



TRIBUNALE DI VELLETRI



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Nuzzo Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 694/1997 del R.G.E.



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali.....	4
Stato conservativo.....	4
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	4
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	5
Normativa urbanistica.....	5
Regolarità edilizia.....	5
Vincoli od oneri condominiali.....	6
Stima / Formazione lotti.....	6
Riepilogo bando d'asta.....	8
Lotto Unico	8
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 694/1997 del R.G.E.....	9
Lotto Unico	9



All'udienza del 19/04/2016, il sottoscritto Geom. Nuzzo Mario, con studio in Corso della Repubblica, 166 - 00049 - Velletri (RM), email mario-nuzzo@libero.it, PEC mario.nuzzo@geopec.it, Tel. 06 96 33 914, Fax 06 96 33 914, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - VIA LIVORNO, 7, edificio UNICO, scala UNICA, interno 1, piano PT -PP

DESCRIZIONE

TRATTASI DI APPARTAMENTO SVUILUPPANTESI AI PIANI TERRENOO E PRIMO CON ANNESSA CORTE DI PERTINENZA E VABO GARAGE-

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - VIA LIVORNO, 7, edificio UNICO, scala UNICA, interno 1, piano PT -PP

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

MANCANO LE CERTIFICAZIONI CATASTALI DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO ATTESO CHE LO STESSO RISULTA DENUNCIATO PER L'ACCATASTAMENTO CON SCHEDE PROTOCOLLI NN. 5312 E 5316 IN DATA 11 SETTEMBRE 1972-

TALI DENUNCIE DI ACCATASTAMENTO DEBONO ANCORA ESSERE LAVORATE DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE SI' CHE - ALLO STATO ATTUALE - DETTO IMMOBILE RISULTA ACCATASTATO MA NON CENSITO-

CONSIDERATO IL TEMPO ORMAI TRASCORSO DALLA DENUNCIA DI ACCATASTAMENTO SINO ALLA DATA ODIERNA E CONSIDERATO IL MANCATO CENSIMENTO A SOMMESSO PARERE DELLO SCRIVENTE SAREBBE OPPORTUNO PROCEDERE - PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL G.E.- AD ANNULLAMENTO DELLE SCHEDE E NUOVO ACCATASTAMENTO-

SI RILEVA INOLTRE CHE PUR NON ESSENDO CENSITO L'IMMOBILE RISULTA INSERITO IN MAPPA AL FOGLIO 13 DEL COMUNE DI ALBANO LAZIALE-

TITOLARITÀ

ALL'ATTO DELL'ACCESSO IN LOCO DA PARTE DEL SOTTOSCRITTO CONVOCATO IN DATA 13 GIUGNO 2016 ED EFFETTUATO IL 23 GIUGNO 2016 L'IMMOBILE ERA NELLA DISPONIBILITA' DI PARTE ESECUTATA **** Omissis **** E DI **** Omissis ****

CONFINI

POSTO A CONFINE CON KA SEDE VIARIA VIA LIVORNO DA CUI SI HA ACCESSO E PARTICELLE CATASTALI NN. 235 E 207 RELATIVE ALLE PROPRIETA' [REDACTED] SALVO SE ALTRI O VARIATI CONFINI-

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	220,00mq	240,00mq	100,00	230,00mq	3,00m	PT - PP
Totale superficie convenzionale:				230,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				230,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Grafato
	13	206			A2					PT-PP	

Corrispondenza catastale

TRATTASI DI IMMOBIL DENUNCIATO PER LACCATASTAMENTO MA NON CENSITO-COIS' COME GIA' SPIEGATO-

STATO CONSERVATIVO

L'IMMOBILE SI TROVA IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE-

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

SI TRATTA DI FABBRICATO REALIZZATO IN EPOCA ANTERIORE AL 1° SETTEMBRE 1967 E SOPRAELEVATO nell'anno 1969 - REALIZZATO CON MURATURA IN ELEVAZIONE MISTA DI PIETrame E CEMENTO CONSOLAI IN LATEROCEMENTO -

L'IMMOBILE RISULTA RIFINITO INTERNAMENTE CON PAVIMENTI IN MARMO DI BUONA FATTURA E CERAMICA SMALTATA, MENTRE APPARE COMPLETO DI TUTTI GLI IMPIANTI AD ECCEZIONE DELL'IMPIANTO TERMICO FUORIUSO-

ESSO IMMOBILE E' COSTITUITO DA ZONA GIORNO AL PIANO TERRENO CON ANNESSO GARAGE-MAGAZZINO E PICCOLO GIARDINO, MENTRE AL PIANO PRIMO OVE SI ACCEDE A MEZZO DI SCALA INTERNA è POSTA LA ZONA NOTTE CON DUE CAMERE DA LETTO , BAGNO E TERRAZZO A LIVELLO; IL TUTTO COME DA PLANIMETRIE ALLEGATE--

STATO DI OCCUPAZIONE

ALL'ATTO DELL'ACCESSO IN LOCO--GIUGNO 2016-- L'IMMOBILE ERA OCCUPATO DALLA ESECUTATA

#

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

DALL'ESAME DELLA RELAZIONE NOTARILE RISULTA CHE NON VI È COPERTURA AL VENTENNIO

NORMATIVA URBANISTICA

FABBRICATO RICADENTE NEL CENTRO URBANO DELLA FRAZIONE PAVONA DEL COMUNE DI ALBANO LAZIALE-

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'IMMOBILE E' STATO ERETTO IN FORZA DI LICENZA EDILIZIA RILASCIATA DAL COMUNE DI ALBANO LAZIALE N° 98 IN DATA 11 FEBBRAIO 1966 - SUCCESSIVAMENTE L'IMMOBILE VENIVA SOPRAELEVATO CON GRAFICO PROGETTUALE APPROVATO IN DATA 27 SETTEMBRE 1969 - DI TALE GRAFICO NON SI È REPERITA LICENZA EDILIZIA-MA VI È DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DA PARTE DEL COMUNE DI ALBANO LAZIALE IN PARI DATA- VEDI ALLEGATI-

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**STIMA / FORMAZIONE LOTTO**

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - VIA LIVORNO, 7, edificio UNICO, scala UNICA, interno 1, piano PT -PP
TRATTASI DI APPARTAMENTO SVUILUPPANTESI AI PIANI TERRENOO E PRIMO CON ANNESSA CORTE DI PERTINENZA E VABO GARAGE-
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 206, Categoria A2
Valore di stima del bene: € 460.000,00
stima sintetica comparativa-

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Albano Laziale (RM) - VIA LIVORNO, 7, edificio UNICO, scala UNICA, interno 1, piano PT -PP	230,00mq	2.000,00 €/mq	€ 460.000,00	100,00	€ 460.000,00
Valore di stima:					€ 460.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Velletri, li 07/10/2016

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Nuzzo Mario

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - banca dati
- ✓ Altri allegati - toponomastica
- ✓ Altri allegati - den.successione
- ✓ Altri allegati - relazione notarile





RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - VIA LIVORNO, 7, edificio UNICO, scala UNICA, interno 1, piano PT-PP
 TRATTASI DI APPARTAMENTO SVILUPPANTESI AI PIANI TERRENO E PRIMO CON ANNESSA CORTE DI PERTINENZA E VABO GARAGE-
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 206, Categoria A2
 Destinazione urbanistica: FABBRICATO RICADENTE NEL CENTRO URBANO DELLA FRAZIONE PAVONA DEL COMUNE DI ALBANO LAZIALE-



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 694/1997 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Albano Laziale (RM) - VIA LIVORNO, 7, edificio UNICO, scala UNICA, interno 1, piano PT - PP		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg 13, Part. 206, Categoria A2	Superficie	230,00 mq
Stato conservativo:	L'IMMOBILE SI TROVA IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE-		
Descrizione:	TRATTASI DI APPARTAMENTO SVILUPPANTESI AI PIANI TERRENO E PRIMO CON ANNESSA CORTILE DI PERTINENZA E VANO GARAGE-		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato dal debitore/coniuge/figli/comproprietario non esecutato		

