi, Terrazze, cantine e simili			
TOTALE SUPERFICIE	417.26		159.00

Altezza utile interna: ml.12.70
Superficie Lorda complessiva: mq.417.26
Superficie Convenzionale complessiva: mq.159.00

3. Caratteristiche costruttive

Str. Verticali: Struttura in muratura
Solai: In latero cemento
Copertura: Tetto a falde inclinate
Manto di copertura: Tegole in cotto
Pareti esterne: Intonaco e cortina
Pavimentazione interna: Marmette in ceramica

Pareti interne: Rivestimento al civile
Infissi esterni: In alluminio anodizzato
Infissi interni :In legno – portē tamburate
Impianto elettrico: Sottotraccia a 220 V
Impianto idrico: Sottotraccia
Impianto termico: Autonomo
Altro:Una camera al grezzo senza pavimento
Terreno esclusivo: Pavimentato e giardino
Posto Auto: Posto scoperto
Dotazioni condominiali: Abitazione indipendente senza vincoli condominiali
Condizioni generali dell'unità immobiliare: L'unità immobiliare è in buono stato di conservazione

4. Dati identificativi catastali

L'immobile risulta censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Rocca Priora al Foglio 13 Particella 626.

I dati identificativi attuali risultano gli stessi,e identificano correttamente quelli riportati nell'Atto di pignoramento.

5. Titoli di proprietà

L'unità immobiliare è pervenuta all'esecutata in forza di atto di donazione e divisione a Rogito Notaio Giancarlo Perrotta in Roma in data 20 settembre 1990 Rep. n.43007. Donazione della Sig.ra Scacchetti Anita a seguito della successione del genitore Giovannetti Agapito,apertasi a Rocca Priora il 18/09/1978 e trascritta all'Ufficio del Registro di Frascati il 07/05/1979 al n.2 del Vol.257.

6. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

In base alla certificazione prodotta in atti sussiste la continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio

7. Regolarità amministrativa dei fabbricati

Da indagini effettuate e dalla conferma della stessa esecutata, risulta che l'anno di costruzione del fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare è antecedente al 1967,in origine vecchia casa rurale fatiscente e a detta sempre dell'esecutata l'ultimo anno di ristrutturazione del fabbricato risale al 2001.Il fabbricato risulta difforme dalla scheda d'accatastamento presentata all'UTE di Roma in data 29/03/2001,che si pone in allegato, per spostamento ed eliminazione di tramezzature interne, ed inoltre sono stati realizzati lavori di ampliamento allo stesso fabbricato e più precisamente la realizzazione di un ingresso, una camera ed un portico come si evince dalla planimetria attuale posta in allegato. Per queste opere realizzate, da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rocca Priora,non è stata presentata domanda di sanatoria, le spese amministrative (oblazione ed oneri concessori e varie) unitamente a quelle tecniche necessarie per la definizione dell' illecito edilizio delle predette opere (legge 326/03) ammontano ad €.9.000,00

8. Disponibilità dell'immobile

Allo stato attuale l'immobile in oggetto risulta essere occupato dall'esecutata e dal suo nucleo familiare.

9. Confini dell'immobile

L'unità immobiliare oggetto di procedura è posto a confine con la proprietà Giovannetti Alessandra,proprietà Raponi e con distacco dalla Via San Cesareo dalla quale si accede,salvo altri o variati confini

10. Dati ipocatastali (Trascrizioni ed Iscrizioni)

- Ipoteca Volontaria iscritta in data 25/07/2001, Reg.Gen.n.29434 – Reg.Part.n.6684 Atto a Rogito Notaio Valente Giuseppe con sede a Palestrina(Rm) del 24/07/2001 a favore di Banca Di Credito Cooperativo Del Tusciano Rocca Priora Società Cooperativa a Responsabilità Limitata e contro [REDACTED].
- Ipoteca Volontaria iscritta in data 10/10/2002, Reg.Gen.n.43150 – Reg.Part.n.10100 Atto a Rogito Notaio Manzi Antonio con sede a Roma del 04/10/2002 a favore della Micos Banca e contro [REDACTED].
- Pignoramento Immobiliare trascritto in data 08/09/2008, Reg.Gen.n.54266 – reg.Part.n.33026 a favore di Micos banca e contro [REDACTED].
- Atto a rogito Notaio Perrotta Giancarlo in data 20/09/1990 Reg.n.43007/13426 trascritto in data 29/09/1990
- Denuncia di Successione presentata all'Ufficio del Registro di Frascati in data 27/04/1979 al n.2 vol.257 di formalità.

11. Assoggettamento ad IVA della vendita

La vendita dell'intero lotto non è soggetta ad Iva.

12. Criteri di formazione dei lotti

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

13.Valutazione degli immobili (Comune di Rocca Priora)

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 del Comune di Rocca Priora, 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, dimensioni, ubicazione, vetustà di costruzione 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 pari ad Euro 1.700,00 il metro quadrato di superficie convenzionale, da cui si detrairà il costo delle spese di sanatoria.

IDENTIFICATIVO	SUPERFICIE	VALORE	VALORE	QUOTA	VALORE
CORPO	CONVENZ.	UNITARIO	COMPLESSIVO	LOTTO	LOTTO
VALUTAZIONE	mq.159.00	€/mq.1.700,00	€ 270.300,00	1	€ 270.300,00
LOTTO N°1	Mq.159.00	€/mq.1.700,00	€ 270.300,00	1	€ 270.300,00

VALORE LOTTO N°1 € 270.300,00 - € 9.000,00 (Spese di sanatoria)

VALORE LOTTO N°1 €. 261.300,00

14. Schema riassuntivo perizia

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 422/08

Promossa da **MEGAS BANC**
Contro **G**

G.E.: **DOTT. RICCARDO AUDINO**
C.T.U.: **GEOMETRA DANIELE NUZZO**

LOTTO N°1
PREZZO BASE D'ASTA €261.300,00

. COMUNE DI ROCCA PRIORA (RM)
. LOCALITA': COLLE DI FUORI
. VIA SAN CESAREO civico 42
. ZONA PERIFERICA DEL COMUNE DI ROCCA PRIORA

Diritti: Piena Proprietà dell'esecutata

Immobile:

Appartamento		Capannone	
Villino indipendente	X	Cantina	
Ufficio		Terreno edificabile	
Negozi		Terreno agricolo	
Laboratorio		Altro	

Pertinenze:

Aree scoperte	
Posto auto scoperto	X
Ripostiglio	
Corte esclusiva	X
Corte esclusiva	

Dati catastali : per i fabbricati
Identificativi attuali (Comune di Rocca Priora H432)

Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categ.	Classe	Rendita
13	626	----	4	A7	2	€ 568.10

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie convenzionale	MQ .159.00							
Superfici delle pertinenze	MQ. 300.00							
Anno di costruzione	Ante 1967		Anno di ultima ristrutturazione				2001	
Stato di manutenzione	Ottimo		buono	X	sufficiente	X	Scarso	pessimo
Qualità delle finiture	Ottimo		buono	X	sufficiente	X	Scarso	pessimo
Impianto elettrico	a norma	X	non a norma		Impianto termico	autonomo	X	centralizzato
Stato dell'immobile	Libero		Locato		Altro	Occupato dall'esecutata e dal suo nucleo familiare		

15. Riepilogo per bando d'asta

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE PER IL BANDO D'ASTA

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO N°1

Villino indipendente sito nel Comune di Rocca Priora in località Colle di Fuori alla Via San Cesareo civico 42 – occupato dall'esecutata e dal suo nucleo familiare – sviluppantesi su un unico piano a terra con attinenza a giardino per una superficie convenzionale complessiva di mq.159.00 – composto di pranzo-soggiorno – angolo cottura – ingresso – quattro camere – due bagni e piccolo portico. Pratica di sanatoria da definire.

Il tutto posto a confine con proprietà Giovannetti Alessandra – proprietà Raponi – distacco da via san Cesareo dalla quale si accede salvo altri o variati confini.

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Rocca Priora l'unità immobiliare è censita al Foglio 13 – Particella 626 – Categoria A7 – Classe 2 – Vani catastali 4 – rendita € 568.10

La vendita dell'intero lotto non è soggetta ad Iva.

PREZZO BASE D'ASTA..... € 261.300,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'ESPERTO C.T.U.
Geom. Daniele Manno



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
21/10/10

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

16. Allegati

- Verbale di incarico
- Verbale di sopralluogo
- Estratto di mappa
- Visure catastali
- Documentazione planimetrica
- Documentazione fotografica
- Relazione notarile
- Copia della relazione su floppy

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®