

TRIBUNALE DI VELLETRI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA

ESECUTIVA N. 404/07 PROMOSSA DA :

CONTRATTO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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 20 MAGGIO 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:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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° 496/07  
Immobiliare:  
Nei confronti di:  
Promossa da:  
Con l'intervento di:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice DOTT. RICCARDO AUDINO  
dell'Esecuzione:  
Custode Giudiziario: GEOM. MARIO NUZZO  
Perito (C.T.U.) GEOM. MARIO NUZZO

- RELAZIONE PERITALE -  
stima beni immobili

1. Premessa.....	3
2. Descrizione.....	4
3. Caratteristiche costruttive.....	5
4. Dati identificativi catastali.....	5
5. Titoli di proprietà.....	5
6. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.....	6
8. Destinazione urbanistica delle aree.....	6
9. Regolarità amministrativa dei fabbricati.....	6
10. Disponibilità dell'immobile.....	6
12. Confini dell'immobile.....	6
15. Assoggettamento ad IVA della vendita.....	6
16. Valutazione degli immobili.....	6
19. Schema riassuntivo perizia.....	7
24. Allegati : .....	10

1. Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri il 12 ottobre 2007., trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 il 23.11.07. al n.88185. R.G. e n. 44903 R.P., parte procedente) richiede al Tribunale di Velletri l'espropriazione dei seguenti cespiti di proprietà della ..... to) e precisamente:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

\* appezzamento di terreno con sovrastante impianto industriale- sito nel territorio del Comune di Pomezia alla Via della Solfatarata civico 130."

Accedendo a tale richiesta, la S.V.Ill.ma in data 20 maggio 2009 ha nominato quale esperto il sottoscritto Geom. Mario NUZZO con Studio in Velletri-, 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: a confine con la sede viari Via della Solfatarata da cui si ha accesso, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] salvo se altri e/o variati confini-

Descrizione Lotto: terreno con sovrastante complesso industriale sito nel Comune di Pomezia-

Consistenza: opifici industriali e terreno-

Destinazione	Superfici e Lorda	Coef f.	Superficie Convenzionale
	[mq]		[mq]
Abitazione		1	
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	.01.52.60	1	Ha.01.52.60
Fabbricato agricolo		1	
Terreno agricolo o Terreno edificabile		1	
Sottotetto (autonomo)			
Altro			
Balconi, Terrazze, cantine e simili		0,33	

TOTALE SUPERFICIE	15.260,00	-----	15.260,00
-------------------	-----------	-------	-----------

Altezza utile interna: variano da 3,00 ad 8,00-  
 Superficie Lorda complessiva: mq. 15.260,00  
 Superficie Convenzionale complessiva: mq. 15.260,00



### 3. Caratteristiche costruttive

Str. verticali: strutture in c.a.- muratura e pannelli prefabbricati-  
 Solai: laterocemento-  
 Copertura: copertura in ferro e tipo industriale con volte nervate-  
 Manto di copertura: pannelli isolanti- lastrici solari non praticabili-  
 Pareti esterne: in pannelli prefabbricati-  
 Pavimentazione interna: marmette di ceramica-pavimentazione industriale e rustica-  
 Pareti interne: pannelli divisorii prefabbricati-  
 Infissi esterni: in PVC - alluminio anodizzato e ferro-  
 Infissi interni: del tipo prefabbricato in PVC e legno-  
 Scale: in muratura-  
 Impianto elettrico: sottotraccia a 220 v. e trifase  
 Impianto idrico: sottotraccia-  
 Impianto termico: autonomo nelle zone uffici-  
 Altri impianti: impianto allarme- anti incendio-  
 Altro: cancello automatico di ingresso carrabile-  
 Terreno esclusivo: circa Ha. 04.70.1  
 Condizioni generali dell'unità immobiliare: gli opifici sono in buone condizioni di manutenzione e conservazione-

### 4. Dati identificativi catastali

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Pomezia il compendio immobiliare è censito al Foglio n° 13 con le particelle nn. 106 sub 2, 3, 4, 5- part. 515, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, -

### 5. Titoli di proprietà

L'immobile in oggetto risulta di proprietà della per aver costruito l'intero complesso immobiliare su terreni pervenuti in virtù di atto di acquisto a rogito del Notaio Enrico Castellini in data 15 novembre 1962 - rep. 62315/14531-



## 6. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

Sussiste continuità delle iscrizioni e trascrizioni per il ventennio-

## 8. Destinazione urbanistica delle aree

L'immobile ricade in Zona "L2" del vigente P.R.G. del Comune di Pomezia ed all'interno del P.P.E. - Comprensorio industriale "F" con lotto minimo di Mq. 5.000,00 ed I.F. di 2,5 mc/mq-

## 9. Regolarità amministrativa dei fabbricati-

L'intero compendio immobiliare è stato realizzato in forza di Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Pomezia in data 16 ottobre 1962 e successivamente- in data 15/12/94- è stata presentata domanda di Concessione Edilizia in sanatoria per frazionamento del compendio ed in data 16 giugno 2005 è stata inoltrata una DIA per lavori di ristrutturazione-

## 10. Disponibilità dell'immobile

L'immobile è allo stato attuale occupato dalla Società [REDACTED] Srl in forza di contratto di affitto stipulato in data 06 giugno 2005 che si allega in copia alla presente-

## 12. Confini dell'immobile

Quanto in oggetto è posto a confine con la sede viaria di accesso denominata Via Della Solfatarata, proprietà Ditta [REDACTED], proprietà [REDACTED] salvo se altri o variati confini.

## 15. Assoggettamento ad IVA della vendita

La vendita 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 del compendio medesimo ivi inclusa l'incidenza del terreno ed attribuendo in tal maniera un valore medio per metro quadrato dell'immobile. 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	QUOT A	VALORE
CORPO	Convenzionale	Unitario	COMPLESSIVO	LOTTO	LOTTO
	[mq.]	[€/mq.]	[€]	%	[€]

LOTTO N° 1	15.260,00	1.200,00	18.312.000,00		18.312.000,00
------------	-----------	----------	---------------	--	---------------

Valore : €.18.312.000,00 (diconsi euro , diciottomilionitrecentododicimila/00 ).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

19. Schema riassuntivo perizia

**SCHEMA RIASSUNTIVO**

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 496/07 R.G.

Promossa da	
Nei confronti di	

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

LOTTO N°	1	Prezzo base d'asta	18.312.000,00	Zona	
Comune di:		Prov	Indirizzo		
POMEZIA		RM	VIA DELLA SOLFATARA, 130	INDUSTRIALE	

Diritti:

Piena proprietà	X	quota			
Comproprietari		quota			
Nuda proprietà		quota			
Usufrutto		quota			
Altro		quota			
Convenzione matrimoniale		Comunione dei beni	Bene comune	Bene personale	
		Separazione dei beni			
Stato civile libero					

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Immobile:**

Opificio industriale	<input checked="" type="checkbox"/>
Villa isolata	<input type="checkbox"/>
Ufficio	<input type="checkbox"/>
Negozi	<input type="checkbox"/>
Laboratorio	<input type="checkbox"/>
Magazzino	<input type="checkbox"/>

Capannone	<input type="checkbox"/>
Autorimessa	<input type="checkbox"/>
Terreno edificabile	<input type="checkbox"/>
Terreno agricolo	<input type="checkbox"/>
Altro	<input type="checkbox"/>

**Pertinenze:**

Aree scoperte	<input type="checkbox"/>
Autorimessa	<input type="checkbox"/>
Ripostiglio	<input type="checkbox"/>
Servitù	<input type="checkbox"/>
Altro	<input type="checkbox"/>

**Dati catastali : per i fabbricati**

**Identificativi attuali**

Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categ.	Classe	Rendita
13	106	2,3,4,5				
	516,517,518,519,520,521,522,523,524					

**Dati catastali : per i terreni**

**Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:**

Superficie commerciale	MQ. 15.260,00					
Superfici delle pertinenze						
Anno di costruzione	1963	Anno di ultima ristrutturazione				
Stato di manutenzione	Ottimo	buono	<input checked="" type="checkbox"/> Sufficiente	Scarso	pessimo	
Qualità delle finiture	Ottimo	buono	<input checked="" type="checkbox"/> Sufficiente	Scarso	pessimo	
Impianto elettrico	A norma	non a norma	<input checked="" type="checkbox"/> Impianto termico	autonomo	<input checked="" type="checkbox"/> centralizzato	
Stato dell'immobile	Libero	Locato	Altro	Occupato da affittuario con contratto di affitto opponibile alla procedura-		
Legge 47/85 e successive						
Vendite successive al pignoramento:						
Altri dati						

**Elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni:**

Nota	N° Reg.	N° Rep.	Data

Nota	N° Reg.	N° Rep.	Data



FORMALITA'	45937	73785	9.12.04
PIGNORAM.	44903	88185	23.11.07


ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO N°1

Piena proprietà del compendio industriale occupato dalla Soc.

con sede in [redacted] in forza di contratto di affitto stipulato in data 06 giugno 2005 ed opponibile alla procedura, costituito da appezzamento di terreno posto sulla Via Della Solfatarata con ingresso al civico 130, della superficie di circa Mq.47.012,00 con sovrastanti manufatti opifici costituiti da :

- capannone principale-PT
- capannone secondario-PT
- palazzina "A" di PT -1°-2° e 3°
- palazzina "B" di PT - 1°-2°e 3°
- manufatti accessori-

per una superficie commerciale di mq. 15.260,00-


A confine con la sede viaria di accesso denominata Via Della Solfatarata al civico 130, proprietà Ditta [redacted] proprietà [redacted] salvo se altri o variati confini-

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Pomezia l'intero compendio è censito al Foglio n° 13 con le particelle n. 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523 e 524- per una superficie tra coperto e scoperto di Mq. 47.012,00.

Vendita soggetta ad IVA-

**PREZZO BASE D'ASTA.....€. 18.312.000,00**

L'Esperto  
Geom. Mario NUZZO



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

N.B. Si richiama l'attenzione del Sig. G.E. sulla circostanza secondo la quale il pignoramento immobiliare risulta errato in riferimento all'estratto di mappa catastale relativo al compendio immobiliare ; infatti nel pignoramento immobiliare si pignora - tra le altre particelle catastali- la particella n° 519 che non esiste all'interno della mappa e che potrebbe essere invece - se del caso - erroneamente rappresentata dalla particella N° 319 relativa ad un opificio posto all'interno del

perimetro relativo al compendio immobiliare oggetto di pignoramento ma non in esso inserito-

Necessita la precisazione e la rettifica dell'atto di pignoramento in merito a tale unità immobiliare.



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.
- Fotocopia del Contratto di locazione o d'affitto.
- Fotografie
- Copia della relazione redatta con metodo informatico su floppy-disk.

