

STUDIO TECNICO Geom. Mario NUZZO - Geom. Daniele NUZZO
Corso Della Repubblica, 166 - 00049 VELLETRI - Tel/Fax 06.9633914 -
338.9521005
mario-nuzzo@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI VELLETRI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA
ESECUTIVA N° 945/13 PROMOSSA DA:
...UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 02 LUGLIO 2014- 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--

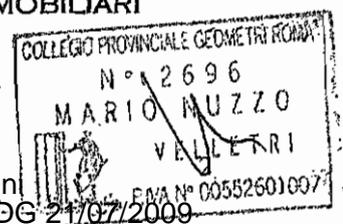
PER I BENI PER I QUALI LA DOCUMENTAZIONE È COMPLETA ED IDONEA.

TRIBUNALE DI VELLETRI
N° 2696
MARIO NUZZO
VELLETRI

- 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 OPPOINIBILI 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;
- 11- ECC.....-COSÌ COME DA VERBALE ALLEGATO-

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VELLETRI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE N° 945/13



IMMOBILIARE:
NEI CONFRONTI DI:
PROMOSSA DA:
CON L'INTERVENTO DI:

UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GIUDICE
DELL'ESECUZIONE:
CUSTODE
GIUDIZIARIO:
PERITO (C.T.U.)

DOTT. RICCARDO AUDINO

GEOM. MARIO NUZZO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE PERITALE
STIMA BENI IMMOBILI

SOMMARIO

1. PREMESSA.....	3
2. DESCRIZIONE.....	4
3. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE.....	4
4. DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI.....	5
5. TITOLI DI PROPRIETÀ.....	5
6. CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI PER L'ULTIMO VENTENNIO.....	5
9. REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA DEI FABBRICATI.....	5
10. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE.....	5
11. ONERI CONDOMINIALI.....	5
12. CONFINI DELL'IMMOBILE.....	5
15. ASSOGGETTAMENTO AD IVA DELLA VENDITA.....	6
16. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	6
19. SCHEMA RIASSUNTIVO PERIZIA.....	6
20. RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA.....	8
24. ALLEGATI :.....	10

1. PREMESSA

-DATI DEL PROCEDIMENTO-

CON ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEPOSITATO PRESSO LA CANCELLERIA DEL TRIBUNALE DI VELLETRI IL 03 DICEMBRE 2013, TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI ROMA 2 IL 07 GENNAIO 2014 AL N. 262. R.G. E N. 217 R.P., LA BANCA UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK.. (PARTE PROCEDENTE) RICHIEDE AL TRIBUNALE DI VELLETRI L'ESPROPRIAZIONE DEI SEGUENTI CESPITI DI PROPRIETÀ DI [REDACTED] " APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE CON ANNESSO VANO GARAGE ED ATTINENZA SCOPERTA IN COMUNE DI POMEZIA " ACCEDENDO A TALE RICHIESTA, LA S.V.ILL.MA IN DATA 02 LUGLIO 2014 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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO N. 1

2. DESCRIZIONE

PROPRIETÀ: PIENA PROPRIETÀ

DATI CATASTALI: CATASTO FABBRICATI

CONFINANTI: VIA MAR ROSSO, PROPRIETÀ

DESCRIZIONE LOTTO: APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE

CONSISTENZA: VANI CATASTALI 6,5

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	COE FF.	SUPERFICIE CONVENZIONALE
	[MQ]		[MQ]
ABITAZIONE		1	
VILLA O VILLINO	120,00	1	120,00
UFFICIO O STUDIO PRIVATO		1	
NEGOZIO O BOTTEGA		1	
MAGAZZINO O LOCALE DI DEPOSITO		1	
AUTORIMESSA O POSTO MACCHINA SINGOLA	30,00	0,50	15,00
OPIFICI		1	
FABBRICATO AGRICOLO		1	
TERRENO AGRICOLO O TERRENO EDIFICABILE		1	
SOTTOTETTO (AUTONOMO)			
LASTRICO SOLARE	130,00	0,20	26,00
BALCONE ED ATTINENZA SCOPERTA	160,00	0,20	32,00
TOTALE SUPERFICIE	440,00	---	193,00

ALTEZZA UTILE INTERNA:

ML. 3,00

SUPERFICIE LORDA COMPLESSIVA:

MQ. 440,00

SUPERFICIE CONVENZIONALE COMPLESSIVA: MQ. 193,00

3. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

STR. VERTICALI: STRUTTURA IN C.A.

SOLAI: LATEROCEMENTO

COPERTURA: LASTRICO SOLARE

MANTO DI COPERTURA: PAVIMENTAZIONE

PARETI ESTERNE: INTONACO E RIVESTIMENTO

PAVIMENTAZIONE INTERNA: MARMETTE DI CERAMICA

PARETI INTERNE: MURATURA FORATI A TRE FORI

INFISSI ESTERNI: ANTE A BATTENTE IN LEGNO

INFISSI INTERNI: PORTE TAMBURATE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCALE: IN MURATURA
IMPIANTO ELETTRICO: SOTTOTRACCIA A 220 V
IMPIANTO IDRICO: SOTTOTRACCIA
IMPIANTO TERMICO: AUTONOMO
TERRENO ESCLUSIVO: GIARDINO
POSTO AUTO: POSTO SCOPERTO SU AREA A CORTILE E BOX
CONDIZIONI GENERALI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE: BUONE CONDIZIONI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4. DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'IMMOBILE È CENSITO NEL NUOVO CATASTO URBANO DEL COMUNE DI POMEZIA AL FOGLIO N. 32 CON LA PARTICELLA N. 315 SUB 6 - 13 GRAFFATI $\hat{=}$ 17

5. TITOLI DI PROPRIETÀ

L'ESWECUTATO È PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE PER ACQUISTO FATTONE IN DATA 09 GIUGNO 2004 PER LA METÀ INDIVISA E SUCCESSIVAMENTE IN DATA 27 SETTEMBRE 2011 PER L'ALTRA METÀ IL PRIMO ATTO A ROGITO DEL NOTAIO VITAGLIANO DOMENICO ED IL SECONDO CON ATTO A ROGITO NOTAIO ELIO BERGAMO

6. CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI PER L'ULTIMO VENTENNIO

COME A CERTIFICAZIONE A FIRMA DEL NOTAIO CAPECELATRO - ALLEGATA-

9. REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA DEI FABBRICATI

IL COMPENDIO IMMOBILIARE È STATO COSTRUITO IN ASSENZA DI CONCESSIONE EDILIZIA MA È STATA PRESENTATA DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA AL COMUNE DI POMEZIA IN DATA 22 MARZO 1986 AL N. 10245 DI PROTOCOLLO E RILASCIATA CONCESSIONE IN SANATORIA N. 232 IN DATA 24 OTTOBRE 2000-

10. DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

ALO STATO ATTUALE L'IMMOBILE È OCCUPATO DALL'ESECUTATO E DAL SUO NUCLEO FAMILIARE - LIBERO PER LA PROCEDURA.

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 NON SUSSISTONO ONERI-

12. CONFINI DELL'IMMOBILE

VIA MAR ROSSO, PROPRIETÀ [REDACTED] E PROPRIETÀ [REDACTED] SALVO SE ALTRI O VARIATI CONFINI



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.

NELLA VALUTAZIONE SI È COMUNQUE TENUTO NEL DEBITO CONTO L'ATTUALE ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE E LA CRISI DI COMPRAVENDITA CHE LO GENERALIZZA.

IDENTIFICATIVO	SUPERFICIE	VALORE	VALORE	QUOTA	VALORE
CORPO	CONVENZIONALE	UNITARIO	COMPLESSIVO	LOTTO	LOTTO
	[MQ.]	[€/MQ.]	[€]	% (1)	[€] (2)
LOTTO N° 1	193,00	1.700,00	328.100,00		328.000,00 ARR.

VALORE : €328.000,00. (DICONSI EURO . TRECENTOVENTOTTOMILA/00 .).

19. SCHEMA RIASSUNTIVO PERIZIA

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 945/13 R.G.

PROMOSSA DA	UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA
NEI CONFRONTI DI	XXXXXXXXXXXX

G.E.	DOTT. RICCARDO AUDINO
CUSTODE GIUDIZIARIO C.T.U.	GEOM. MARIO NUZZO

RECAPITO	
RECAPITO	VELLETRI

LOTTO N°	1	PREZZO BASE D'ASTA	328.000,00
COMUNE DI:	POMEZIA	PROV.	RM
		INDIRIZZO	VIA MAR ROSSO, 8

ZONA	TORVAIANICA ALTA
------	------------------

DIRITTI:

PIENA PROPRIETÀ	X	QUOTA				
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	CAPANNONE	
VILLA ISOLATA		AUTORIMESSA	
UFFICIO		TERRENO EDIFICABILE	
NEGOZIO		TERRENO AGRICOLO	
LABORATORIO		ALTRO	
MAGAZZINO			

PERTINENZE:

AREE SCOPERTE	X
AUTORIMESSA	X
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
32	315	6-17 13	6,5	A/7	3	939,95

DATI CATASTALI : PER I TERRENI

QUALITÀ	CLASSE	REDD. AGR.	REDD. DOM.	SUPERFICIE ARE	CENTIARE	ETTARI	CA

DESCRIZIONI QUALITATIVE SINTETICHE PER FABBRICATI:

SUPERFICIE CONVENZIONALE	MQ. 193,00					
SUPERFICI DELLE PERTINENZE						
ANNO DI COSTRUZIONE	1986	ANNO DI ULTIMA RISTRUTTURAZIONE				
STATO DI MANUTENZIONE	OTTIMO	X BUONO	SUFFICIENTE	SCARSO	PESSIMO	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COLLEGE OF PROBATION & PAROLE
N° 2698
MARIO M. ZUC
21/07/2009

QUALITÀ DELLE FINITURE	OTTIMO	X	BUONO		SUFFICIENTE		SCARSO		PESSIMO
IMPIANTO ELETTRICO	A NORMA		NON A NORMA	X	IMPIANTO TERMICO		AUTONOMO	X	CENTRALIZZATO
STATO DELL'IMMOBILE	LIBERO		LOCATO		ALTRO	OCCUPATO DAPARTE ESECUTATA E DAL PROPRIO NUCLEO FAMILIARE – LIBERO PER LA PROCEDURA-			
LEGGE 47/85 E SUCCESSIVE	CONCESSIONE IN SANATORIA N. 10245 DEL 22.3.86								
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	NOTA	N° REG.	N° REP.	DATA

20. RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO N°1
ASTE
GIUDIZIARIE.it

PIENA PROPRIETÀ DI APPARTAMENTO IN IMMOBILE PLURIFAMILIARE OCCUPATO DALLA PARTE ESECUTATA E DAL PROPRIO NUCLEO FAMILIARE SITO NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI POMEZIA IN LOCALITÀ TORVAIANICA ALTA – ALLA VIA MAR ROSSO – CIVICO 8 –PIANO TERRA E PRIMO CON ANNESSA ATTINENZA SCOPERTA E COMPOSTO NEL SUO INSIEME DA AMPIO VANO GARAGE, SCALA DI ACCESSO AL PIANO PRIMO OVE TROVANO ALLOGGIO QUATTRO CAMERE, DUE BAGNI E CUCINA CON ANNESSI DUE BALCONI A LIVELLO E SCALA ESTERNA A CHIOCCIOLA CHE IMMETTE SULL'ASTRICO SOLARE DI COPERTURA E DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA. IL TUTTO PER UNA SUPERFICIE CONVENZIONALE IN TOTO PARI A MQ. 193,00–
IL COMPENDIO È POSTO A CONFINE CON VIA MAR ROSSA DALLA QUALE SI HA ACCESSO PEDONALE E CARRABILE, PROPRIETÀ [REDACTED] PROPRIETÀ [REDACTED] SALVO SE ALTRI O VARIATI CONFINI.

NEL NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO DEL COMUNE DI POMEZIA DETTA UNITÀ IMMOBILIARE È CENSITA AL FOGLIO N. 32 CON LA PARTICELLA N. 315 SUBALTERNI 6 E 13 GRAFFATI – CATEGORIA A/7 – CLASSE 3 – CONSISTENZA VANI 6,5 – RENDITA € 939,95

VENDITA NON SOGGETTA AD IVA –

PREZZO BASE D'ASTA € 328.000,00

L'ESPERTO
GEOM. MARIO NUZZO

Mario Nuzzo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it