

ASTE GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI VELLETRI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA
ESECUTIVA

N° 770/12 PROMOSSA DA :

ASTE GIUDIZIARIE.it

...UNICREDIT SPA
CONTRO

[REDACTED]

Ill.mo 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 - 05 giugno 2013 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° 770/12

Immobiliare:

Nei confronti di:



Promossa da:

UNICREDIT SPA

Con l'intervento di:

Giudice

DOTT. RICCARDO AUDINO

dell'Esecuzione:

Custode Giudiziario:

Perito (C.T.U.)

GEOM. MARIO NUZZO

- R E L A Z I O N E P E R I T A L E -
stima beni immobili

Sommario



1. Premessa	4
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 il 21 settembre 2012, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 il 30 ottobre 2012. al n. 47940. R.G. e n. 33914 R.P., Unicredit Spa. (parte procedente) richiede al Tribunale di Velletri l'espropriazione dei seguenti cespiti di proprietà di [REDACTED] (esecutato) e precisamente:

" appartamento per civile abitazione sito nel territorio del Comune di Anzio in località Prebenda - al Corso Italia civico 44/B - int. 10 - piano quarto"

Accedendo a tale richiesta, la S.V.III.ma in data 05 giugno 2012 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.

Lotto n.1.....

2. Descrizione

Proprietà: piena proprietà

Dati Catastali: Catasto Fabbricati-

Confinanti: vano scala, appartamento interno 9 scala A ed appartamento interno 9 scala B

Descrizione Lotto: appartamento per civile abitazione

Consistenza: vani catastali 5,0

Pertinenze: locale cantina al piano S/1

Destinazione	Superfici e Lorda	Coef f.	Superficie Convenzional e
	[mq]		[mq]
Abitazione	64,00	1	64,00
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	27,00	0,5	13,50
TOTALE SUPERFICIE	91,00	----	78,00 arr-

Altezza utile interna: ml. 2,70
 Superficie Lorda complessiva: mq. 91,00
 Superficie Convenzionale complessiva: mq. 78,00

3. Caratteristiche costruttive

Str. verticali: conglomerato cementizio armato
 Solai: laterocemento
 Copertura: lastrico solare
 Manto di copertura: pavimentazione
 Pareti esterne: intonaco civile esterno
 Pavimentazione interna: marmette di ceramica smaltata
 Pareti interne: in muratura di mattoni forati
 Infissi esterni: ante a battente ed avvolgibili
 Infissi interni: porte tamburate
 Scale: in muratura
 Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V
 Impianto idrico: sottotraccia
 Impianto termico: autonomo
 Soffitta, cantina o simili: cantina al piano S/1
 Condizioni generali dell'unità immobiliare: in buone condizioni

4. Dati identificativi catastali

L'immobile è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Anzio al Foglio n. 17 con la particella n. 501 sub 31 l'appartamento e particella n. 501 sub 43 la cantina-

5. Titoli di proprietà

L'esecutato è proprietario dell'unità immobiliare per acquisto fattone da [REDACTED] con atto a rogito del Notaio Andrea Ferrara di Roma in data 30 maggio 2006 repertorio n.323609-

6. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

Sussiste continuità delle trascrizioni al ventennio giusta certificazione notarile

9. Regolarità amministrativa dei fabbricati

L'intero stabile è stato costruito dalla Soc. CEL 2000 - Consorzio Edilizia Laziale con sede in Roma, successivamente venduto alla [REDACTED] e da questa a [REDACTED] dante causa dell'esecutato.

10. Disponibilità dell'immobile

All'atto del sopralluogo l'appartamento era occupato dall'esecutato -

11. Oneri condominiali

Secondo l'art. 63, Disp. Att. c.c. chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Di conseguenza sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per l'anno in corso e per quello precedente, con la cronologia dal Decreto di Trasferimento.

Nella fattispecie sussistono oneri condominiali-

12. Confini dell'immobile

L'appartamento è posto a confine con vano scala, appartamento interno 9 della scala A ed appartamento interno 9 della scala B-

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 oltre che esame del borsino immobiliare OMI allegato alla presente.

IDENTIFICATIVO	Superficie	Valore	VALORE	QUOTA	VALORE
CORPO	Convenzionale	Unitario	COMPLESSIVO	LOTTO	LOTTO
	[mq.]	[€/mq.]	[€]	% 1/1	[€] (2)
LOTTO N° 1	78,00	2.000,00	156.000,00		156.000,00

Valore : €. 156.000,00 (diconsi euro .centocinquantaseimila/00 .).

19. Schema riassuntivo perizia

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 770/12 R.G.

Promossa da	UNICREDIT SPA
Nei confronti di	

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

Recapito	
Recapito	VELLETRI

LOTTO N°	1	Prezzo base d'asta	156.000,00	Zona	
Comune di:		Prov	Indirizzo		
ANZIO		RM	CORSO ITALIA -44	PERIFERICA	

Diritti:

Piena proprietà	X	quota	1/1	
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							

Immobile:

Appartamento	X	Capannone	
Villa isolata		Autorimessa	
Ufficio		Terreno edificabile	
Negozi		Terreno agricolo	
Laboratorio		Altro	
Magazzino			

Pertinenze:

Aree scoperte	
Autorimessa	
Cantina	X
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
17	501	31	5,0	A/2	2	632,66
		43	4 MQ	C/2	3	19,01

Dati catastali : per i terreni

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

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie convenzionale	MQ. 78,00
Superfici delle pertinenze	

Anno di costruzione	1989		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		
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							

Elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni:

Nota	N° Reg.	N° Rep.	Data
PIGNOR.	47940	33914	30.10.12

Nota	N° Reg.	N° Rep.	Data

20. Riepilogo per bando d'asta

ASTE GIUDIZIARIE.it
LOTTO N°1

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

Piena proprietà dell'appartamento con annessa cantina al piano S/1 occupato da parte esecutata sito nel territorio del Comune di Anzio in località Prebenda al Corso Italia civico 44/B - piano quarto, interno 10 composto di ingresso, soggiorno, angolo cottura, due camere da letto, bagno e due balconi per una superficie convenzionale pari a Mq. 78,00 ivi compresa la cantina al piano livello S/1- scala B - N° 10-

L'appartamento è posto a confine con vano scala, appartamento interno 9 della scala B, appartamento interno 9 della scala A, salvo se altri o variati confini, mentre il locale cantina è confinante con spazio condominiale di accesso e cantine nn. 9-11.

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Anzio detta unità immobiliare è censita al Foglio n. 17 particella n. 501 subalterno n. 31 l'appartamento e particella n. 501-subalterno 43 dello stesso foglio catastale il locale cantina- giuste le visure allegate-

Vendita non soggetta ad IVA -

PREZZO BASE D'ASTA.....€. 156.000,00

L'Esperto

Geom. Mario NUZZO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 (almeno 2 interne e 2 esterne).
- Copia della relazione redatta con metodo informatico su floppy-disk.

ASTE
GIUDIZIARIE.it