

Geom. Maurizio MORONI  
Corso Don Minzoni n. 16  
00045 Genzano di Roma  
Tel. 069391014-03358357119  
E-Mail: moroni.maurizio@fiscali.it  
PEC: maurizio.moroni@geopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Proc.Esec. 953/2013**

**Rinvio 11/11/2014**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE DI VELLETRI**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**CONSULENZA TECNICA**  
**STIMA PROCEDURA ESECUTIVA**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
*Promossa da*  
**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO**  
*contro*

[REDACTED]

**GIUDICE**

[REDACTED]

Data Incarico	14 maggio 2014
Data Ultimo giorno consegna C.T. (Quesito 16)	10 ottobre 2015

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI VELLETRI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare Principale :	953/2013
Nei confronti di:	[REDACTED]
Promossa da:	BANCA NAZIONALE DEL LAVORO
Con l'intervento di:	
Giudice dell'esecuzione:	Dott. Riccardo AUDINO
Custode Giudiziario:	
Perito (C.T.U.)	Geom. Maurizio MORONI

- RELAZIONE PERITALE DI STIMA -

1 - Premessa

Con atto di *Riassunzione Esecuzione Immobiliare N. 953/2013* (già 1491/2012) (Vedere copia Allegato 'A') depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri il 14/03/2014, trascritto presso la [REDACTED]

[REDACTED] NAZIONALE DEL LAVORO richiede al Tribunale di Velletri l'espropriazione del seguenti immobili ubicato nel Comune di MONTECOMPATRI (RM) distinti al NCT:

- Fg. 20, Part. 410 - Terreno;
- Fg. 20, Part. 369 - Terreno;
- Fg. 22, Part. 530 - Terreno;
- Fg. 18, Part. 195 - Terreno;
- Fg. 18, Part. 261 - Terreno;

sul diritto di enfiteusi di [REDACTED] o per la quota di [REDACTED] sul diritto di enfiteusi di [REDACTED] e per la quota di 1/2;

- Fg. 20, Part. 367 - Terreno;

sul diritto di enfiteusi di [REDACTED] go per la quota di 2/6 e sul diritto di enfiteusi di [REDACTED] ele per la quota di 2/6;

- Fg. 20, Part. 1406, cat. D/7 - Fabbricati;

sul diritto di nuda proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/2 e sul diritto di nuda proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/2;

- Fg. 20, Part. 1407, cat. D/7 - Fabbricati;

- Fg. 20, Part. 313 - Terreno;
- Fg. 20, Part. 316 - Terreno;
- Fg. 20, Part. 366 - Terreno;
- Fg. 20, Part. 1312 - Terreno;
- Fg. 20, Part. 312 - Terreno;
- Fg. 20, Part. 318 - Terreno;
- Fg. 20, Part. 355 - Terreno;
- Fg. 20, Part. 356 - Terreno;
- Fg. 20, Part. 357 - Terreno;
- Fg. 20, Part. 413 - Terreno;
- Fg. 20, Part. 414 - Terreno;
- Fg. 20, Part. 319 - Terreno;
- Fg. 20, Part. 1080 - Terreno;
- Fg. 20, Part. 371 - Terreno;
- Fg. 20, Part. 370 - Terreno;
- Fg. 20, Part. 966 - Terreno;
- Fg. 20, Part. 1313, sub. 1, cat. C/2, consistenza 35 mq. Fabbricato;
- Fg. 20, Part. 1313, sub. 2, cat. A/2, Fabbricati;
- Fg. 20, Part. 1313, sub. 3, cat. A/2, consistenza vani 9, Fabbricato;
- Fg. 20, Part. 415 - Terreno;

sul diritto di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/2 e sul diritto di proprietà di [REDACTED] le per la quota di 1/2;

- Fg. 31, Part. 96, sub. 1, cat. C/3, consistenza 81 mq.;
- Fg. 31, Part. 96, sub. 2, cat. A/2, consistenza vani 6, Fabbricato;
- Fg. 31, Part. 96, sub. 3, cat. A/2, consistenza vani 5,5, Fabbricato;

sul diritto di proprietà di [REDACTED] per la quota di 2/9 e sul diritto di proprietà di [REDACTED] le per la quota di 2/9;

- Fg. 31, Part. 94 - Terreno;

sul diritto di piena proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/1.

Il sottoscritto Geom. Maurizio MORONI, domiciliato in Genzano di Roma Corso Don Minzoni n. 16, ha ricevuto dal Sig. G.E. Dott. R. AUDINO l'incarico di effettuare la stima dei beni immobili nella procedura esecutiva intestata. Convocato

dal Dott. R. AUDINO il 21/01/2014 dall'Illustrissimo Signor Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari, facendogli ripetere la formula di rito vennero dettati i seguenti quesiti:

**QUESITO N. 1** “ verificare, prima di ogni altra attività, con l'ausilio della relazione preliminare del professionista delegato, già versata in atti, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

**QUESITO N. 2** “Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)”.

**QUESITO N. 3** “ Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato”.

QUESITO N. 4 “*Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l’aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all’accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate*”.

QUESITO N. 5 “*Indicare l’utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale*”.

QUESITO N. 6 “*Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l’esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l’esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l’illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47*”.

QUESITO N. 7 “*Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest’ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell’esecuzione) all’identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l’Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale*”.

QUESITO N. 8 “*Dire, se l’immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all’identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l’Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell’intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall’art. 577 c.p.c. dall’art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078*”.

QUESITO N. 9 “*Accertare se l’immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati*

presso l'Ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio".

**QUESITO N. 10** "Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, *acquisire* il provvedimento di assegnazione della casa coniugale".

**QUESITO N. 11** "*indicare* l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), *rilevare* l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto".

**QUESITO N. 12** "*Determinare* il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)".

**QUESITO N. 13** "*Riferire* i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom) fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) a ciascun dei singoli

quesiti nell'ordine in cui sono posti, *depositando* almeno *dieci* giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su supporto cd-rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in *duplice* copia cartacea ed informatica”.

**QUESITO N. 14** “*Inviare*, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno *quarantacinque* giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a *quindici* giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato”.

**QUESITO N. 15** “*Intervenire* all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico”.

**QUESITO N. 16** “*Allegare* alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi)”.

**QUESITO N. 17** “*Allegare* alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita”.

**QUESITO N. 18** “*Segnalare* tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso”.

**QUESITO N. 19** “*Provvedere* a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia adeguata e dettagliata descrizione del bene contenete gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento”.

**QUESITO N. 20** “Estrarre copia del fascicolo dell’esecuzione su supporto informatico”.

**2 - Svolgimento delle operazioni di consulenza di stima.**

Come trascritto nel verbale dell’udienza, a cui prestai giuramento di rito, diedi inizio alle operazioni inviando telegramma all’esecutato per poter accedere all’interno delle unità immobiliari, il giorno **019 giugno 2014** mi sono recato all’immobile ubicato in Montecompatri alla Via Carrarecci n. 584 (già 12), dove, alla presenza dei Sig.ri [redacted] e [redacted], ho redatto verbale di sopralluogo, ho svolto un dettagliato rilevamento planimetrico, e fotografico delle unità immobiliari (Vedere Verbale Sopralluogo Allegato ‘C’).

**3 - Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.**

3.1 “verificare, prima di ogni altra attività, con l’ausilio della relazione preliminare del professionista delegato, già versata in atti, la completezza della documentazione di cui all’art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all’immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l’elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all’articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell’Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l’atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

Da un attento esame della documentazione ex art. 567 c.p.c. il bene pignorato consiste quello enunciato alla documentazione ipocatastale depositata nel fascicolo dell’esecuzione, è stato acquisito altresì lo stralcio del foglio catastale dove è ubicato l’immobile, che si allega in risposta ai sottostanti quesiti, si allega altresì relazione notarile a supporto del procedimento (Vedere Allegato ‘D’).



Dalla consultazione della Relazione Notarile Preliminare, Depositata alla Cancelleria in data 14 maggio 2014, ho potuto constatare che gli immobili che lo scrivente deve valutare risultano quelli descritti nelle "CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE" e risultano:

- unità negoziale 1 diritto di enfiteusi di:

- immobile 2 Montecompatri C.T. fg. 20 p.lla 369 ha 00.06.20 vigneto 2<sup>^</sup> classe;  
**vedi annotazioni pag. 4**

- unità negoziale 3 diritto di nuda proprietà di:

- immobile 1 Montecompatri C.T. fg. 20 p.lla 1406 via delle carrarecce n. 12 P.T-1 cat. D/7;

**vedi annotazioni pag. 7**

- unità negoziale 4

diritto di piena proprietà di:

- immobile 2 Montecompatri C.T. fg. 20 p.lla 313 canneto 2<sup>^</sup> classe ha 00,06,70;
- immobile 3 Montecompatri C.T. fg. 20 p.lla 316 fabb. rurale;
- immobile 4 Montecompatri C.T. fg. 20 p.lla 366 vigneto 1<sup>^</sup> classe ha 00,09,30;

diritto di enfiteusi di:

- immobile 1 Montecompatri C.T. fg. 20 p.lla 1407 natura D7 (fabbricato industriale);
- immobile 9 Montecompatri C.T. fg. 20 p.lla 356 canneto 2<sup>^</sup> classe ha 00,01,60;

**vedi annotazioni pag. 8**

- unità negoziale 4 diritto di piena proprietà di:

- immobile 17 Montecompatri C.T. fg. 20 p.lla 966 vigneto 2<sup>^</sup> classe ha 00,13,70;

**vedi annotazioni pag. 13**

- unità negoziale 5 quota di 2/9 di proprietà di:

- immobile 1 Montecompatri C.F. fg. 31 p.lla 96 sub. 1 P.T. mq. 81 nat. C3 (laboratori arti e mestieri);
- immobile 2 Montecompatri C.F. fg. 31 p.lla 96 sub. 2 P.I.v. 6 nat. A/2 (abitazione);
- immobile 3 Montecompatri C.F. fg. 31 p.lla 96 sub. 3 P.II.v. 5,5 nat. A/2 (abitazione);

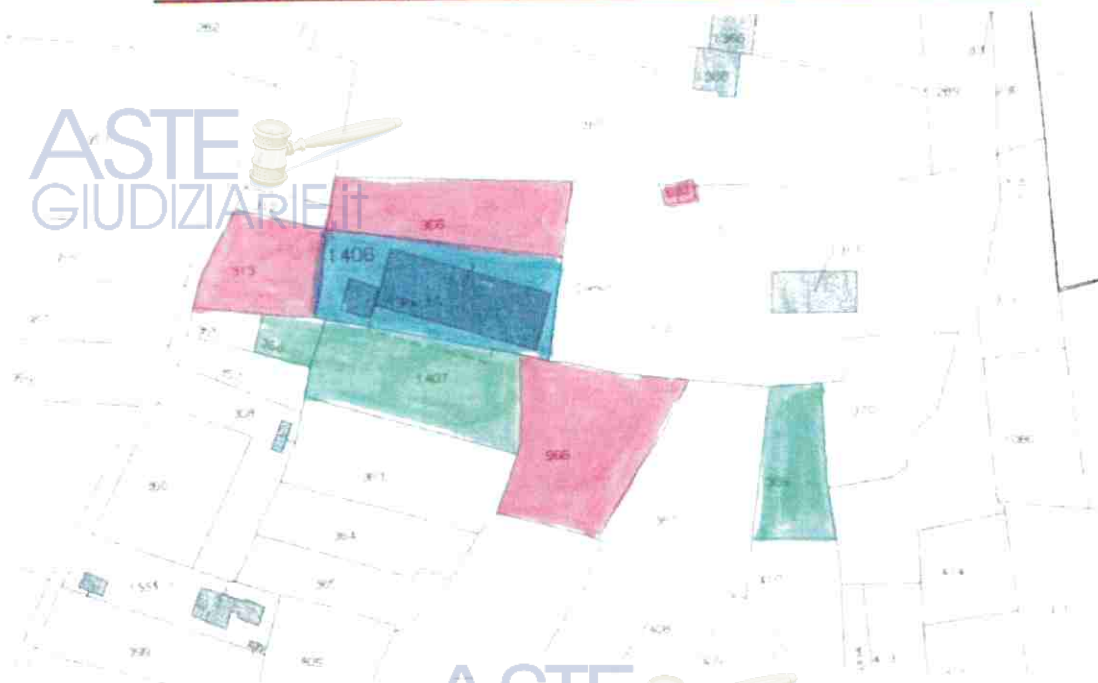
**vedi annotazioni pag. 16**

- unità negoziale 6 piena proprietà di:

- immobile 1 Montecompatri C.F. fg. Catasto Terreni 31 p.lla 94 ha 00,01,95  
orto classe U;

vedi annotazioni pag. 17

**COMUNE DI MONTECOMPATRI STRALCIO CATASTO FOGLIO 20**



Le particelle colorate in Verde gli esecutati risultano avere diritto di enfiteusi a  
[redacted] quota 1/2 e [redacted] quota 1/2.

Le particelle colorate in Celeste gli esecutati risultano avere diritto di nuda  
proprietà [redacted] e [redacted] 2  
con diritti di usufrutto sull'intero a favore di [redacted]

Le particelle colorate in Rosa gli esecutati risultano avere diritto di piena  
proprietà [redacted] quota 1/2 e [redacted] e quota 1/2.

Per quanto riguarda le altre proprietà ubicate al foglio 31 del Comune di  
Montecompatri sono ben determinate ed atte ad essere individuate.

3.2 "Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando  
dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno,  
caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati  
catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni  
(lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)".

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva sono tutte ubicate nel *Comune di MONTECOMPATRI* e precisamente:

1) Unico Complesso immobiliare sito in Via Carrarecci n. 584 (già 12) con quote di Enfiteusi, Nuda Proprietà e Piena Proprietà su stabilimento industriale con annesso terreno circostante costituito da Capannone ad uso Laboratorio con annesso piccolo edificio distribuito su due piano di cui il piano terra è destinato ad uffici ed il piano primo ad esposizione. Le superfici lorde risultano *Laboratorio mq. 577,00, Tettoia mq. 240,00, Uffici mq. 58,00, locale esposizione mq. 58,00*, complessivamente il *terreno tra coperto e scoperto risulta della superficie di mq. 6.475*, confina nell'insieme con Strada Via Carrareccia, part. 312, part. 1367, part. 1312, part. 363, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di MONTECOMPATRI foglio 20 (Vedere stralcio Allegato 'E') part. 1406 Cat D/7 Rendita € 6.353,00 (laboratorio); foglio 20 part. 1407 Cat D/7 Rendita € 830,00 (tettoia e corte); foglio 20 part. 369 vigneto cl. 2 Are 06 Ca 20 R.D. € 11,85 R.A. 4,96; foglio 20 part. 313, canneto, Classe 2 Are 06 Ca 70 R.D. € 2,94 R.A. € 1,38; foglio 20 part. 316, fabb. rurale, Classe 2 Ca 45; foglio 20 part. 366, vigneto, Classe 1 Are 09 Ca 30 R.D. € 25,22 R.A. € 10,33; foglio 20 part. 356, canneto, Classe 2 Are 01 Ca 60 R.D. € 0,70 R.A. € 0,33; foglio 20 part. 966, vigneto, Classe 2 Are 13 Ca 70 R.D. € 26,18 R.A. € 10,97 (Vedere visure e planimetrie catastali Allegato 'F') risulta intestato catastalmente a:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- Altezza utile interna Laboratorio: Piano Terra h= 6,10

- Altezza utile interna Edificio pertinenziale: P. T. h= 2,80; P. I h= 2,85

- Superficie lorda Laboratorio mq. 577,00
- Superficie lorda Tettoia mq. 240,00
- Superficie Uffici mq. 58,00, Locale Esposizione mq. 58,00
- Superficie terreno circostante mq. 5.600

**DESCRIZIONE SINTETICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE ESECUTATA**

Comune		MONTECOMPATRI		Località			
Via Carrarecci n. 584 (già 12)							
<b>CATASTO URBANO</b>							
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Vani	R.D.	
20	1406		D/7			6.353,00	
20	1407		D/7			830,00	
<b>CATASTO TERRENI</b>							
Foglio	Part.	Qualità	Are	Ca	RD	RA	
20	369	Vigneto	6	20	11,85	4,96	
20	313	Canneto	6	70	2,94	1,38	
20	316	F. R.		45			
20	366	Vigneto	9	30	25,22	10,33	
20	356	Canneto	1	60	0,70	0,33	
20	966	Vigneto	13	70	26,18	3,54	

Proprietà:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



*Dati Catastali: Comune di MONTECOMPATRI foglio 20 (Vedere stralcio Allegato 'E') part. 1406 Cat D/7 Rendita € 6.353,00 (laboratorio); foglio 20 part. 1407 Cat D/7 Rendita € 830,00 (tettoia e corte); foglio 20 part. 369 vigneto cl. 2 Are 06 Ca 20 R.D. € 11,85 R.A. 4,96; foglio 20 part. 313, canneto, Classe 2 Are 06 Ca 70 R.D. € 2,94 R.A. € 1,38; foglio 20 part. 316, fabb. rurale, Classe 2 Ca 45; foglio 20 part. 366, vigneto, Classe 1 Are 09 Ca 30 R.D. € 25,22 R.A. € 10,33; foglio 20 part. 356, canneto, Classe 2 Are 01 Ca 60 R.D. € 0,70 R.A. € 0,33; foglio 20 part. 966, vigneto, Classe 2 Are 13 Ca 70 R.D. € 26,18 R.A. € 10,97*

*Confinanti: Nell'insieme con Strada Via Carrareccia, part. 312, part. 1367, part, 1312, part. 363, salvo altri.*

*Descrizione lotto: Unico Complesso immobiliare sito nel Comune di Montecompatri alla Via Carrarecci n. 584 (già 12) con quote di Enfiteusi, Nuda Proprietà e Piena Proprietà su stabilimento industriale con annesso terreno circostante costituito da Capannone ad uso Laboratorio con annesso piccolo edificio distribuito su due piano di cui il piano terra è destinato ad uffici ed il piano primo ad esposizione. Le superfici lorde risultano Laboratorio mq. 577,00, Tettoia mq. 240,00, Uffici mq. 58,00, locale esposizione mq. 58,00, complessivamente il terreno tra coperto e scoperto risulta della superficie di mq. 6.475.*

### TIPOLOGIA DELL'EDIFICIO INDUSTRIALE

- *Struttura* : Prefabbricato in cemento armato
- *Copertura* : Prefabbricato a falda di Tetto
- *Pareti interne ed esterne* : Prefabbricato con pannelli di cemento
- *Pavimentazione interna* : Cemento lisciato
- *Infissi esterni* : Ferro
- *Impianto elettrico* : Eseguito secondo le norme dell'epoca della costruzione
- *Condizioni generali* : SUFFICIENTE
- *Certificazione energetica* : Mancante

### TIPOLOGIA DELL'EDIFICIO TRA VIA SAN FRANCESCO E VIALE EUROPA

- *Struttura* : Elevazione parte in cemento armato e parte in muratura;
- *Copertura* : A falda di Tetto
- *Pareti interne ed esterne* : In mattoni forati
- *Pavimentazione interna* : Ceramica
- *Infissi esterni* : Legno
- *Impianto elettrico* : Eseguito secondo le norme dell'epoca della costruzione
- *Condizioni generali* : BUONE
- *Certificazione energetica* : Mancante

3.7 - "Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale".

Lo scrivente ritiene che il Complesso immobiliare oggetto di esecuzione debba essere, per le sue caratteristiche, venduto in più lotti, con la seguente descrizione:

#### **Lotto Uno**

*Complesso Immobiliare sito in Via Carrarecce n. 584 (già 12) con quote di Enfiteusi (su terreno foglio 20 part. 369, part. 1407 e part. 356), Nuda Proprietà (su terreno foglio 20 part. 1406 usufruttuario nato nel 1927), Piena Proprietà (su terreno foglio 20 part. 313, part. 316, part. 366 e part. 966) costituito da Edificio Industriale di solo piano terra adibito a laboratorio e piccolo edificio distribuito su due piani di cui il piano terra è destinato ad uffici ed il piano primo ad esposizione con annesso*

terreno circostante. Le superfici lorde risultano Laboratorio mq. 577,00, Tettoia mq. 240,00, Uffici mq. 58,00, locale esposizione mq. 58,00, complessivamente il terreno tra coperto e scoperto risulta della superficie di mq. 6.475, confina nell'insieme con Strada Via Carrarecce, part. 312, part. 1367, part. 1312, part. 363, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U. e N.C.T.) Comune di MONTECOMPATRI foglio 20 part. 1406 Cat D/7 Rendita € 6.353,00 (laboratorio); foglio 20 part. 1407 Cat D/7 Rendita € 830,00 (tettoia e corte); foglio 20 part. 369 vigneto cl. 2 Are 06 Ca 20 R.D. € 11,85 R.A. 4,96; foglio 20 part. 313, canneto, Classe 2 Are 06 Ca 70 R.D. € 2,94 R.A. € 1,38; foglio 20 part. 316, fabb. rurale, Classe 2 Ca 45; foglio 20 part. 366, vigneto, Classe 1 Are 09 Ca 30 R.D. € 25,22 R.A. € 10,33; foglio 20 part. 356, canneto, Classe 2 Are 01 Ca 60 R.D. € 0,70 R.A. € 0,33; foglio 20 part. 966, vigneto, Classe 2 Are 13 Ca 70 R.D. € 26,18 R.A. € 10,97.

### **Lotto Due**

Quota di proprietà pari a 4/9 di locale artigianale sito nel Comune di Montecompatri con ingresso dalla Via San Francesco d'Assisi n. 4, piano terra composto da un unico ambiente adibito a magazzino-laboratorio della superficie di mq. 81,00, il tutto confina nell'insieme con distacco verso Via San Francesco d'Assisi, vano scala esterna, terrapieno, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di MONTECOMPATRI foglio 31 part. 96 sub. 1 Cat C/3 Classe U mq. 81 Rendita € 518,73.

### **Lotto Tre**

Quota di proprietà pari a 4/9 Appartamento sito nel Comune di Montecompatri con ingresso dalla Via San Francesco d'Assisi n. 2, piano Primo composto da ingresso, Salone, Cucina, 3 camere, bagno e disimpegno, con annesso balcone e ballatoio ingresso della superficie di mq. 82,75 (appartamento), mq. 25,80 (balconi), il tutto confina nell'insieme con distacco verso Via San Francesco d'Assisi, vano scala esterna, Viale Europa, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di MONTECOMPATRI foglio 31 part. 96 sub. 2 Cat A/2 Classe 1 vani 6 Rendita € 557,77

### **Lotto Quattro**

Quota di proprietà pari a 4/9 Appartamento sito nel Comune di

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it



Da quanto lo scrivente ha potuto accertare il complesso immobiliare costituito dal Capannone Industriale ed i terreni limitrofi ubicati in Via Carrarecce risultano OCCUPATI dai [REDACTED] [REDACTED] il locale Artigianale di Via San Francesco D'Assisi n. 4 è utilizzato da tutti i comproprietari, l'appartamento al piano primo di Via San Francesco D'Assisi n. 2 è occupato dal Sig. [REDACTED] e [REDACTED] l'appartamento al piano secondo accesso da Viale Europa n. 45 (già 20) [REDACTED]

3.10 - "Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, *acquisire* il provvedimento di assegnazione della casa coniugale".

Nulla da riferire al presente quesito.

3.11 - " *indicare* l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), *rilevare* l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto".

Alcuni immobili (part. 1407, part. 356 e part. 369) siti in Via Carrarecce risultano gravati di diritto di Enfiteusi a carico di [REDACTED]

3.12 - "*Determinare* il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del

pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ”.

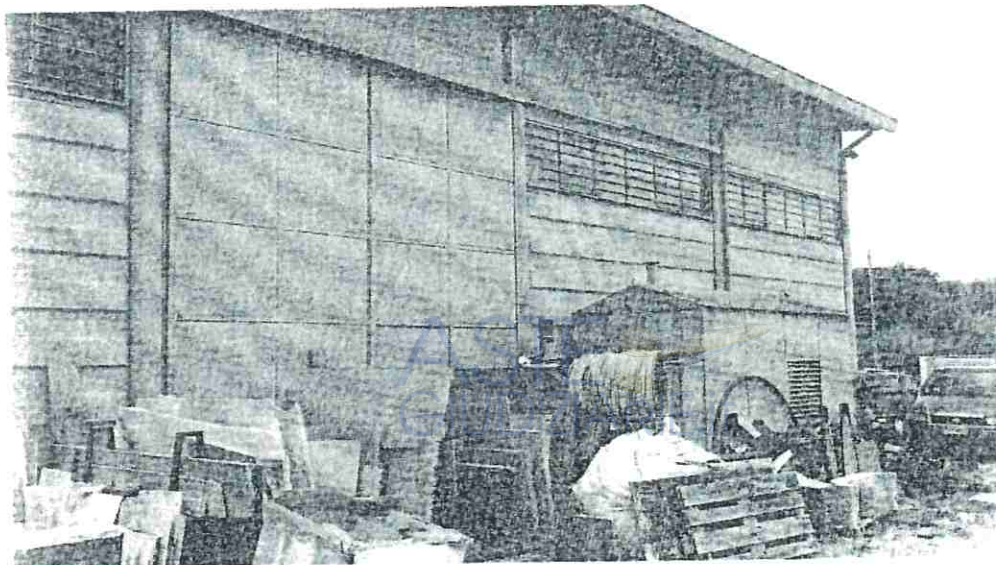
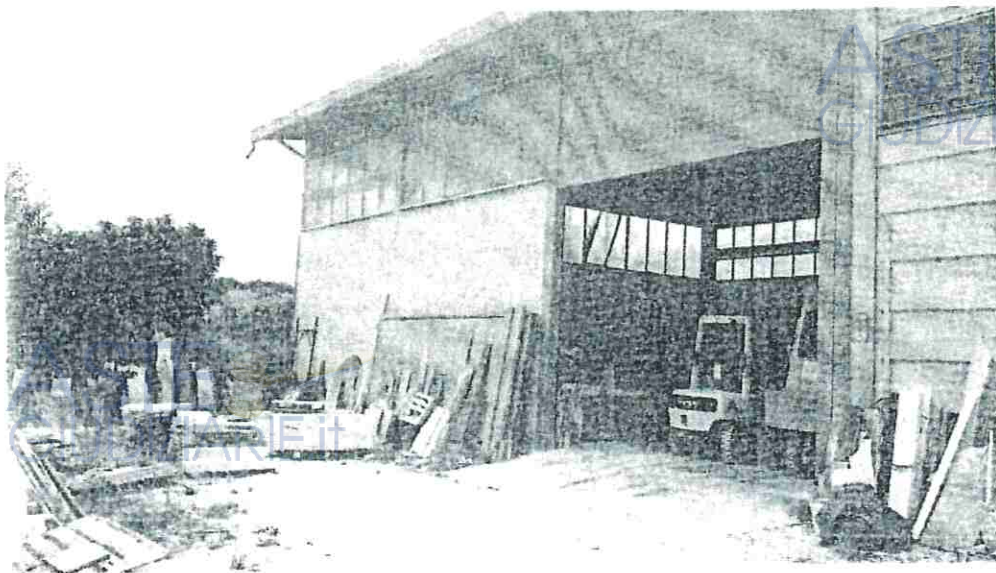
Il sottoscritto C.T.U. ha eseguito la valutazione applicando il Metodo sintetico, in base alla quotazione di mercato di immobili simili o similari a quelli in zona dove risultano venduti immobili negli ultimi mesi sulla Piazza del **Comune di MONTECOMPATRI**. Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato degli immobili, dopo le ulteriori indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nel Comune di MONTECOMPATRI, tenuto conto della struttura delle condizioni di finitura, conservazione e di manutenzione degli immobili mi hanno confermato che: **“Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di MONTECOMPATRI, simili agli immobili oggetto di stima ed associando ciò che l'esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad una media ponderale valutante il prezzo reale dell'immobile di cui sopra, esponendolo con un valore a mq. ragguagliato”**.

#### *VISTA SATELLITARE*

*Ubicazione Immobile ad uso Laboratorio di marmi Via Carrarecce*



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



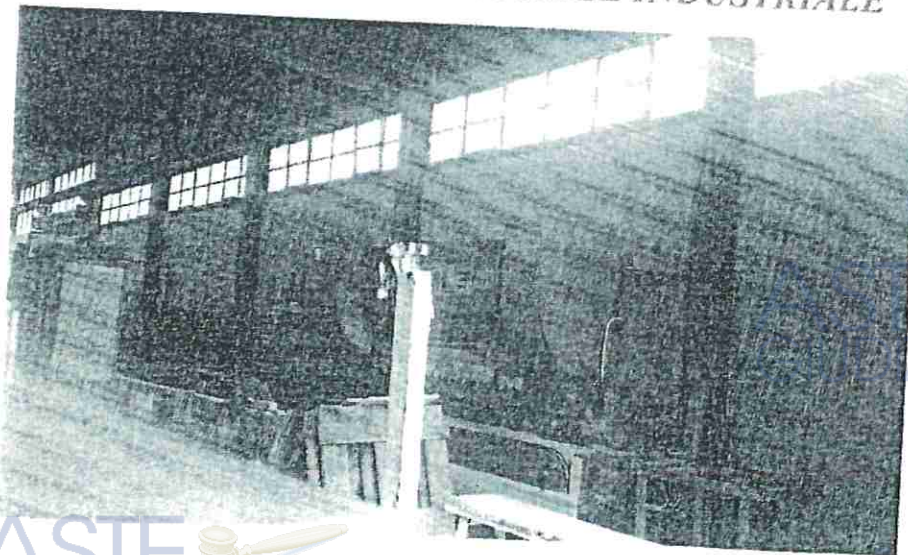
**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



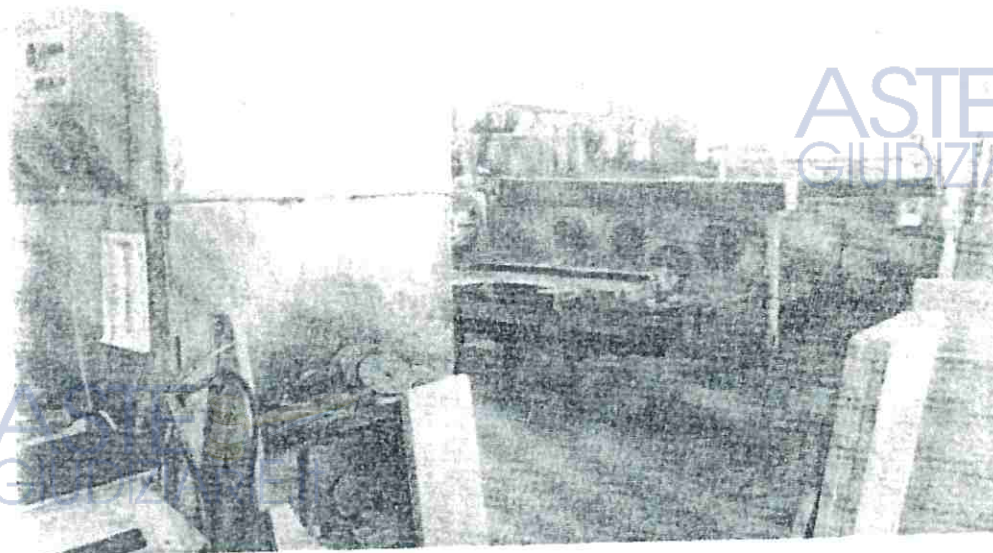
GIUDIZIARIE.IT



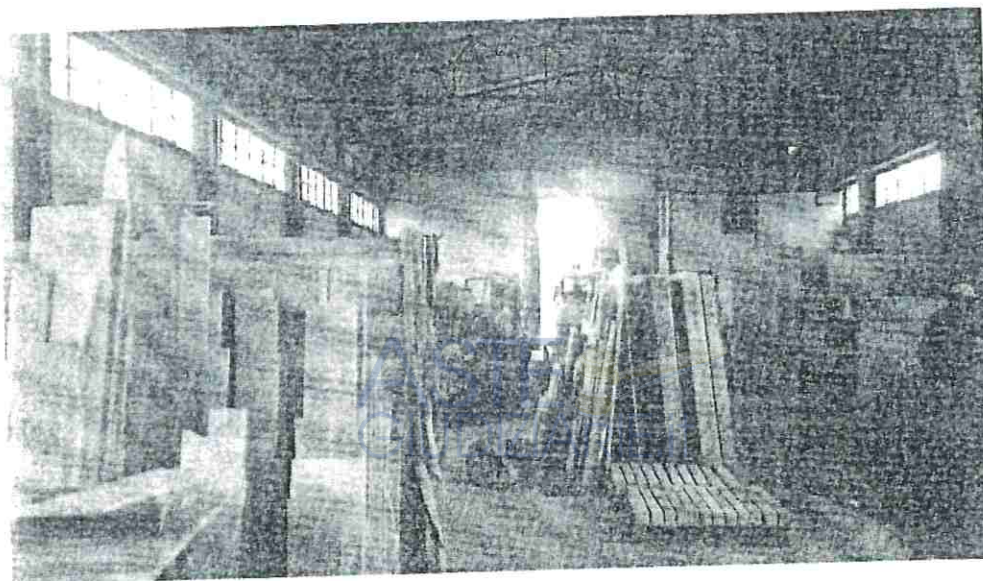
*FOTO INTERNE ALL'IMMOBILE INDUSTRIALE*



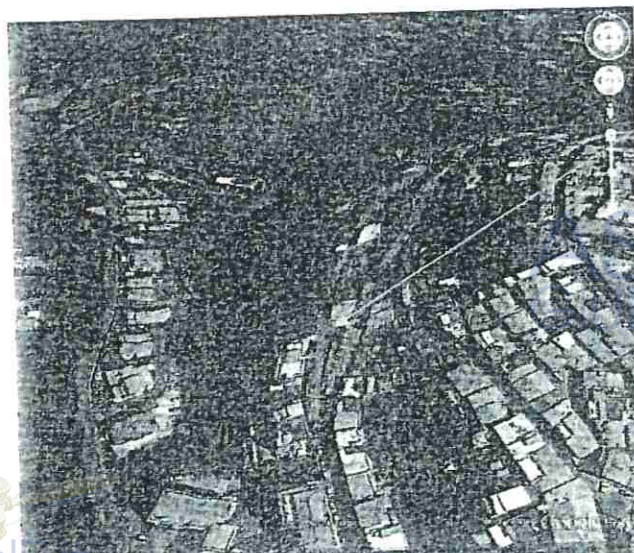
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



VILLETTARE IMMOBILE VIA SAN FRANCESCO 11992 26



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

FOTO INTERNA DELL'IMMOBILE ESISTENTE TRA LE VIE  
D'ASSISI

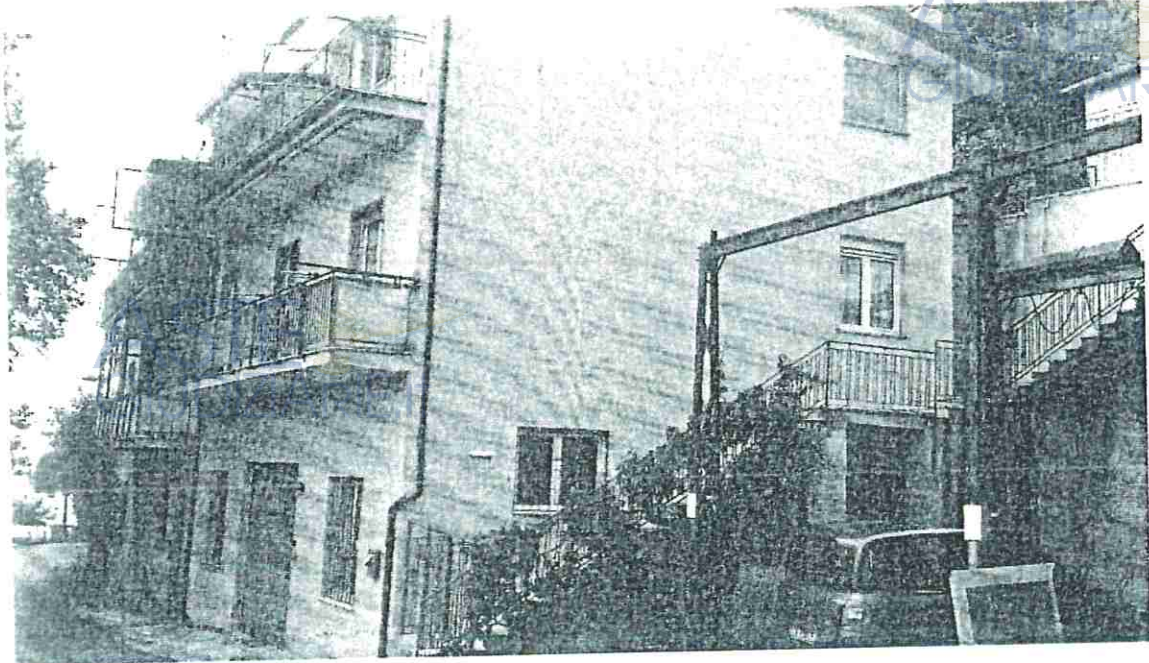
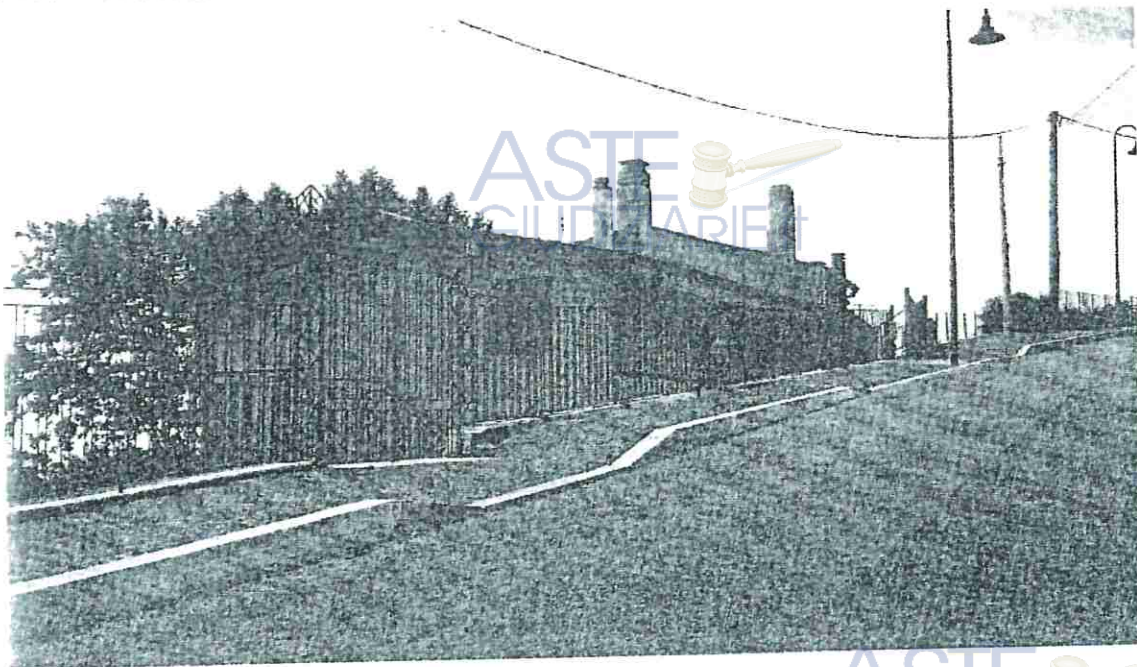


FOTO ESTERNA DELL'IMMOBILE ESISTENTE DA VIALE EUROPA



Pertanto con le risultanze sopra esposte e con le caratteristiche di finitura in cui si trovano si può attribuire un prezzo medio così distinto: per il capannone ad uso Industriale € 500,00 al mq.; l'area dove insiste la tettoia e parte dell'area scoperta € 75,00 al mq., per il restante terreno circostante all'edificio € 25,00 al mq.

Per quanto riguarda gli immobili ubicati tra le vie San Francesco D'Assisi e Viale Europa il prezzo medio riportato nella Banca dati dell'Agenzia del Territorio

(Vedere ALLEGATO 'R') è di € 2.100,00 al mq./ragguagliato, essendo l'immobile edificato da oltre 60 anni ma trovandosi in ottime condizioni di manutenzione e trovandosi nelle immediate vicinanze del Centro Cittadino il prezzo indicato rimane invariato per le aree residenziali, mentre per il locale il prezzo risulta di € 1.500,00 al mq., dal sottostante prospetto si determinano i valori di mercato di ogni singolo immobile pignorato

### **CAPANNONE ARTIGIANALE E TERRENO CIRCOSTANTE**

#### **ASTE GIUDIZIARIE.it** IMMOBILE DI PROPRIETA' ESCLUSIVA

(Foglio 20 Part. 313, part. 316, part. 366 e part. 966 Sup. Totale mq. 3.015)

SUPERFICIE TERRENO	VALORE UNITARIO	VALORE	QUOTA	VALORE INTERO
mq. 3.015,00	€ 25,00	€ 75.375,00	1	€ 75.375,00

#### **IMMOBILE CON DIRITTO DI ENFITEUSI**

(Foglio 20 Part. 369, part. 356, part. 1407 Urbano)

##### **TERRENO**

SUPERFICIE CONVENZ.	VALORE UNITARIO	VALORE	QUOTA	VALORE ARROTONDATO
mq. 780,00	€ 25,00	€ 19.500,00	1	€ 19.500,00

##### **TERRENO CON TETTOIA**

SUPERFICIE CONVENZ.	VALORE UNITARIO	VALORE	QUOTA	VALORE ARROTONDATO
mq. 1.210,00	€ 75,00	€ 90.750,00	1	€ 90.750,00

**VALORE TOTALE DELLE AREE CON DIRITTO DI ENFITEUSI € 110.250,00**

Per determinare il valore dell'enfiteusi la Legge 1138/1970 indica che il capitale di affrancazione è pari a 15 volte il canone che debba essere equiparato al reddito dominicale opportunamente attualizzato tramite idonei criteri di aggiornamento. C'è da considerare che la particella 1407 deriva dalla particella 362 con R.D. € 23,12 e la somma totale dei redditi dominicali delle aree sopra menzionate risulta di € 35,67. Il valore dell'enfiteusi risulta essere € 35,67 x 12 (coefficiente rivalutazione reddito) x 15 (coefficiente determinazione valore riscatto) = € 6.420,60 quindi il valore dell'immobile risulta di € 110.250,00 - € 6.420,60 = € 103.879,40

#### **IMMOBILE CON DIRITTO DI NUDA PROPRIETA'**

Occorre determinare la superficie ragguagliata del complesso immobiliare artigianale che ricade nella particella 1406 dove esiste un capannone con annesso piccolo edificio

ad uffici ed esposizione, la superficie risulta

Destinazione	Superficie Netta	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Capannone Artigianale	577,00	1,00	577,00
Area Coperta a tettoia	240,00	0,50	120,00
Uffici	58,00	1,50	87,00
Esposizione	58,00	1,10	63,80
<b>TOTALE</b>	<b>933,00</b>		<b>847,80</b>

#### VALORE CAPANNONE ED EDIFICIO PERTINENZIALE

SUPERFICIE CONVENZ.	VALORE UNITARIO	VALORE	QUOTA	VALORE ARROTONDATO
mq. 847,80	€ 500,00	€ 423.900,00	1	€ 423.900,00

#### AREA PERTINENZIALE DELL'EDIFICIO

L'area totale della **particella 1406** risulta di **mq. 1.470** detratta la superficie utilizzata dal capannone e dall'edificio uffici l'area restante **risulta di mq. 1.470 - 875 = mq. 595**

SUPERFICIE CONVENZ.	VALORE UNITARIO	VALORE	QUOTA	VALORE ARROTONDATO
mq. 595,00	€ 25,00	€ 14.875,00	1	€ 14.875,00

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	95,00	95,00	5,00
da 21 a 30	90,00	90,00	10,00
da 31 a 40	85,00	85,00	15,00
da 41 a 45	80,00	80,00	20,00
da 46 a 50	75,00	75,00	25,00
da 51 a 53	70,00	70,00	30,00
da 54 a 56	65,00	65,00	35,00
da 57 a 60	60,00	60,00	40,00
da 61 a 63	55,00	55,00	45,00
da 64 a 66	50,00	50,00	50,00
da 67 a 69	45,00	45,00	55,00
da 70 a 72	40,00	40,00	60,00
da 73 a 75	35,00	35,00	65,00
da 76 a 78	30,00	30,00	70,00
da 79 a 82	25,00	25,00	75,00
da 83 a 86	20,00	20,00	80,00
da 87 a 92	15,00	15,00	85,00
da 93 a 99	10,00	10,00	90,00



Dalla soprastante tabella si può rilevare il coefficiente per determinare il valore dell'usufrutto, avendo l'usufruttuario anni 87 il coefficiente risulta pari a 15%. Il valore dell'immobile risulta di € 423.900,00 + 14.875,00 = € 438.775,00 moltiplicandolo per il coefficiente sopra rilevato il valore dell'usufrutto risulta di € 438.775,00 x 15% = € 65.816,25, pertanto la nuda proprietà risulta € 438.775,00 - 65.816,25 = € 372.958,75.

Tutti i valori sopra determinati danno complessivamente il valore del complesso immobiliare ad uso artigianale che risulta: *Immobilie proprietà esclusiva € 75.375,00; Immobile con diritto di Enfiteusi € 103.879,40; Immobile in nuda proprietà € 372.958,75 valore complessivo € 552.213,15.*

Lo scrivente ha calcolato il costo per regolarizzare le opere abusive queste ammontano, comprese le spese tecniche e tutti gli oneri € 17.000,00 (diciassettemila), pertanto il valore complessivo dell'Immobile Industriale risulta € 552.213,15 - 17.000,00 = € 535.213,15 arrotondato ad € 535.000,00 (cinquecentotrentacinquemila/00).

**IMMOBILI SITI IN VIA SAN FRANCESCO D'ASSISI**

**LOCALE PIANO TERRA**

SUPERFICIE CONVENZ.	VALORE UNITARIO	VALORE	QUOTA	VALORE ARROTONDATO
mq. 81,00	€ 1.500,00	€ 121.500,00	1	€ 121.500,00

La quota parte in esecuzione risulta di 4/9, quindi il valore risulta € 121.500,00 x 4/9 = € 54.000,00 (cinquantaquattremila/00)

**LOCALE APPARTAMENTO PIANO PRIMO**

SUPERFICIE CONVENZ.	VALORE UNITARIO	VALORE	QUOTA	VALORE ARROTONDATO
mq. 90,49	€ 2.100,00	€ 190.029,00	1	€ 190.000,00

La quota parte in esecuzione risulta di 4/9, quindi il valore risulta € 190.000,00 x 4/9 = € 84.444,44 arrotondato ad € 84.500,00 (ottantaquattromila-

cinquecento/00)

## DATI IPOCATASTALI

Pignoramento trascritto a Roma 2 in data 05/10/2012 al n. 33758 Reg. Gen. e n. 30903  
reg. Part. a favore della Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.

### 4 - Conclusioni

Nel ringraziare la fiducia accordatami, rassegno, pertanto, la presente relazione,  
ringraziando la S.V.I., restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

#### SCHEMA RIASSUNTIVO

IMMOBILE SITO IN MONTECOMPATRI VIA CARRARECCE 584 (GIA' 12)

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 953/2013 R.G.

Promossa da	BANCA NAZIONALE DEL LAVORO		
Nei confronti di	[REDACTED]		
G.E.	DOTT. R. AUDINO		
Custode Giudiz.		Recapito	
C.T.U	GEOM. MAURIZIO MORONI	Recapito	069391014
LOTTO	UNO	Prezzo base d'asta	535.000,00
Comune di:	Prov. RM	Indirizzo Via Carrarecce 584 (già 12)	Zona:
MONTECOMPATRI			

#### Diritti:

Enfiteusi Particelle 1407 Particella 356 Particella 369	Quota	1/2	[REDACTED]
	Quota	1/2	[REDACTED]
Nuda Propr. Particelle 1406	Quota	1/2	[REDACTED]
	Quota	1/2	[REDACTED]
Piena Propr. Particelle 313 Particella 316 Particella 366 Particella 966	Quota	1/2	[REDACTED]
	Quota	1/2	[REDACTED]

#### Immobile:

Appartamento	
Villino isolato	
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	
Magazzino	

Capannone Art.	X
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Altro	

#### Pertinenze:

Aree scoperte	X
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro	

**Dati catastali : INSERITI NEL PIGNORAMENTO**

<b>CATASTO URBANO</b>						
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Vani	R.D.
20	1406		D/7			6.353,00
20	1407		D/7			830,00
<b>CATASTO TERRENI</b>						
Foglio	Part.	Qualità	Are	Ca	RD	RA
20	369	Vigneto	6	20	11,85	4,96
20	313	Canneto	6	70	2,94	1,38
20	316	F. R.		45		
20	366	Vigneto	9	30	25,22	10,33
20	356	Canneto	1	60	0,70	0,33
20	966	Vigneto	13	70	26,18	3,54

**Dati catastali : IDENTIFICATIVI ATTUALI**

<b>CATASTO URBANO</b>						
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Vani	R.D.
20	1406		D/7			6.353,00
20	1407		D/7			830,00
<b>CATASTO TERRENI</b>						
Foglio	Part.	Qualità	Are	Ca	RD	RA
20	369	Vigneto	6	20	11,85	4,96
20	313	Canneto	6	70	2,94	1,38
20	316	F. R.		45		
20	366	Vigneto	9	30	25,22	10,33
20	356	Canneto	1	60	0,70	0,33
20	966	Vigneto	13	70	26,18	3,54

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricato:

superficie Laboratorio	MQ. 577,00						
p. Tettoia	MQ. 240,00						
p. Uffici	MQ. 58,00						
p. Loc. Espos.	MQ. 58,00						
p. Terreno circostante	MQ. 5.600,00						
Anno di costruzione	A. 1956	Anno di manutenzione					1985
Stato di manutenzione	Ottimo	Buono	X	Sufficiente		Scarso	Pessimo
Qualità delle finiture	Ottimo	Buono	X	Sufficiente		Scarso	Pessimo
Impianto elettrico	a norma	X	non a norma		Impianto termico	autonomo	centralizzato
Stato dell'immobile	Libero		Locato		Altro	OCCUPATO DAGLI ESECUTATI	

**RIEPILOGO BANDO D'ASTA**

**BANDO DI VENDITA LOTTO UNO**

Complesso Immobiliare in MONTECOMPATRI ubicato in Via Carrarecce n. 584 (già 12) con quote di Enfiteusi (su terreno foglio 20 part. 369, part. 1407 e part. 356), Nuda Proprietà (su terreno foglio 20 part. 1406 usufruttuario nato nel 1927), Piena Proprietà (su terreno foglio 20 part. 313, part. 316, part. 366 e part. 966) costituito da Edificio Industriale ad uso Laboratorio e piccolo edificio distribuito su due piani di cui il piano terra è destinato ad uffici ed il piano primo ad esposizione annesso terreno circostante. Le superfici lorde risultano Laboratorio mq. 577,00, Tettoia mq. 240,00, Uffici mq. 58,00, locale esposizione mq. 58,00, complessivamente il terreno tra coperto e scoperto risulta della superficie di mq. 6.475, confina nell'insieme con Strada Via Carrarecce, part. 312, part. 1367, part. 1312, part. 363, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U. e N.C.T.) Comune di MONTECOMPATRI foglio 20 part. 1406 Cat D/7 Rendita € 6.353,00 (laboratorio); foglio 20 part. 1407 Cat D/7 Rendita € 830,00 (tettoia e corte); foglio 20 part. 369 vigneto cl. 2 Are 06 Ca 20 R.D. € 11,85 R.A. 4,96; foglio 20 part. 313, canneto, Classe 2 Are 06 Ca 70 R.D. € 2,94 R.A. € 1,38; foglio 20 part. 316, fabb. rurale, Classe 2 Ca 45; foglio 20 part. 366, vigneto, Classe 1 Are 09 Ca 30 R.D. € 25,22 R.A. € 10,33; foglio 20 part. 356, canneto, Classe 2 Are 01 Ca 60 R.D. € 0,70 R.A. € 0,33; foglio 20 part. 966, vigneto, Classe 2 Are 13 Ca 70 R.D. € 26,18 R.A. € 10,97

PREZZO BASE D'ASTA € 535.000,00

cinquecentotrentacinquemila/00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Superficie Appartamento	MQ. 80,35					
Superficie Balconi	MQ. 14,85					
Superficie Raggiungibile	MQ. 84,81					
Anno di costruzione	A. 1967	Anno di manutenzione				1985
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		

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### BANDO DI VENDITA LOTTO QUATTRO

*Quota di proprietà pari a 4/9 Appartamento sito nel Comune di Montecompatri dalla Via Europa n. 45 (già 20), piano Secondo con ingresso Balcone, Cucina, 2 camere e 2 bagni, con annesso balcone e ballatoio ingresso della superficie di mq. 80,35 (appartamento), mq. 14,85 (balconi), il tutto confina nell'insieme con distacco verso Viale Europa, distacco stessa proprietà, Via San Francesco D'Assisi, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di MONTECOMPATRI foglio 31 part. 96 sub. 3 Cat A/2 Classe I vani 5,5 Rendita €511,29*

**PREZZO BASE D'ASTA € 73.000,00**  
*Diconsi Euro settantatremila/00*

Velletri 10.09.2014

IL C.T.U.

(Geom. Maurizio MORONI)

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  **ALLEGATO 'A'**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 12/07/2014

**trate**  
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

Comune di MONTECOMPATRI ( Codice: F477)  
Provincia di ROMA  
Foglio: 20 Particella: 1406

Dati della richiesta

Catasto Terreni

Area di enti urbani e promiscui

N DATI DENUNCIATIVI

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito	Agrario
1	20			ENTE URBANO	14 70			

Notifica

Unità immobiliare n. 1

Visura telematica

Trabuti erariali: Euro 0,90

DATI DERIVANTI DA

Tipo mappale del 02/03/2005 n. 124600 - I/2005 in atti  
dal 02/03/2005 (protocollo n. RM10124600)

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



**Visura per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 16/05/2014

Data: 16/05/2014 - Ora: 11.25.00 Fine  
Visura n.: RM0331113 Pag: 1

Dati della richiesta  
Comune di MONTECOMPATRI ( Codice: F477)  
Provincia di ROMA  
Foglio: 20 Particella: 1406

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 20	Particella 1406	Sub	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	20	1406				Euro 6.353,00	VARIAZIONE del 21/03/2005 n. 204692, 1/2005 in atti dal 10/03/2006 (protocollo n. RM0196190) RETTIFICA CLASSAMENTO PROPOSTO

Indirizzo catastale RM0370072/2006  
VIA DELLE CARRARECCE n. 12 piano: T-1;  
Partita Mod.58

DATI ANAGRAFICI  
[REDACTED]  
Ricevuta n. 126248  
Tributi erariali: Euro 1,00

Richiedente: MORONI MAURIZIO



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Roma

scala 1:200

cat. 12

particella 1406  
SUBALTAIO

particella 1312

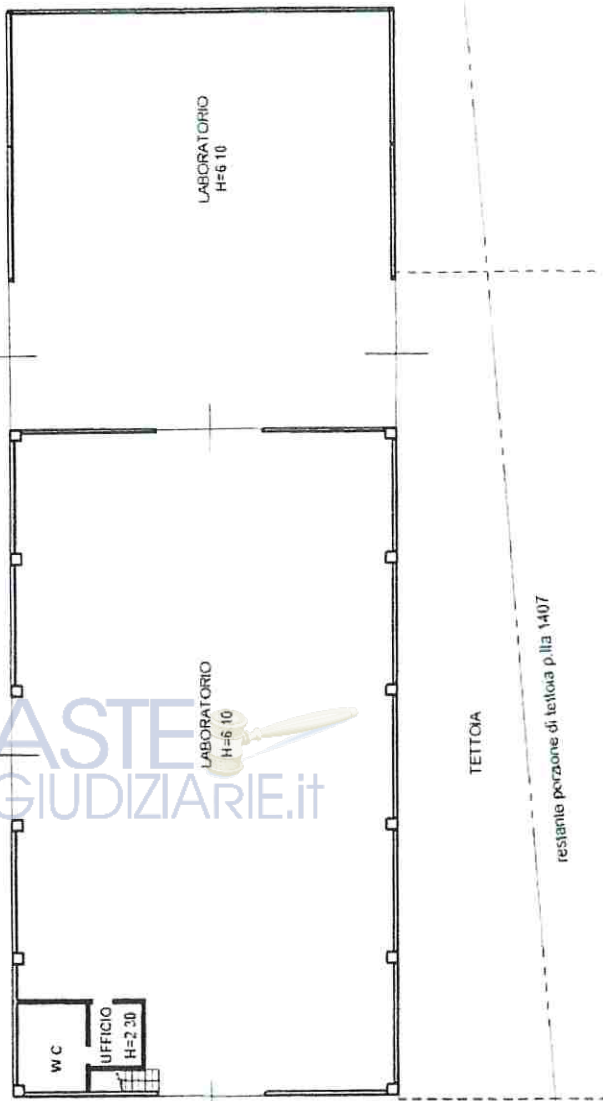
particella 1312

PIANO TERRA

PARTICELLA 305

PARTICELLA 1312

PARTICELLA 313



IL TECNICO

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0204626 del 21/03/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montecompatri

Via Delle Carrarecce

civ. 12

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 20

Particella: 1406

Subalterno:

Compilata da:

Moscatelli Claudio

Iscritto all'albo:

Ingegneri

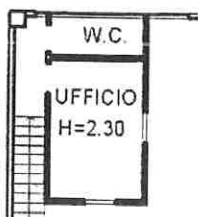
Prov. Roma

N. 13626

Scala 1: 200

PIANO PRIMO

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



(vuoto su capannone)

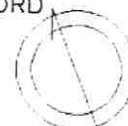


**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

ORIENTAMENTO  
NORD



TECNICO  
firma in atti

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 04/09/2014

**Dati della richiesta**  
Comune di MONTECOMPATRI ( Codice: F477)  
Provincia di ROMA  
Foglio: 20 Particella: 1407

### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		
1	Urbana	20	1407		D/7				Euro 830,00	VARIAZIONE del 21/03/2005 n. 204692 .1/2005 in atti dal 10/03/2006 (protocollo n. RM0196189) RETTIFICA CLASSAMENTO PROPOSTO

Indirizzo: VIA DELLE CARRARECCE n. 12 piano: 1;

Notifica: RM0370079/2006

Mod.58

Partita

### INTESTATI

N.	Partita	Classe	Consistenza	Rendita	Dati derivanti da
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
3	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

### DATI DERIVANTI DA

RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 23/03/1994 n. 56422 .1/2014 in atti dal 04/09/2014 (protocollo n. RM0553791) Registrazione: PU Sede: ALBANO LAZIALE n. 562 del 11/04/1994 DONAZIONE

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 213552

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: MORONI



M. 14676

Particella: 1407  
Subalterno:

Foglio: 20  
Particella: 1407  
Subalterno:

cat. 12



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

PARTICELLA 966

restante porzione di lettoia p.lla 1406

TETTOIA Hm=3.40

ASTE GIUDIZIARIE.it

PARTICELLA 363

PIANO TERRA

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

PARTICELLA 356

PARTICELLA 357

IL TECNICO

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 11/07/2014

Dati della richiesta

Catasto Terreni

Immobile

Comune di MONTECOMPATRI ( Codice: F477)  
Provincia di ROMA  
Foglio: 20 Particella: 356

### DATI IDENTIFICATIVI

N	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe
1	20	356	-	-	CANNETO 2

### DATI CLASSAMENTO

Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito
01,60		
ha arc ca		
Partita		

### DATI DERIVANTI DA

Agrario	Euro 0,33	
	L. 640	
Dominicale	Euro 0,70	
	L. 1.360	
		Impianto meccanografico del 02/03/1985

### INTESTATI

N	Parte	ANAGRAFICI
1		
2		

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica

Tributi erariali: Euro 0,90



# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 04/09/2014

Comune di MONTECOMPATRI ( Codice: F477)  
Provincia di ROMA  
Foglio: 20 Particella: 369

Dati della richiesta  
Catasto Terreni  
immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz	Reddito	
1	20	369		-	VIGNETO 2	06 20		Dominicale Euro 11,85 L. 22.940	Agrario Euro 4,96 L. 9.610	Impianto meccanografico del 02/03/1985
Notifica										
NTESTATI										
N	[REDACTED]									
1	[REDACTED]									
2	[REDACTED]									
3	[REDACTED]									
ALBANOLAZIALE n: 9										

Unità immobiliari n. 1  
Ricevuta n. 213552  
Tributi erariali: Euro 1,00

Richiedente: MORONI

Visura ordinaria



# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 16/05/2014

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
 Servizi Catastrali

Comune di MONTECOMPATRI ( Codice: F477)  
 Provincia di ROMA  
 Foglio: 20 Particella: 313

Dati della richiesta  
 Catasto Terreni  
 Immobile

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reclino	
1	20	313		-	CANNETO 2	06 70		Dommicale Euro 2,94 L. 5.695	Agrario Euro 1,38 L. 2.680
Partita Impianto meccanografico del 02/03/1985									

Partita  
 Tributi erariali: Euro 1,00

Richiedente: MORONI MAURIZIO



\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Situazione degli atti informatizzati al 16/05/2014

Dati della richiesta  
Comune di MONTECOMPATRI ( Codice: F477)  
Provincia di ROMA  
Catasto Terreni  
Immobile  
Foglio: 20 Particella: 316

DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA					
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito	Dominicale	Agrario
1	20	316	-	-	FABB RURALE	00 45				
Parfita Impianto meccanografico del 02/03/1985										

DATI ANAGRAFICI	
1	[REDACTED]
2	[REDACTED]

Unità immobiliari n. 1  
Ricevuta n. 126248  
Tributi erariali: Euro 1,00

Richiedente: MORONI MAURIZIO

Visura ordinaria



# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 16/05/2014

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
 Servizi Catastali

Comune di MONTECOMPATRI ( Codice: F477)  
 Provincia di ROMA  
 Foglio: 20 Particella: 366

Dati della richiesta

Catasto Terreni

Immobile

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ct	Deduz	Reddito		
1	20	366	-	VIGNETO 1	09 30			Dominicale Euro 25,22 L. 48.825	Agrario Euro 10,33 L. 19.995	FRAZIONAMENTO n. 17785 in atti dal 29/11/1988

Notifica

INTESTATI

N	DATI ANAGRAFICI			
	Cognome	Nome	Partita	Indirizzo
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 126248

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: MORONI MAURIZIO



# Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/09/2014

**Dati della richiesta**  
 Comune di MONTECOMPATRI ( Codice: F477)  
 Provincia di ROMA  
 Foglio: 20 Particella: 356

**Catasto Terreni**  
 immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA										
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito									
1	20	356		-	CANNETO 2	01 60											
<table border="1"> <tr> <td>Partita</td> <td>Dominicale</td> <td>Agrario</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Euro 0,70 L. 1.360</td> <td>Euro 0,33 L. 640</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Impianto meccanografico del 02/03/1985</td> </tr> </table>									Partita	Dominicale	Agrario		Euro 0,70 L. 1.360	Euro 0,33 L. 640	Impianto meccanografico del 02/03/1985		
Partita	Dominicale	Agrario															
	Euro 0,70 L. 1.360	Euro 0,33 L. 640															
Impianto meccanografico del 02/03/1985																	

**NOTESTATI**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
3	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Unità immobiliari n. 1

Visura ordinaria

Richiedente: MORONI



ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it **ALLEGATO 'G'**

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

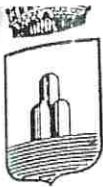
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# ALLEGATO 'O'

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



# COMUNE DI MONTE COMPATRI

PROVINCIA DI ROMA

PARTITA IVA 00974011009

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

Prot. n. 193/96

ASTE GIUDIZIARIE.IT  
N. 4

## IL SINDACO

Visto la legge di concessione edilizia in sanatoria redatta ai sensi dell'art. 30 della legge 724/94, inoltrata in data 1.3.1995 distinta prot. n. 3515 del 31.1.1995, presentata in data 1.3.1995 residente in [redacted]

[redacted]

Visto il progetto presentato a corredo in data 18.7.1995 distinto con prot. n. 10532;

considerato che i richiedenti hanno titolo al rilascio della Concessione in quanto proprietari dell'immobile;

Visto l'ulteriore documentazione inoltrata a corredo in data 25.11.1995 e distinta con prot. n. 17551, e in data 02.11.1996 con prot. n. 16540;

Visto che è stato interamente corrisposto l'importo di oblazione mensile versamenti di c.c. postale per l'importo di L. 8.451.840;

considerato che gli oneri concessori non sono dovuti come previsto dalla deliberazione di Consiglio Comunale di Montecompatri n. 190/80, Titolo I art. 3 e dall'art. 10 della legge n. 10/77, trattandosi di laboratorio artigianale;

considerato che per l'onera oggetto di Concessione in Sanatoria non sussiste alcuno dei motivi ostativi alla sanabilità del manufatto abusivamente realizzato così come stabilito dall'art. 33 della legge 47/85;

avuto il parere dell'ufficio Tecnico Comunale;

considerato che è stata interamente prodotta dagli interessati la documentazione prevista dall'art. 35 della legge n. 47/85;

## RIASCIU LA PRESENTE

### CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 della legge n. 724 del 23.12.94 ai signori **SURROGATI** Licerto e **VERBARDINI** Gabriele per un capannone ad uso artigianale sito in Montecompatri, in Via delle Casereccie, 12 in favore identificato in catasto rustico del Comune di Monte Compatri al foglio n. 50 particella n. 1300 (ex 366).

Alle condizioni del progetto fornito di visto da parte dell'ufficio tecnico comunale.

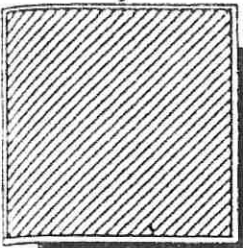
Il presente atto non comporta altri diritti di terzi.

Monte Compatri, li 23 DIC 1995

ASTE GIUDIZIARIE.IT

C. C. n. 193/96





# COMUNE DI MONTECOMPATEI

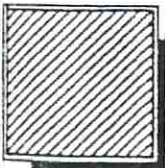
(PROVINCIA DI ROMA)

COMUNE DI  
MONTECOMPATEI  
PROV DI ROMA

18 LUG 1995

PROT. N° 10832  
CLASS. F. 661

ELABORATO GRAFICO ALLEGA-  
TO ALLA RICHIESTA DI CONCES-  
SIONE EDILIZIA IN SANATORIA  
DI SENSI DELL' ART. 39 LEGGE  
724/94 PER LA REALIZZAZIONE  
DI UN CARANNONE IN VIA DEL  
LE CARAPECCHE.

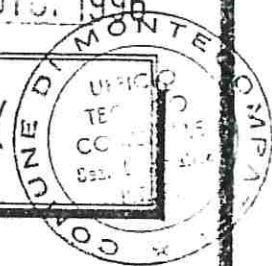


IDENTIFICATIVI CATASTALI:  
FG. 20 PARTICELLA 366

ASTE GIUDIZIARIE.IT

4

23 DIC. 1996



## LA PROPRIETA':



Budini: Budini  
Leg. Budini  
Benelli: Gabriella

## IL TECNICO:

ING. MOSCATELLI CLAUDIO

Dott. Ing. Claudio Moscatelli  
Circ. 1/19626  
INGEGNERI  
NOME  
MO  
MOSCATELLI CLAUDIO

DISEGNATORE: GEOM. BRAVI GABRIELE

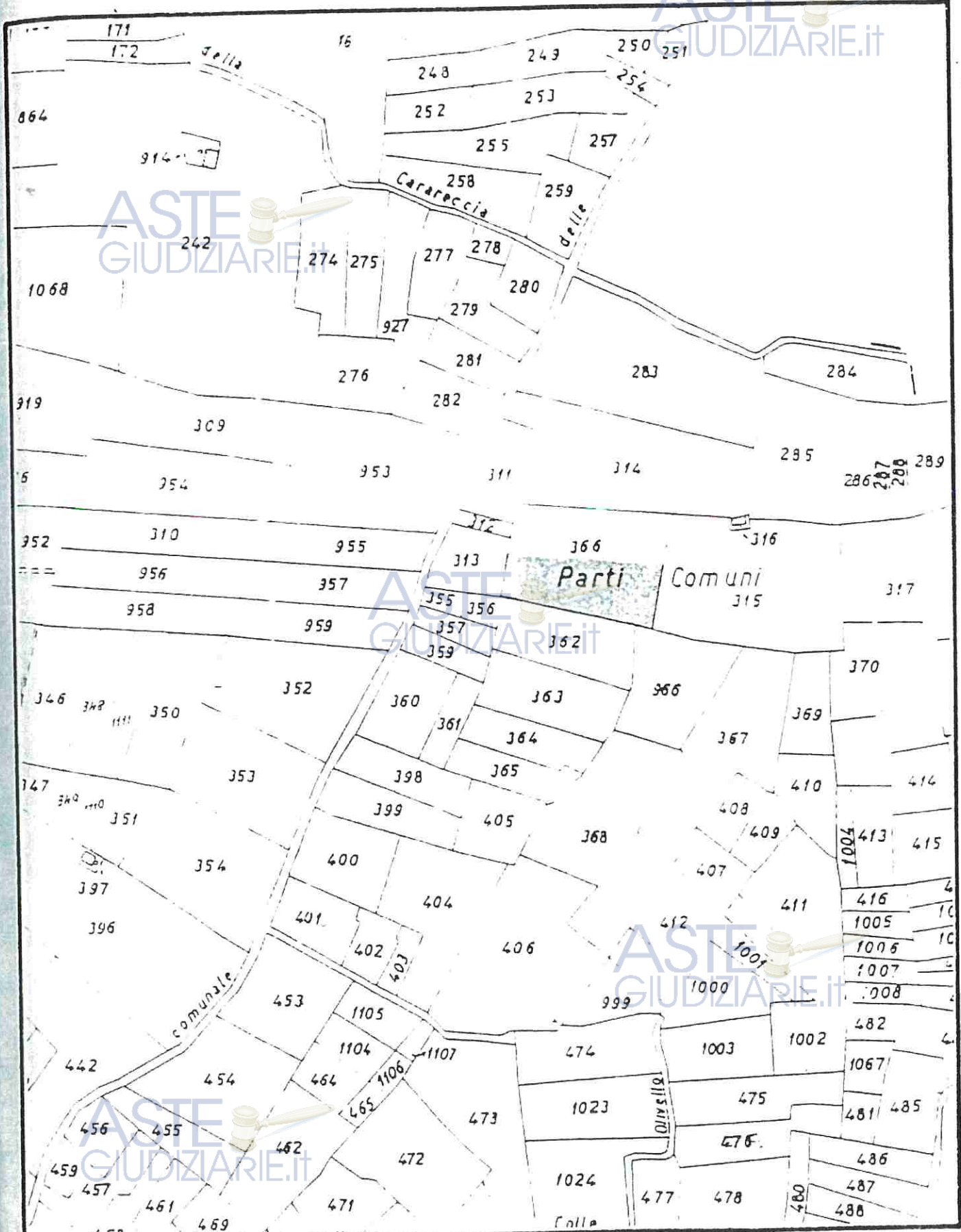
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

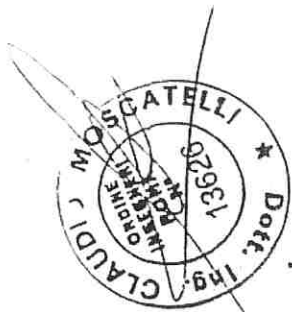
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# STRALCIO DEL FOGLIO 20

PAFF 1:8000

ASTE GIUDIZIARIE.it





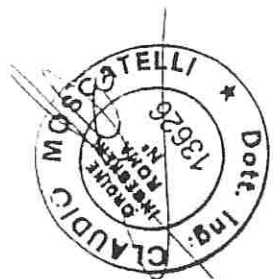
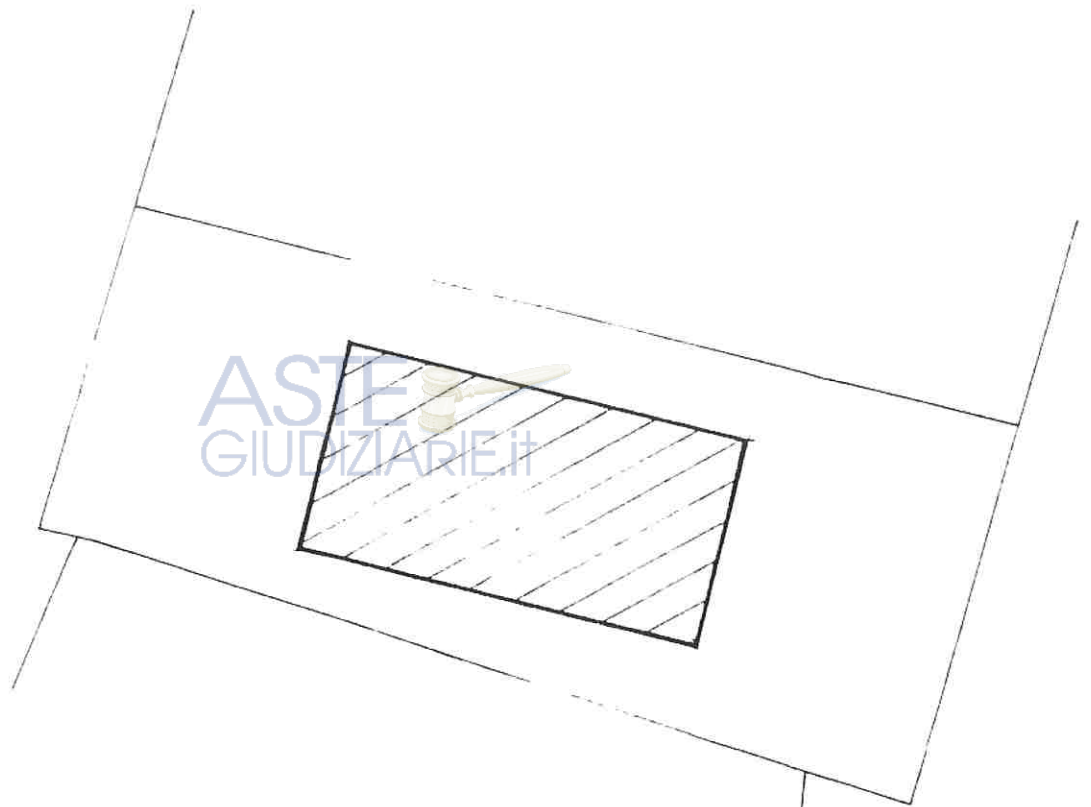
# PLANIMETRIA

RAPP. 1:500



SUPERFIC  
OGGETTO

- SUPERFICE UTILE
- VOLUME = 25.10 x 14 €



# PIANO TERRA

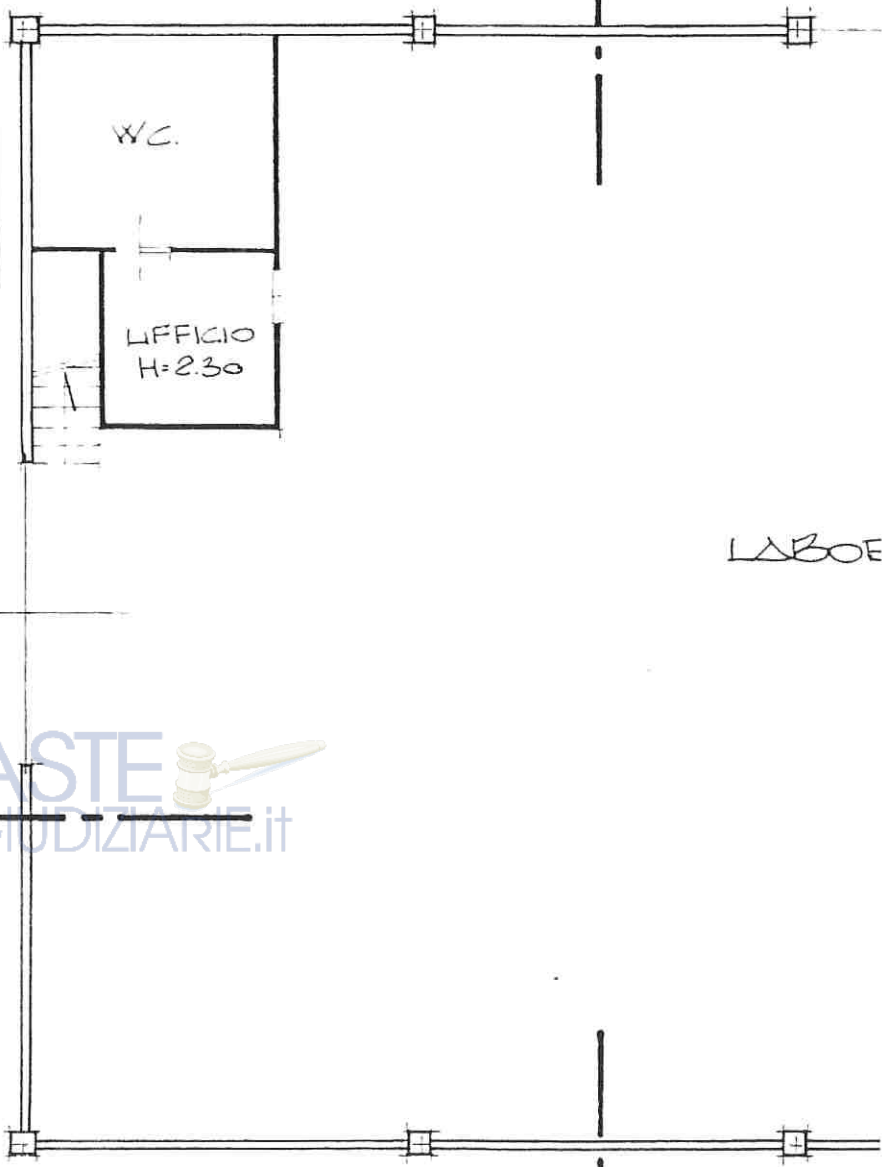
RAPP. 1:100

VOLUMI

ANATORMA

24.80 = MQ. 352.16

MC. 2220.095



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

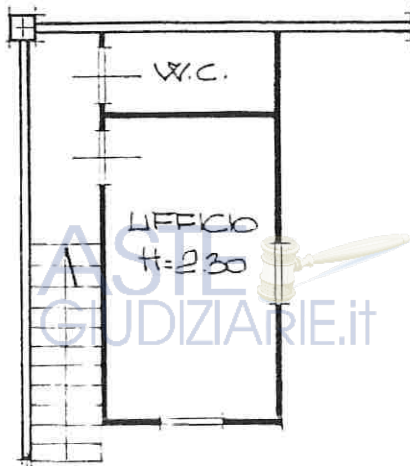
14.50



# PIANO PRIMO

RAPP. 1:100

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



VUOTO CAPANNONE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



# COMUNE DI MONTE COMPATRI

PROVINCIA DI ROMA

P. IVA 00974011009 - FAX 9487139

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

PROT. n. 5125

Del 14

OGGETTO: Autorizzazione n. 3 del 1999.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

- Vista l'istanza inoltrata [redacted] in data 12.07.1995 distinta con prot.n.10601/95;
- Visto il parere favorevole rilasciato dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 19.09.1995 che così recita "condizionato al Parere favorevole della domanda di Sanatoria";
- Vista la Concessione Edilizia in Sanatoria distinta con il n. 4 del 23.12.1996, distinta con prot. n. 193/96 rilasciata ai Sig.ri [redacted];
- Vista l'ulteriore documentazione inoltrata in data 12.04.1999 distinta con prot. 4981;
- Visto l'atto di donazione del 29.11.1995, Notaio Alex Gamberale in Marino repertorio 26228 fascicolo 5900, con il quale l'originario proprietario [redacted], il manufatto (capannone industriale);
- Ritenuto che trova applicazione la Circolare esplicativa n. 1918 del 16.11.1977 diramata dal Ministrato dei Lavori Pubblici;
- Vista la legge 15.5.1997 n.127;

AUTORIZZA

I [redacted], ad eseguire in Monte Compatri, località "Carrarecce" Via delle Carrarecce, in terreno identificato in Catasto Rustico di Monte Compatri al Fig. 20 p.lla 366 opere consistenti in: realizzazione pensilina aperta per alloggiare carro ponte, in struttura in ferro, ai sensi della Circolare Esplicativa n. 1918 del 16.11.1977 a servizio del capannone (laboratorio artigianale) di dimensioni planimetriche di mt. 10.00 x 14.50 per una altezza di mt. 6.50 all'imposta e mt. 7.60 al colmo, così come riportato negli elaborati grafici allegati alla presente.

Si rilascia la presente autorizzazione fatti salvi i diritti di terzi.

Dalla Residenza Municipale, li \_\_\_\_\_

IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA  
(Ing. REALE Enrico)

IL RESPONSABILE DEL SETTORE URBANISTICA  
(G. FELICI Maurizio)

Aut. n. 14/4/99  
Maurizio Felici

COMUNE DI MONTECOMPATEI

(PROVINCIA DI ROMA)



PROT. N. AUT. N. 3

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

COSTELIZIONE PENSILINA CAR  
PONTONE AI SENSI DELLA  
CIRCOLARE N. 1918 DEL 16-11-77  
DEL MINISTERO LAVORI PUBBL  
CI A SERVIZIO DEL CANTINO  
NE IN VIA DELLE CAPARECCE,  
DI PROPETA' BERNARDINI  
BERNARDINO.

COMUNE DI  
MONTECOMPATEI  
PROV. DI ROMA

14 APR. 1999

5125



IDENTIFICATIVI CATASTALI:

FOGLIO 80 PARTICELLA 366

LA PROPRIETA':

IL TECNICO:

ING. MOSCATELLI CLAUDIO

IL SOTTOSCRITTO PROGETTISTA

SOTTO LA PROPRIA RESPONSABILITA' CHE IL PRESENTE PROGETTO E

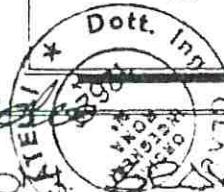
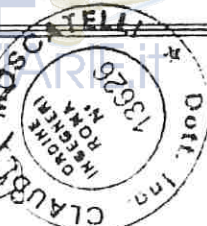
CONFORME A QUELLO PRESENTATO APPROVATO AL COMUNE DI

MONTECOMPATEI DALLA CEN (O) DATA 19.9.95

H.E. LI 8.4.99

IL PROGETTISTA

*Moscatelli Claudio*  
*Coste*



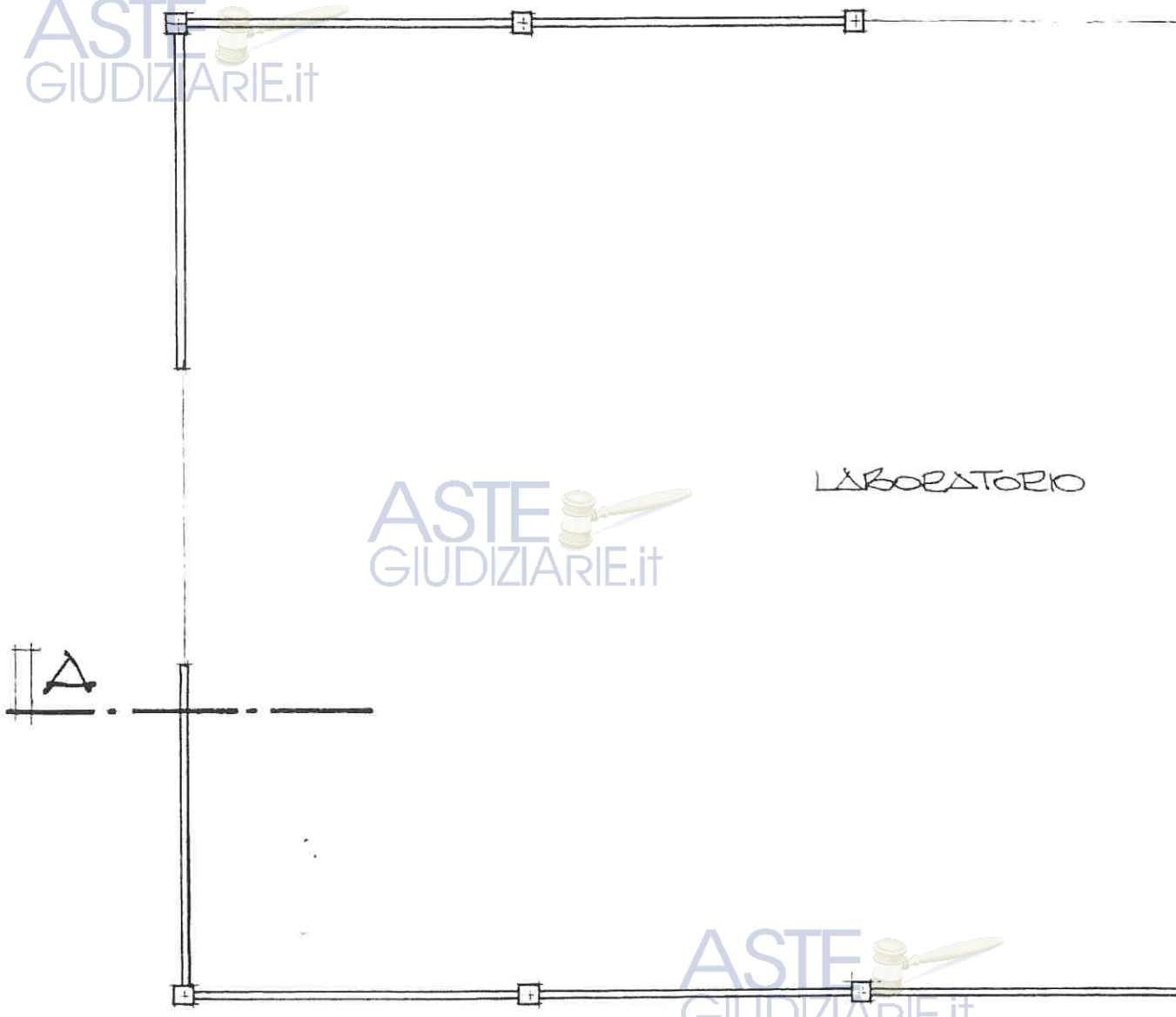
DISEGNATORE GEO. BRASINI GABRIELE

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni



PIANTA

PA.PP. 1:100



LABORATORIO



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

PENSILINA  
CARBOPONTE  
DA REALIZZARE

1000