



**TRIBUNALE DI VELLETRI**

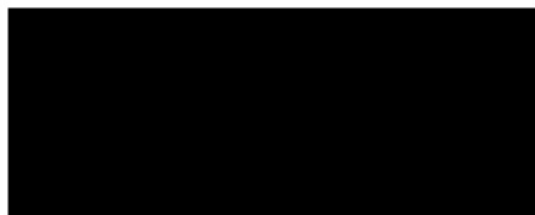
**SEZIONE EE.II.**

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Moroni Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 321/2020 del R.G.E.

promossa da



contro



**FOTO AEREA DELLA ZONA**

Ubicazione zona parcheggi interessata



## INCARICO

---

All'udienza del **07/09/2021**, il sottoscritto Geom. Moroni Maurizio, con studio in Via Italo Belardi, 51 - 00045 - Velletri (RM), email moroni.maurizio@tiscali.it, PEC maurizio.moroni@geopec.it, Tel. 0335 8357119, Fax 06 9391014, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. ed in pari data accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Lanuvio (RM) - VIA BOB MARLEY S.N.C., interno 35, piano T
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Lanuvio (RM) - VIA BOB MARLEY S.N.C., interno 36, piano T
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Lanuvio (RM) - VIA BOB MARLEY S.N.C., interno 37, piano T
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Lanuvio (RM) - VIA BOB MARLEY S.N.C., interno 38, piano T
- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Lanuvio (RM) - VIA BOB MARLEY S.N.C., interno 39, piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - POSTO AUTO UBICATO A LANUVIO (RM) - VIA BOB MARLEY S.N.C., INTERNO 35, PIANO T**

---

Posto Auto scoperto ubicato fronte al n. 22/a di Via Bob Marley.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A LANUVIO (RM) - VIA BOB MARLEY S.N.C., INTERNO 36, PIANO T**

---

Posto Auto scoperto ubicato fronte al n. 22/a di Via Bob Marley.

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A LANUVIO (RM) - VIA BOB MARLEY S.N.C., INTERNO 37, PIANO T**

---

Posto Auto scoperto ubicato fronte al n. 22/a di Via Bob Marley.

### **BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A LANUVIO (RM) - VIA BOB MARLEY S.N.C., INTERNO 38, PIANO T**

---

Posto Auto scoperto ubicato fronte al n. 22/a di Via Bob Marley.

### **BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A LANUVIO (RM) - VIA BOB MARLEY S.N.C., INTERNO 39, PIANO T**

---

Posto Auto scoperto ubicato fronte al n. 22/a di Via Bob Marley.



## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Lanuvio (RM) - VIA BOB MARLEY S.N.C., interno 35, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- 

### CONFINI

Il posto auto confina con posto auto 47, distacco muro di contenimento, posto auto n. 36, via Bob Marley, salvo altri.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
<i>Posto auto scoperto</i>	<i>12,00 mq</i>	<i>12,00 mq</i>	<i>1,00</i>	<i>12,00 mq</i>	<i>1,00 m</i>	<i>TERRA</i>
<i>Totale superficie convenzionale:</i>				<i>12,00 mq</i>		

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	<i>13</i>	<i>540</i>	<i>35</i>		<i>C6</i>	<i>1</i>	<i>12</i>	<i>12 mq</i>	<i>38,42 €</i>	<i>T</i>	

### STATO CONSERVATIVO

NORMALE



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Pavimentazione in asfalto, area delimitata con striscia di colore giallo, numero di identificazione con colore bianco.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'area, dove è ubicato l'immobile pignorato, ricade nel P.R.G. del Comune di LANUVIO in zona C/2 comparto CE/4 del Piano Particolareggiato della zona Turistico-Residenziale.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Lo scrivente ha eseguito accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di LANUVIO inerente la costruzione dell'edificio e dei parcheggi, questi sono stati costruiti in virtù di Concessione Edilizia n. 29 - 30 - 31 del 2002, per Diversa Distribuzione e Variazione dei Parcheggi Privati a Raso è stata presentata Denucia di Inizio dell'Attività Edilizia Pratica Edilizia n. 205 del 2009 Prot. 22572 del 28/09/2009 presentata da



## LOTTO 2

---


Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Lanuvio (RM) - VIA BOB MARLEY S.N.C., interno 36, piano T

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- 

## CONFINI

---

Il posto auto confina con posto auto 35, distacco muro di contenimento, posto auto n. 37, via Bob Marley, salvo altri.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
<b>Posto auto scoperto</b>	<b>12,00 mq</b>	<b>12,00 mq</b>	<b>1,00</b>	<b>12,00 mq</b>	<b>1,00 m</b>	<b>TERRA</b>
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>12,00 mq</b>		

## DATI CATASTALI

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	<b>13</b>	<b>540</b>	<b>36</b>		<b>C6</b>	<b>1</b>	<b>12</b>	<b>12 mq</b>	<b>38,42 €</b>	<b>T</b>	

## STATO CONSERVATIVO

NORMALE

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Pavimentazione in asfalto, area delimitata con striscia di colore giallo, numero di identificazione con colore bianco.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## NORMATIVA URBANISTICA

L'area, dove è ubicato l'immobile pignorato, ricade nel P.R.G. del Comune di LANUVIO in zona C/2 comparto CE/4 del Piano Particolareggiato della zona Turistico-Residenziale.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Lo scrivente ha eseguito accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di LANUVIO inerente la costruzione dell'edificio e dei parcheggi, questi sono stati costruiti in virtù di Concessione Edilizia n. 29 - 30 - 31 del 2002, per Diversa Distribuzione e Variazione dei Parcheggi Privati a Raso è stata presentata Denucia di Inizio dell'Attività Edilizia Pratica Edilizia n. 205 del 2009 Prot. 22572 del 28/09/2009 presentata da

[REDACTED]



## LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Lanuvio (RM) - VIA BOB MARLEY S.N.C., interno 37, piano T

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- 

## CONFINI

Il posto auto confina con posto auto 36, distacco muro di contenimento, posto auto n. 38, via Bob Marley, salvo altri.

## CONSISTENZA

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Netta</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Convenzionale</i>	<i>Altezza</i>	<i>Piano</i>
<i>Posto auto scoperto</i>	<i>12,00 mq</i>	<i>12,00 mq</i>	<i>1,00</i>	<i>12,00 mq</i>	<i>1,00 m</i>	<i>TERRA</i>
<i>Totale superficie convenzionale:</i>				<i>12,00 mq</i>		

## DATI CATASTALI

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>
	<i>13</i>	<i>540</i>	<i>37</i>		<i>C6</i>	<i>1</i>	<i>12</i>	<i>12 mq</i>	<i>38,42 €</i>	<i>T</i>	

## STATO CONSERVATIVO

NORMALE

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Pavimentazione in asfalto, area delimitata con striscia di colore giallo, numero di identificazione con colore bianco.



## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'area, dove è ubicato l'immobile pignorato, ricade nel P.R.G. del Comune di LANUVIO in zona C/2 comparto CE/4 del Piano Particolareggiato della zona Turistico-Residenziale.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Lo scrivente ha eseguito accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di LANUVIO inerente la costruzione dell'edificio e dei parcheggi, questi sono stati costruiti in virtù di Concessione Edilizia n. 29 - 30 - 31 del 2002, per Diversa Distribuzione e Variazione dei Parcheggi Privati a Raso è stata presentata Denuncia di Inizio dell'Attività Edilizia Pratica Edilizia n. 205 del 2009 Prot. 22572 del 28/09/2009 presentata da

---

### LOTTO 4

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Lanuvio (RM) - VIA BOB MARLEY S.N.C., interno 38, piano T

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- 

## CONFINI

---

Il posto auto confina con posto auto 37, distacco muro di contenimento, posto auto n. 39, via Bob Marley, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Netta</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Convenzionale</i>	<i>Altezza</i>	<i>Piano</i>
<b>Posto auto scoperto</b>	<b>12,00 mq</b>	<b>12,00 mq</b>	<b>1,00</b>	<b>12,00 mq</b>	<b>1,00 m</b>	<b>TERRA</b>
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>12,00 mq</b>		



## DATI CATASTALI

<i>Catasto fabbricati (CF)</i>											
<i>Dati identificativi</i>				<i>Dati di classamento</i>							
<i>Sezione</i>	<i>Foglio</i>	<i>Part.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Zona Cens.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Superficie catastale</i>	<i>Rendita</i>	<i>Piano</i>	<i>Graffato</i>
	<b>13</b>	<b>540</b>	<b>38</b>		<b>C6</b>	<b>1</b>	<b>12</b>	<b>12 mq</b>	<b>38,42 €</b>	<b>T</b>	

## STATO CONSERVATIVO

NORMALE

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Pavimentazione in asfalto, area delimitata con striscia di colore giallo, numero di identificazione con colore bianco.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## NORMATIVA URBANISTICA

L'area, dove è ubicato l'immobile pignorato, ricade nel P.R.G. del Comune di LANUVIO in zona C/2 comparto CE/4 del Piano Particolareggiato della zona Turistico-Residenziale.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Lo scrivente ha eseguito accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di LANUVIO inerente la costruzione dell'edificio e dei parcheggi, questi sono stati costruiti in virtù di Concessione Edilizia n. 29 - 30 - 31 del 2002, per Diversa Distribuzione e Variazione dei Parcheggi Privati a Raso è stata presentata Denuncia di Inizio dell'Attività Edilizia Pratica Edilizia n. 205 del 2009 Prot. 22572 del 28/09/2009 presentata da

## LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Lanuvio (RM) - VIA BOB MARLEY S.N.C., interno 39, piano T

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:





•



## CONFINI

Il posto auto confina con posto auto 38, distacco muro di contenimento, posto auto n. 40, via Bob Marley, salvo altri.

## CONSISTENZA

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Netta</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Convenzionale</i>	<i>Altezza</i>	<i>Piano</i>
<i>Posto auto scoperto</i>	<i>12,00 mq</i>	<i>12,00 mq</i>	<i>1,00</i>	<i>12,00 mq</i>	<i>1,00 m</i>	<i>TERRA</i>
<i>Totale superficie convenzionale:</i>				<i>12,00 mq</i>		

## DATI CATASTALI

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>
	<i>13</i>	<i>540</i>	<i>39</i>		<i>C6</i>	<i>1</i>	<i>12</i>	<i>12 mq</i>	<i>38,42 €</i>	<i>T</i>	

## STATO CONSERVATIVO

NORMALE

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Pavimentazione in asfalto, area delimitata con striscia di colore giallo, numero di identificazione con colore bianco.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



## NORMATIVA URBANISTICA

L'area, dove è ubicato l'immobile pignorato, ricade nel P.R.G. del Comune di LANUVIO in zona C/2 comparto CE/4 del Piano Particolareggiato della zona Turistico-Residenziale.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Lo scrivente ha eseguito accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di LANUVIO inerente la costruzione dell'edificio e dei parcheggi, questi sono stati costruiti in virtù di Concessione Edilizia n. 29 - 30 - 31 del 2002, per Diversa Distribuzione e Variazione dei Parcheggi Privati a Raso è stata presentata Denuncia di Inizio dell'Attività Edilizia Pratica Edilizia n. 205 del 2009 Prot. 22572 del 28/09/2009 presentata da

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Lanuvio (RM) - VIA BOB MARLEY S.N.C., interno 35, piano T  
Posto Auto scoperto ubicato fronte al n. 22/a di Via Bob Marley.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 540, Sub. 35, Categoria C6 Valore di stima del bene: € 4.800,00

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 Lanuvio delle condizioni di finitura dell'immobile mi hanno confermato che: "Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di LANUVIO 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".

Pertanto gli immobili di cui alla presente esecuzione con le risultanze sopra esposte e considerando che i Posti Auto non sono inclusi nella Tabella dell'OMI, quindi ho considerato che il prezzo di un Posto Auto scoperto può essere paragonato al 40% del prezzo di vendita di un appartamento pertanto essendo dalla consultazione dei dati dell'Agenzia del Territorio, si può attribuire un prezzo medio per appartamento di € 1.000,00 al mq./ragguagliato considerando che un posto auto risulta essere il 40% del valore immobile residenziale e quanto riferito sopra il prezzo a mq. di un posto auto risulta essere di € 400,00 ( $€ 1.000,00 \times 40\% = € 400,00$ ), considerando anche lo stato attuale di manutenzione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Posto auto Lanuvio (RM) - VIA BOB MARLEY S.N.C., interno 35, piano T	12,00 mq	400,00 €/mq	€ 4.800,00	100,00%	€ 4.800,00
Valore di stima:					€ 4.800,00



## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Lanuvio (RM) - VIA BOB MARLEY S.N.C., interno 36, piano T  
Posto Auto scoperto ubicato fronte al n. 22/a di Via Bob Marley.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 540, Sub. 36, Categoria C6  
Valore di stima del bene: € 4.800,00

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 Lanuvio delle condizioni di finitura dell'immobile mi hanno confermato che: "Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di LANUVIO 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".

Pertanto gli immobili di cui alla presente esecuzione con le risultanze sopra esposte e considerando che i Posti Auto non sono inclusi nella Tabella dell'OMI, quindi ho considerato che il prezzo di un Posto Auto scoperto può essere paragonato al 40% del prezzo di vendita di un appartamento pertanto essendo dalla consultazione dei dati dell'Agenzia del Territorio, si può attribuire un prezzo medio per appartamento di € 1.000,00 al mq./ragguagliato considerando che un posto auto risulta essere il 40% del valore immobile residenziale e quanto riferito sopra il prezzo a mq. di un posto auto risulta essere di € 400,00 ( $€ 1.000,00 \times 40\% = € 400,00$ ), considerando anche lo stato attuale di manutenzione.

<i>Identificativo corpo</i>	<i>Superficie convenzionale</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore complessivo</i>	<i>Quota in vendita</i>	<i>Totale</i>
<i>Bene N° 2 - Posto auto Lanuvio (RM) - VIA BOB MARLEY S.N.C., interno 36, piano T</i>	<i>12,00 mq</i>	<i>400,00 €/mq</i>	<i>€ 4.800,00</i>	<i>100,00%</i>	<i>€ 4.800,00</i>
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 4.800,00</b>

## LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Lanuvio (RM) - VIA BOB MARLEY S.N.C., interno 37, piano T  
Posto Auto scoperto ubicato fronte al n. 22/a di Via Bob Marley.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 540, Sub. 37, Categoria C6  
Valore di stima del bene: € 4.800,00

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 Lanuvio delle condizioni di finitura dell'immobile mi hanno confermato che: "Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di LANUVIO 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".

Pertanto gli immobili di cui alla presente esecuzione con le risultanze sopra esposte e considerando che i Posti Auto non sono inclusi nella Tabella dell'OMI, quindi ho considerato che il prezzo di un Posto Auto scoperto può essere paragonato al 40% del prezzo di vendita di un appartamento pertanto essendo dalla consultazione dei dati dell'Agenzia del Territorio, si può attribuire un prezzo medio



per appartamento di € 1.000,00 al mq./ragguagliato considerando che un posto auto risulta essere il 40% del valore immobile residenziale e quanto riferito sopra il prezzo a mq. di un posto auto risulta essere di € 400,00 (€ 1.000,00 x 40%= € 400,00), considerando anche lo stato attuale di manutenzione.

<i>Identificativo corpo</i>	<i>Superficie convenzionale</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore complessivo</i>	<i>Quota in vendita</i>	<i>Totale</i>
<b>Bene N° 3 - Posto auto Lanuvio (RM) - VIA BOB MARLEY S.N.C., interno 37, piano T</b>	<b>12,00 mq</b>	<b>400,00 €/mq</b>	<b>€ 4.800,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>€ 4.800,00</b>
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 4.800,00</b>

#### **LOTTO 4**

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Lanuvio (RM) - VIA BOB MARLEY S.N.C., interno 38, piano T  
Posto Auto scoperto ubicato fronte al n. 22/a di Via Bob Marley.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 540, Sub. 38, Categoria C6  
Valore di stima del bene: € 4.800,00

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 Lanuvio delle condizioni di finitura dell'immobile mi hanno confermato che: "Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di LANUVIO 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".

Pertanto gli immobili di cui alla presente esecuzione con le risultanze sopra esposte e considerando che i Posti Auto non sono inclusi nella Tabella dell'OMI, quindi ho considerato che il prezzo di un Posto Auto scoperto può essere paragonato al 40% del prezzo di vendita di un appartamento pertanto essendo dalla consultazione dei dati dell'Agenzia del Territorio, si può attribuire un prezzo medio per appartamento di € 1.000,00 al mq./ragguagliato considerando che un posto auto risulta essere il 40% del valore immobile residenziale e quanto riferito sopra il prezzo a mq. di un posto auto risulta essere di € 400,00 (€ 1.000,00 x 40%= € 400,00), considerando anche lo stato attuale di manutenzione.

<i>Identificativo corpo</i>	<i>Superficie convenzionale</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore complessivo</i>	<i>Quota in vendita</i>	<i>Totale</i>
<b>Bene N° 4 - Posto auto Lanuvio (RM) - VIA BOB MARLEY S.N.C., interno 38, piano T</b>	<b>12,00 mq</b>	<b>400,00 €/mq</b>	<b>€ 4.800,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>€ 4.800,00</b>
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 4.800,00</b>



## LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Lanuvio (RM) - VIA BOB MARLEY S.N.C., interno 39, piano T  
Posto Auto scoperto ubicato fronte al n. 22/a di Via Bob Marley.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 540, Sub. 39, Categoria C6  
Valore di stima del bene: € 4.800,00

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 Lanuvio delle condizioni di finitura dell'immobile mi hanno confermato che: "Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di LANUVIO 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".

Pertanto gli immobili di cui alla presente esecuzione con le risultanze sopra esposte e considerando che i Posti Auto non sono inclusi nella Tabella dell'OMI, quindi ho considerato che il prezzo di un Posto Auto scoperto può essere paragonato al 40% del prezzo di vendita di un appartamento pertanto essendo dalla consultazione dei dati dell'Agenzia del Territorio, si può attribuire un prezzo medio per appartamento di € 1.000,00 al mq./ragguagliato considerando che un posto auto risulta essere il 40% del valore immobile residenziale e quanto riferito sopra il prezzo a mq. di un posto auto risulta essere di € 400,00 ( $€ 1.000,00 \times 40\% = € 400,00$ ), considerando anche lo stato attuale di manutenzione.

<i>Identificativo corpo</i>	<i>Superficie convenzionale</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore complessivo</i>	<i>Quota in vendita</i>	<i>Totale</i>
<i>Bene N° 5 - Posto auto Lanuvio (RM) - VIA BOB MARLEY S.N.C., interno 39, piano T</i>	<i>12,00 mq</i>	<i>400,00 €/mq</i>	<i>€ 4.800,00</i>	<i>100,00%</i>	<i>€ 4.800,00</i>
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 4.800,00</b>

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

*Velletri, li 13/12/2021*

*L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Moroni Maurizio*



# RELAZIONE PERITALE DI STIMA -

## 1 – Premessa

Con atto di **Pignoramento immobiliare** depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri il

richiede al Tribunale di Velletri l'espropriazione dei seguenti immobili ubicati nel Comune di **LANUVIO (RM)** e precisamente:

**Comune di LANUVIO (RM) Via Bob Marley snc, e precisamente:**

- 1) **posto auto scoperto al piano terra, n. int. 35, lotto 4, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lanuvio al foglio 13, particella 540, sub. 35, cat. C/6, Cl. 1, mq. 12, R.C. Euro 38,42;**
- 2) **posto auto scoperto al piano terra, n. int. 36, lotto 4, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lanuvio al foglio 13, particella 540, sub. 36, cat. C/6, Cl. 1, mq. 12, R.C. Euro 38,42;**
- 3) **posto auto scoperto al piano terra, n. int. 37, lotto 4, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lanuvio al foglio 13, particella 540, sub. 37, cat. C/6, Cl. 1, mq. 12, R.C. Euro 38,42;**
- 4) **posto auto scoperto al piano terra, n. int. 38, lotto 4, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lanuvio al foglio 13, particella 540, sub. 38, cat. C/6, Cl. 1, mq. 12, R.C. Euro 38,42;**
- 5) **posto auto scoperto al piano terra, n. int. 39, lotto 4, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lanuvio al foglio 13, particella 540, sub. 39, cat. C/6, Cl. 1, mq. 12, R.C. Euro 38,42.**

Il sottoscritto **Geom. Maurizio MORONI**, domiciliato in Genzano di Roma Corso Don Minzoni n. 16, ha ricevuto dal **G.E.** l'incarico di effettuare la stima dei beni immobili nella procedura esecutiva intestata. Nell'udienza del **07/09/2021** il **G.E.** ha conferito al sottoscritto incarico per la valutazione degli immobili di cui all'esecuzione, facendogli ripetere la formula di rito e furono posti 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 ciascuno 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 elettronica, nonché in forma cartacea c.d. di cortesia all'udienza ex art. 569 c.p.c.;*

**QUESITO N. 14** *Inviare, a mezzo di 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 procedenti 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 nel caso previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*

**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** *Allegare attestato di prestazione energetica (APE).*

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

Come trascritto nel verbale dell'udienza, a cui prestei giuramento di rito, diedi inizio alle operazioni consultando inizialmente il certificato notarile e successivamente la Relazione preliminare giungendo alla redazione della presente C.T.U. Ho inviato telegramma al Curatore della proprietà per poter accedere agli immobili stabilendo per il giorno **07/10/2021** nel giorno stabilito mi sono recato in Lanuvio alla Via Bob Marley, non risulta presente nessuno della proprietà, ho individuato quali fossero i posti auto posti in esecuzione e questi risultano esattamente quelli ubicati frontalmente al numero civico 22/a di Via Bob



Marley, ho eseguito rilevamento planimetrico e fotografico degli immobili, redigendo verbale (**Vedere Verbale Sopralluogo Allegato 'A'**).

### **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. i beni pignorati nella totalità consistono esattamente quelli enunciati nella documentazione ipocatastale depositata nel fascicolo dell'esecuzione, ed a quanto riportato nella relazione preliminare e nella certificazione catastale, si allega copia relazione preliminare a supporto del procedimento (**Vedere Allegato 'B'**).

**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).

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva sono ubicati tutti nel **Comune di LANUVIO (RM)** e precisamente:

**1) Piena proprietà posto auto scoperto** sito nel **Comune di LANUVIO** ubicato alla **Via Bob Marley snc Piano Terra, int. 35, lotto 4**, posizionato fronte numero civico **22/a di via Bob Marley**, della superficie di **mq. 12**. Confina con posto auto 47, distacco muro di contenimento, posto auto n. 36, via Bob Marley, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di **LANUVIO Via Bob Marley snc, piano Terra, interno 35, Lotto 4, Foglio 13 (Vedere stralcio foglio ed elaborato catastale Allegato 'C')** Part. **540, Sub. 35, Cat. C/6, Classe 1, mq. 12, Superficie catastale mq. 12 Rendita € 38,42 (Vedere visura e planimetria catastale Allegato 'D')**



risulta intestato catastalmente a

proprietà 1/1.

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

<b>Comune</b>		<b>LANUVIO</b>			<b>Località</b>		
<b>Via Bob Marley snc, Piano T, Int. 35, Lotto 4</b>							
<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Cat.</b>	<b>Cl.</b>	<b>Vani</b>	<b>Mq</b>	<b>R.D.</b>
<b>13</b>	<b>540</b>	<b>35</b>	<b>C/6</b>	<b>1</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>38,42</b>

**Proprietà:**

proprietà 1/1

**Dati Catastali:**

Comune di LANUVIO Via Bob Marley snc, piano Terra, interno 35, Lotto 4, Foglio 13, Part. 540, Sub. 35, Cat. C/6, Classe 1, mq. 12, Superficie catastale mq. 12, Rendita €38,42.

**Confinanti:**

Confina con posto auto 47, distacco muro di contenimento, posto auto n. 36, via Bob Marley, salvo altri.

**Descrizione lotto:**

Piena proprietà posto auto scoperto sito nel Comune di LANUVIO, ubicato alla Via Bob Marley Piano Terra, int. 35, Lotto 4, posizionato fronte al numero civico 22/a di Via Bob Marley, della superficie di mq. 12.

**2) Piena proprietà posto auto scoperto sito nel Comune di LANUVIO ubicato alla Via Bob Marley snc**

**Piano Terra, int. 36, lotto 4, posizionato fronte numero civico 22/a di via Bob Marley, della superficie di mq. 12. Confina con posto auto 35, distacco muro di contenimento, posto auto n. 37, via Bob Marley, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di LANUVIO Via Bob Marley snc, piano Terra, interno 35, Lotto 4, Foglio 13 (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'C') Part. 540, Sub. 36, Cat. C/6, Classe 1, mq. 12, Superficie catastale mq. 12 Rendita € 38,42 (Vedere visura e planimetria catastale Allegato 'D') risulta intestato catastalmente a**

proprietà 1/1.



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

<b>Comune</b>	<b>LANUVIO</b>			<b>Località</b>			
<b>Via Bob Marley snc, Piano T, Int. 36, Lotto 4</b>							
<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Cat.</b>	<b>Cl.</b>	<b>Vani</b>	<b>Mq</b>	<b>R.D.</b>
<b>13</b>	<b>540</b>	<b>36</b>	<b>C/6</b>	<b>1</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>38,42</b>

**Proprietà:**

proprietà 1/1

**Dati Catastali:**

Comune di LANUVIO Via Bob Marley snc, piano Terra, interno 35, Lotto 4, Foglio 13, Part. 540, Sub. 36, Cat. C/6, Classe 1, mq. 12, Superficie catastale mq. 12, Rendita €38,42.

**Confinanti:**

Confina con posto auto 35, distacco muro di contenimento, posto auto n. 37, via Bob Marley, salvo altri.

**Descrizione lotto:**

Piena proprietà posto auto scoperto sito nel Comune di LANUVIO, ubicato alla Via Bob Marley Piano Terra, int. 36, Lotto 4, posizionato fronte al numero civico 22/a di Via Bob Marley, della superficie di mq. 12.

3) Piena proprietà posto auto scoperto sito nel Comune di LANUVIO ubicato alla Via Bob Marley snc Piano Terra, int. 37, lotto 4, posizionato fronte numero civico 22/a di via Bob Marley, della superficie di mq. 12. Confina con posto auto 36, distacco muro di contenimento, posto auto n. 38, via Bob Marley, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di LANUVIO Via Bob Marley snc, piano Terra, interno 37, Lotto 4, Foglio 13 (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'C') Part. 540, Sub. 37, Cat. C/6, Classe 1, mq. 12, Superficie catastale mq. 12 Rendita € 38,42 (Vedere visura e planimetria catastale Allegato 'D') risulta intestato catastalmente a

proprietà 1/1.

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

<b>Comune</b>	<b>LANUVIO</b>			<b>Località</b>			
<b>Via Bob Marley snc, Piano T, Int. 37, Lotto 4</b>							
<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Cat.</b>	<b>Cl.</b>	<b>Vani</b>	<b>Mq</b>	<b>R.D.</b>
<b>13</b>	<b>540</b>	<b>37</b>	<b>C/6</b>	<b>1</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>38,42</b>



**Proprietà:**

proprietà 1/1

**Dati Catastali:**

Comune di LANUVIO Via Bob Marley snc, piano Terra, interno 35, Lotto 4, Foglio 13, Part. 540, Sub. 35, Cat. C/6, Classe 1, mq. 12, Superficie catastale mq. 12, Rendita €38,42.

**Confinanti:**

Confina con posto auto 36, distacco muro di contenimento, posto auto n. 38, via Bob Marley, salvo altri.

**Descrizione lotto:**

Piena proprietà posto auto scoperto sito nel Comune di LANUVIO, ubicato alla Via Bob Marley Piano Terra, int. 37, Lotto 4, posizionato fronte al numero civico 22/a di Via Bob Marley, della superficie di mq. 12.

4) Piena proprietà posto auto scoperto sito nel Comune di LANUVIO ubicato alla Via Bob Marley snc Piano Terra, int. 38, lotto 4, posizionato fronte numero civico 22/a di via Bob Marley, della superficie di mq. 12. Confina con posto auto 37, distacco muro di contenimento, posto auto n. 39, via Bob Marley, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di LANUVIO Via Bob Marley snc, piano Terra, interno 35, Lotto 4, Foglio 13 (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'C') Part. 540, Sub. 38, Cat. C/6, Classe 1, mq. 12, Superficie catastale mq. 12 Rendita € 38,42 (Vedere visura e planimetria catastale Allegato 'D') risulta intestato catastalmente a

proprietà 1/1.

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

Comune		LANUVIO			Località		
Via Bob Marley snc, Piano T, Int. 38, Lotto 4							
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Vani	Mq	R.D.
13	540	38	C/6	1	12	12	38,42

**Proprietà:**

proprietà 1/1

**Dati Catastali:**

Comune di LANUVIO Via Bob Marley snc, piano Terra, interno 35, Lotto 4, Foglio 13, Part. 540, Sub. 35, Cat. C/6, Classe 1, mq. 12, Superficie catastale mq. 12, Rendita €38,42.



**Confinanti:** Confina con posto auto 47, distacco muro di contenimento, posto auto n. 36, via Bob Marley, salvo altri.

**Descrizione lotto:** Piena proprietà posto auto scoperto sito nel Comune di LANUVIO, ubicato alla Via Bob Marley Piano Terra, int. 35, Lotto 4, posizionato fronte al numero civico 22/a di Via Bob Marley, della superficie di mq. 12.

5) Piena proprietà posto auto scoperto sito nel Comune di LANUVIO ubicato alla Via Bob Marley snc Piano Terra, int. 39, lotto 4, posizionato fronte numero civico 22/a di via Bob Marley, della superficie di mq. 12. Confina con posto auto 38, distacco muro di contenimento, posto auto n. 40, via Bob Marley, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di LANUVIO Via Bob Marley snc, piano Terra, interno 35, Lotto 4, Foglio 13 (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'C') Part. 540, Sub. 38, Cat. C/6, Classe 1, mq. 12, Superficie catastale mq. 12 Rendita € 38,42 (Vedere visura e planimetria catastale Allegato 'D') risulta intestato catastalmente a [REDACTED] proprietà 1/1.

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

Comune	LANUVIO			Località			
Via Bob Marley snc, Piano T, Int. 38, Lotto 4							
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Vani	Mq	R.D.
13	540	39	C/6	1	12	12	38,42

**Proprietà:** [REDACTED]

proprietà 1/1

**Dati Catastali:** Comune di LANUVIO Via Bob Marley snc, piano Terra, interno 38, Lotto 4, Foglio 13, Part. 540, Sub. 38, Cat. C/6, Classe 1, mq. 12, Superficie catastale mq. 12, Rendita € 38,42.

**Confinanti:** Confina con posto auto 38, distacco muro di contenimento, posto auto n. 40, via Bob Marley, salvo altri.

**Descrizione lotto:** Piena proprietà posto auto scoperto sito nel Comune di LANUVIO, ubicato alla Via Bob Marley Piano Terra, int. 38, Lotto 4, posizionato fronte al numero civico 22/a di Via Bob Marley, della superficie di mq. 12.



**3.3 - 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.

La descrizione degli immobili contenuti nell'atto di pignoramento e nella relazione preliminare corrispondono esattamente allo stato dei luoghi ed alle planimetrie catastali depositate.

**3.4 - 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;

Non è necessario eseguire variazione catastale, come detto l'immobile corrisponde allo stato attuale.

**3.5 - Indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

L'area, dove è ubicato l'immobile pignorato, ricade nel **P.R.G.** del Comune di LANUVIO in zona **C comparto CE/4 del Piano Particolareggiato della zona Turistico-Residenziale (Vedere Stralcio Planimetria e N.T. Allegato 'E')**.

**3.6 - 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.

Lo scrivente ha eseguito accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di **LANUVIO** inerente la costruzione dell'edificio e dei parcheggi, questi sono stati costruiti in virtù di **Concessione Edilizia n. 29 - 30 - 31 del 2002, per Diversa Distribuzione e Variazione dei Parcheggi Privati a Raso è stata presentata Denuncia di Inizio dell'Attività Edilizia Pratica Edilizia n. 205 del 2009 Prot. 22572 del 28/09/2009 presentata da [REDACTED]** (Vedere copia D.I.A. Allegato 'F').

**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 gli immobili oggetto di esecuzione debbano essere per le loro caratteristiche venduti in più lotti con la seguente descrizione:

### **Lotto Uno**

*Piena proprietà posto auto scoperto sito nel Comune di LANUVIO ubicato alla Via Bob Marley snc Piano Terra, int. 35, lotto 4, posizionato fronte numero civico 22/a di via Bob Marley, della superficie di mq. 12. Confina con posto auto 47, distacco muro di contenimento, posto auto n. 36, via Bob Marley, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di LANUVIO Via Bob Marley snc, piano Terra, interno 35, Lotto 4, Foglio 13, Part. 540, Sub. 35, Cat. C/6, Classe 1, mq. 12, Superficie catastale mq. 12, Rendita € 38,42.*

### **Lotto Due**

*Piena proprietà posto auto scoperto sito nel Comune di LANUVIO ubicato alla Via Bob Marley snc Piano Terra, int. 36, lotto 4, posizionato fronte numero civico 22/a di via Bob Marley, della superficie di mq. 12. Confina con posto auto 35, distacco muro di contenimento, posto auto n. 37, via Bob Marley, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di LANUVIO Via Bob Marley snc, piano Terra, interno 36, Lotto 4, Foglio 13, ,Part. 540, ,Sub. 36, ,Cat. C/6, Classe 1, mq. 12, Superficie catastale mq. 12, Rendita € 38,42.*

### **Lotto Tre**

*Piena proprietà posto auto scoperto sito nel Comune di LANUVIO ubicato alla Via Bob Marley snc Piano Terra, int. 37, lotto 4, posizionato fronte numero civico 22/a di via Bob Marley, della superficie di mq. 12. Confina con posto auto 36, distacco muro di contenimento, posto auto n. 38, via Bob Marley, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di LANUVIO Via Bob Marley snc, piano Terra, interno 37, Lotto 4, Foglio 13, Part. 540, Sub. 37, Cat. C/6, Classe 1, mq. 12, Superficie catastale mq. 12, Rendita € 38,42.*

### **Lotto Quattro**

*Piena proprietà posto auto scoperto sito nel Comune di LANUVIO ubicato alla Via Bob Marley snc Piano Terra, int. 38, lotto 4, posizionato fronte numero civico 22/a di via Bob Marley, della superficie di mq. 12. Confina con posto auto 37, distacco muro di contenimento, posto auto n. 39, via Bob Marley, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune*





di LANUVIO Via Bob Marley snc, piano Terra, interno 38, Lotto 4, Foglio 13, Part. 540, Sub. 38, Cat. C/6, Classe 1, mq. 12, Superficie catastale mq. 12 Rendita €38,42.

### **Lotto Cinque**

*Piena proprietà posto auto scoperto sito nel Comune di LANUVIO ubicato alla Via Bob Marley snc Piano Terra, int. 39, lotto 4, posizionato fronte numero civico 22/a di via Bob Marley, della superficie di mq. 12. Confina con posto auto 38, distacco muro di contenimento, posto auto n. 40, via Bob Marley, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di LANUVIO Via Bob Marley snc, piano Terra, interno 39, Lotto 4, Foglio 13, Part. 540, Sub. 39, Cat. C/6, Classe 1, mq. 12, Superficie catastale mq. 12, Rendita €38,42.*

**3.8 - 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.

Gli immobili risultano pignorati nella quota **INTERA**.

**3.9 - 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”.

Da quanto lo scrivente ha potuto accertare tutti gli immobili risultano **LIBERI**.

**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.

Il Complesso immobiliare risulta esente da vincoli nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni sua eccezione e pertinenza.

**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 LANUVIO**, e precisamente:

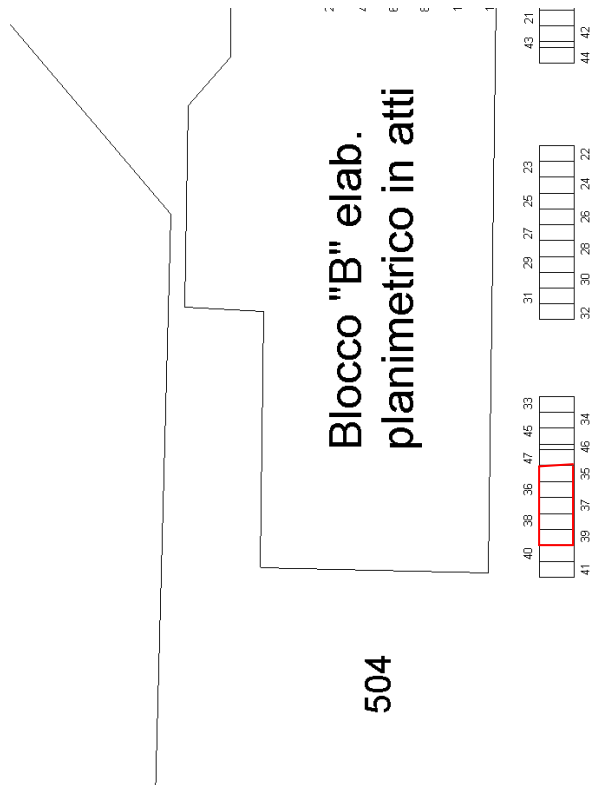
### **FOTO AEREA DELLA ZONA INTERESSATA**

### **Ubicazione Posti Auto Esecutati**



## ***STRALCIO ELABORATO PLANIMETRICO***

### ***Posti Auto Scoperti interessati dal Pignoramento***



## ***FOTO PANORAMICA DELLA ZONA***

### ***Ubicazione Posti auto***

### ***Via Bob Marley***



**FOTO POSTI AUTO N. 35-36-37**



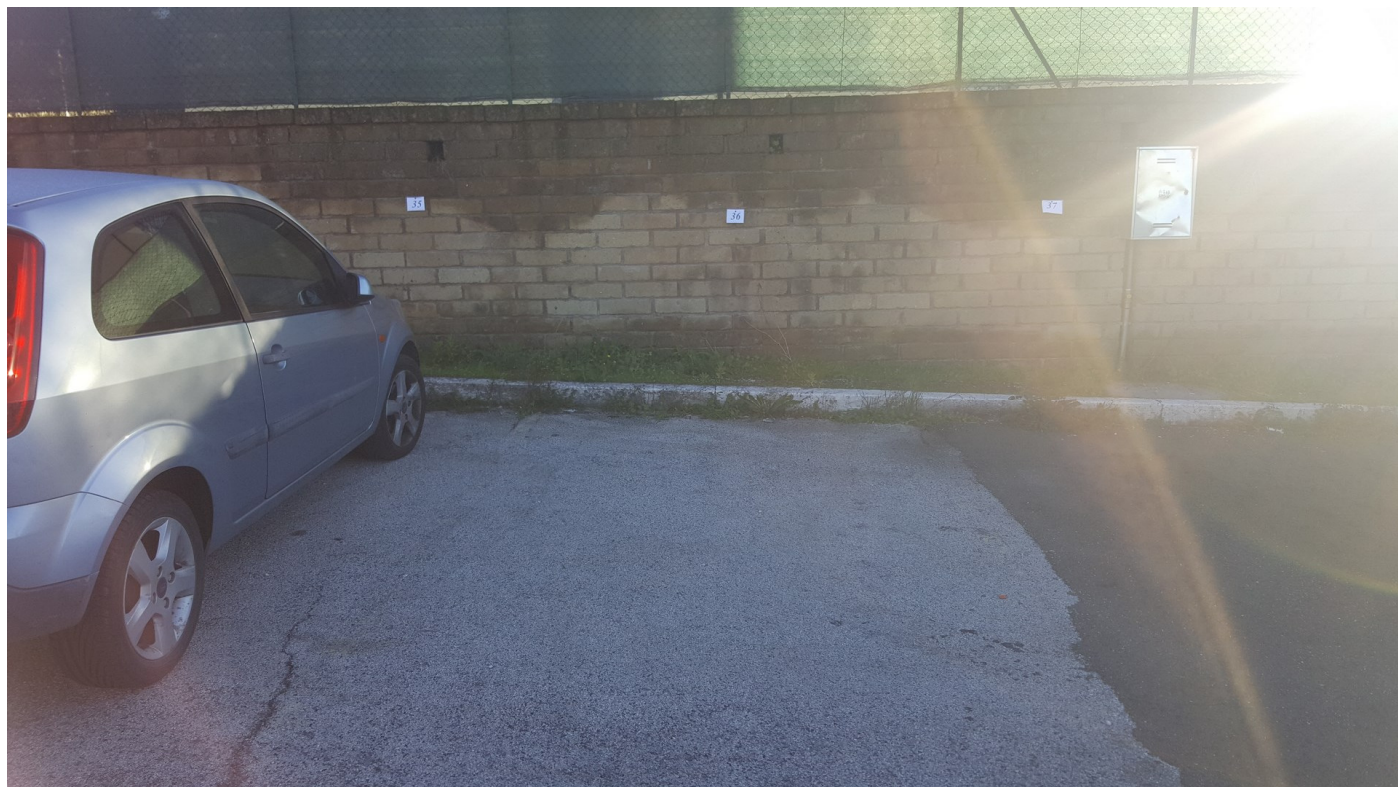
**FOTO POSTI AUTO N. 38-39**



**Si notano le strisce verticali ed orizzontali di divisione posti auto**



**POSTI AUTO N. 35-36-37**



**POSTI AUTO N. 38-39**



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 Lanuvio delle condizioni di finitura dell'immobile mi



hanno confermato che: “Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di LANUVIO 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”.

Pertanto gli immobili di cui alla presente esecuzione con le risultanze sopra esposte e considerando che i Posti Auto non sono inclusi nella Tabella dell'OMI, quindi ho considerato che il prezzo di un Posto Auto può essere paragonato al 40% del prezzo di vendita di un appartamento pertanto essendo dalla consultazione dei dati dell’Agenzia del Territorio (**Vedere ALLEGATO ‘G’**), si può attribuire un prezzo medio per appartamento di € **1.000,00** al mq./ragguagliato considerando che un posto auto risulta essere il 40% del valore immobile residenziale e quanto riferito sopra il prezzo a mq. di un posto auto risulta essere di € **500,00** ( $€1.000,00 \times 40\% = €400,00$ ) considerando anche lo stato attuale degli immobili

### **LOTTO UNO**

	<b>SUPERFICIE CONVENZ.</b>	<b>VALORE UNITARIO</b>	<b>VALORE</b>
mq.	<b>12,00</b>	€ <b>400,00</b>	€ <b>4.800,00</b>

### **LOTTO DUE**

	<b>SUPERFICIE CONVENZ.</b>	<b>VALORE UNITARIO</b>	<b>VALORE</b>
mq.	<b>12,00</b>	€ <b>400,00</b>	€ <b>4.800,00</b>

### **LOTTO TRE**

	<b>SUPERFICIE CONVENZ.</b>	<b>VALORE UNITARIO</b>	<b>VALORE</b>
mq.	<b>12,00</b>	€ <b>400,00</b>	€ <b>4.800,00</b>

### **LOTTO QUATTRO**

	<b>SUPERFICIE CONVENZ.</b>	<b>VALORE UNITARIO</b>	<b>VALORE</b>
mq.	<b>12,00</b>	€ <b>400,00</b>	€ <b>4.800,00</b>

### **LOTTO CINQUE**

	<b>SUPERFICIE CONVENZ.</b>	<b>VALORE UNITARIO</b>	<b>VALORE</b>
mq.	<b>12,00</b>	€ <b>400,00</b>	€ <b>4.800,00</b>



**3.13 - 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 ciascuno 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 elettronica, nonchè in forma cartacea c.d. di cortesia all'udienza ex art. 569 c.p.c.;

Il sottoscritto C.T.U. ha risposto nella presente relazione su tutti gli accertamenti eseguiti..

**3.14 - Inviare**, a mezzo di 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 procedenti 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.

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad inviare per posta e per E-mail copia della relazione con tutti gli allegati ai creditori procedenti, prima dell'udienza fissata che risulta essere il **25 gennaio 2022 (Vedere ricevute spedizione Allegato 'I')**.

**3.15 - 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 nel caso previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

Il sottoscritto C.T.U. interverrà all'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita che risulta essere il **25 gennaio 2022**.

**3.16 - 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).

Le fotografie eseguite sono quelle inerenti l'immobile esecutato e sono allegare durante lo svolgimento della relazione.

**3.17 - 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.

In fondo alla relazione peritale sono allegate le rasterizzazioni dello stralcio foglio e la planimetria catastale.

**3.18 - Segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.

Nulla da riferire in merito avendo svolto il sopralluogo senza intralcio.

**3.19 - 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.

### **LOTTO UNO**

<b>Comune</b>	<b>LANUVIO</b>
<b>Via e numero civico</b>	<b>Via Bob Marley s.n.c.</b>
<b>Piano</b>	<b>Terra</b>
<b>Confini</b>	<b>Con posto auto 47, distacco muro di contenimento, posto auto n. 36, via Bob Marley, salvo altri.</b>
<b>Foglio</b>	<b>13</b>
<b>Particella</b>	<b>540</b>
<b>Subalterno</b>	<b>35</b>
<b>Categoria</b>	<b>C/6 (posto auto)</b>
<b>Classe</b>	<b>1</b>
<b>Consistenza</b>	<b>mq. 12</b>
<b>Superficie catastale</b>	<b>mq. 12</b>
<b>Rendita Totale</b>	<b>€ 38,42</b>





**LOTTO DUE**

<b>Comune</b>	<b>LANUVIO</b>
<b>Via e numero civico</b>	<b>Via Bob Marley s.n.c.</b>
<b>Piano</b>	<b>Terra</b>
<b>Confini</b>	<b>Con posto auto 35, distacco muro di contenimento, posto auto n. 37, via Bob Marley, salvo altri.</b>
<b>Foglio</b>	<b>13</b>
<b>Particella</b>	<b>540</b>
<b>Subalterno</b>	<b>36</b>
<b>Categoria</b>	<b>C/6 (posto auto)</b>
<b>Classe</b>	<b>1</b>
<b>Consistenza</b>	<b>mq. 12</b>
<b>Superficie catastale</b>	<b>mq. 12</b>
<b>Rendita Totale</b>	<b>€ 38,42</b>

**LOTTO TRE**

<b>Comune</b>	<b>LANUVIO</b>
<b>Via e numero civico</b>	<b>Via Bob Marley s.n.c.</b>
<b>Piano</b>	<b>Terra</b>
<b>Confini</b>	<b>Con posto auto 36, distacco muro di contenimento, posto auto n. 38, via Bob Marley, salvo altri.</b>
<b>Foglio</b>	<b>13</b>
<b>Particella</b>	<b>540</b>
<b>Subalterno</b>	<b>37</b>
<b>Categoria</b>	<b>C/6 (posto auto)</b>
<b>Classe</b>	<b>1</b>
<b>Consistenza</b>	<b>mq. 12</b>
<b>Superficie catastale</b>	<b>mq. 12</b>
<b>Rendita Totale</b>	<b>€ 38,42</b>



**LOTTO QUATTRO**

<b>Comune</b>	<b>LANUVIO</b>
<b>Via e numero civico</b>	<b>Via Bob Marley s.n.c.</b>
<b>Piano</b>	<b>Terra</b>
<b>Confini</b>	<b>Con posto auto 37, distacco muro di contenimento, posto auto n. 39, via Bob Marley, salvo altri.</b>
<b>Foglio</b>	<b>13</b>
<b>Particella</b>	<b>540</b>
<b>Subalterno</b>	<b>38</b>
<b>Categoria</b>	<b>C/6 (posto auto)</b>
<b>Classe</b>	<b>1</b>
<b>Consistenza</b>	<b>mq. 12</b>
<b>Superficie catastale</b>	<b>mq. 12</b>
<b>Rendita Totale</b>	<b>€ 38,42</b>

**LOTTO CINQUE**

<b>Comune</b>	<b>LANUVIO</b>
<b>Via e numero civico</b>	<b>Via Bob Marley s.n.c.</b>
<b>Piano</b>	<b>Terra</b>
<b>Confini</b>	<b>Con posto auto 38, distacco muro di contenimento, posto auto n. 40, via Bob Marley, salvo altri.</b>
<b>Foglio</b>	<b>13</b>
<b>Particella</b>	<b>540</b>
<b>Subalterno</b>	<b>39</b>
<b>Categoria</b>	<b>C/6 (posto auto)</b>
<b>Classe</b>	<b>1</b>
<b>Consistenza</b>	<b>mq. 12</b>
<b>Superficie catastale</b>	<b>mq. 12</b>
<b>Rendita Totale</b>	<b>€ 38,42</b>



Viene allegata la descrizione dei beni pignorati con tutti gli estremi catastali esatti (**Vedere Bandi Asta Allegato 'H'**).

**3.20 - Allegare attestato di prestazione energetica (APE).**

Gli immobili sono destinati a **POSTI AUTO**.

**DATI IPOCATASTALI**

**Pignoramento**



**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 LANUVIO VIA BOB MARLEY POSTO AUTO N. 35**

<i>ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 321/2020</i>			
<i>Promossa da</i>	[REDACTED]		
<i>Nei confronti di</i>	[REDACTED]		
<i>Giudice Esecuzioni</i>	<i>Dott. Enzo COLOGNESI</i>		
<i>C.T.U.</i>	<i>Geom. MAURIZIO MORONI</i>		
<i>LOTTO UNO</i>		<i>Prezzo Base D'Asta</i>	<i>€ 4.800,00</i>
<i>Comune</i>	<i>Prov.</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Località</i>
<i>LANUVIO</i>	<i>RM</i>	<i>Via Bob Marley snc</i>	

**Diritti:**

Piena proprietà	<b>X</b>	Quota	<b>1/1</b>	[REDACTED]
Comproprietari		quota		

**Immobile:**

Appartamento	
Villino	
Ufficio	
Negozio	

**Pertinenze:**

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	

Aree scoperte	
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	



Laboratorio		Posto Auto	X	Altro	
Magazzino					

**Dati catastali : INSERITI NEL PIGNORAMENTO**

Foglio	Particella	Sub.	<u>MQ</u>	Categ.	<u>Classe</u>	Superficie Catastale	Rendita
13	540	35	12	C/6	1	12	38,42

**Dati catastali : IDENTIFICATIVI ATTUALI**

Foglio	Particella	Sub.	<u>MQ</u>	Categ.	<u>Classe</u>	Superficie Catastale	Rendita
13	540	35	12	C/6	1	12	38,42

**Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:**

Superficie Posto auto	<b>Mq. 12,00</b>										
Anno di costruzione	<b>A.</b>		Anno di Ristrutturazione e manutenzione								
Stato di manutenzione	<i>Ottimo</i>		<i>Buono</i>		X	<i>Sufficiente</i>		<i>Scarso</i>		<i>Pessimo</i>	
Qualità delle finiture	<i>Ottimo</i>		<i>Buono</i>		<i>Sufficiente</i>		<i>Scarso</i>		<i>Pessimo</i>		
Impianto elettrico	<i>a norma</i>		<i>non a norma</i>		<i>Impianto termico</i>			<i>autonomo</i>		<i>centr.</i>	
Stato dell'immobile	<i>Libero</i>		<i>Locato</i>		<i>Altro</i>		<b>LIBERO</b>				

**RIEPILOGO BANDO D'ASTA**

**BANDO DI VENDITA LOTTO UNO**

***Piena proprietà posto auto scoperto sito nel Comune di LANUVIO ubicato alla Via Bob Marley snc Piano Terra, int. 35, lotto 4, posizionato fronte numero civico 22/a di via Bob Marley, della superficie di mq. 12. Confina con posto auto 47, distacco muro di contenimento, posto auto n. 36, via Bob Marley, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di LANUVIO Via Bob Marley snc, piano Terra, interno 35, Lotto 4, Foglio 13, Part. 540, Sub. 35, Cat. C/6, Classe 1, mq. 12, Superficie catastale mq. 12, Rendita €38,42.***

***PREZZO BASE D'ASTA €4.800,00  
Diconsi Euro quattromilaottocento/00***



**IMMOBILE SITO IN LANUVIO VIA BOB MARLEY POSTO AUTO N. 36**

<b>ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 321/2020</b>			
<b>Promossa da</b>	[REDACTED]		
<b>Nei confronti di</b>	[REDACTED]		
<b>Giudice Esecuzioni</b>	<b>Dott. Enzo COLOGNESI</b>		
<b>C.T.U.</b>	<b>Geom. MAURIZIO MORONI</b>		
<b>LOTTO DUE</b>	<b>Prezzo Base D'Asta</b>		<b>€ 4.800,00</b>
<b>Comune</b>	<b>Prov.</b>	<b>Indirizzo</b>	<b>Località</b>
<b>LANUVIO</b>	<b>RM</b>	<b>Via Bob Marley snc</b>	

**Diritti:**

Piena proprietà	<b>X</b>	Quota	<b>1/1</b>	[REDACTED]
Comproprietari		quota		[REDACTED]

**Immobile:**

Appartamento	
Villino	
Ufficio	
Negoziò	
Laboratorio	
Magazzino	

**Pertinenze:**

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Posto Auto	<b>X</b>

Aree scoperte	
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro	

**Dati catastali : INSERITI NEL PIGNORAMENTO**

Foglio	Particella	Sub.	<u>MQ</u>	Categ.	<u>Classe</u>	Superficie Catastale	Rendita
<b>13</b>	<b>540</b>	<b>36</b>	<b>12</b>	<b>C/6</b>	<b>1</b>	<b>12</b>	<b>38,42</b>

**Dati catastali : IDENTIFICATIVI ATTUALI**

Foglio	Particella	Sub.	<u>MQ</u>	Categ.	<u>Classe</u>	Superficie Catastale	Rendita
<b>13</b>	<b>540</b>	<b>36</b>	<b>12</b>	<b>C/6</b>	<b>1</b>	<b>12</b>	<b>38,42</b>



**Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:**

Superficie Posto auto	<b>Mq. 12,00</b>						
Anno di costruzione	<b>A.</b>	Anno di Ristrutturazione e manutenzione					
Stato di manutenzione	<i>Ottimo</i>	<i>Buono</i>	<i>X</i>	<i>Sufficiente</i>	<i>Scarso</i>	<i>Pessimo</i>	
Qualità delle finiture	<i>Ottimo</i>	<i>Buono</i>		<i>Sufficiente</i>	<i>Scarso</i>	<i>Pessimo</i>	
Impianto elettrico	<i>a norma</i>	<i>non a norma</i>		Impianto termico	<i>autonomo</i>	<i>centr.</i>	
Stato dell'immobile	<i>Libero</i>	<i>Locato</i>	<i>Altro</i>	<b>LIBERO</b>			

**RIEPILOGO BANDO D'ASTA**

**BANDO DI VENDITA LOTTO DUE**

*Piena proprietà posto auto scoperto sito nel Comune di LANUVIO ubicato alla Via Bob Marley snc Piano Terra, int. 36, lotto 4, posizionato fronte numero civico 22/a di via Bob Marley, della superficie di mq. 12. Confina con posto auto 35, distacco muro di contenimento, posto auto n. 37, via Bob Marley, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di LANUVIO Via Bob Marley snc, piano Terra, interno 35, Lotto 4, Foglio 13, Part. 540, Sub. 36, Cat. C/6, Classe 1, mq. 12, Superficie catastale mq. 12, Rendita € 38,42*

**PREZZO BASE D'ASTA € 4.800,00**  
**Diconsi Euro quattromilaottocento/00**

**MMOBILE SITO IN LANUVIO VIA BOB MARLEY POSTO AUTO N. 37**

<b>ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 321/2020</b>			
<b>Promossa da</b>	[REDACTED]		
<b>Nei confronti di</b>	[REDACTED]		
<b>Giudice Esecuzioni</b>	<i>Dott. Enzo COLOGNESI</i>		
<b>C.T.U.</b>	<i>Geom. MAURIZIO MORONI</i>		
<b>LOTTO TRE</b>	<i>Prezzo Base D'Asta</i>		<b>€ 4.800,00</b>
<i>Comune</i>	<i>Prov.</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Località</i>
<b>LANUVIO</b>	<b>RM</b>	<b>Via Bob Marley snc</b>	



**Diritti:**

Piena proprietà	<b>X</b>	Quota	1/1	
Comproprietari		quota		

**Immobile:**

Appartamento	
Villino	
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	
Magazzino	

**Pertinenze:**

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Posto Auto	<b>X</b>

Aree scoperte	
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro	

**Dati catastali : INSERITI NEL PIGNORAMENTO**

Foglio	Particella	Sub.	<u>MQ</u>	Categ.	<u>Classe</u>	Superficie Catastale	Rendita
<b>13</b>	<b>540</b>	<b>37</b>	<b>12</b>	<b>C/6</b>	<b>1</b>	<b>12</b>	<b>38,42</b>

**Dati catastali : IDENTIFICATIVI ATTUALI**

Foglio	Particella	Sub.	<u>MQ</u>	Categ.	<u>Classe</u>	Superficie Catastale	Rendita
<b>13</b>	<b>540</b>	<b>37</b>	<b>12</b>	<b>C/6</b>	<b>1</b>	<b>12</b>	<b>38,42</b>

**Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:**

Superficie Posto auto	<b>Mq. 12,00</b>							
Anno di costruzione	<b>A.</b>		Anno di Ristrutturazione e manutenzione					
<i>Stato di manutenzione</i>	<i>Ottimo</i>		<i>Buono</i>	<i>X</i>	<i>Sufficiente</i>		<i>Scarso</i>	<i>Pessimo</i>
<i>Qualità delle finiture</i>	<i>Ottimo</i>		<i>Buono</i>		<i>Sufficiente</i>		<i>Scarso</i>	<i>Pessimo</i>
<b>Impianto elettrico</b>	<i>a norma</i>		<i>non a norma</i>		<b>Impianto termico</b>	<i>autonomo</i>		<i>centr.</i>
<i>Stato dell'immobile</i>	<i>Libero</i>		<i>Locato</i>		<i>Altro</i>	<b>LIBERO</b>		



# RIEPILOGO BANDO D'ASTA

## **BANDO DI VENDITA LOTTO TRE**

*Piena proprietà posto auto scoperto sito nel Comune di LANUVIO ubicato alla Via Bob Marley snc Piano Terra, int. 37, lotto 4, posizionato fronte numero civico 22/a di via Bob Marley, della superficie di mq. 12. Confina con posto auto 36, distacco muro di contenimento, posto auto n. 38, via Bob Marley, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di LANUVIO Via Bob Marley snc, piano Terra, interno 35, Lotto 4, Foglio 13, Part. 540, Sub. 37, Cat. C/6, Classe 1, mq. 12, Superficie catastale mq. 12, Rendita €38,42*

**PREZZO BASE D'ASTA €4.800,00**  
**Diconsi Euro quattromilaottocento/00**

**IMMOBILE SITO IN LANUVIO VIA BOB MARLEY POSTO AUTO N. 38**

<i>ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 321/2020</i>			
<i>Promossa da</i>	[REDACTED]		
<i>Nei confronti di</i>	[REDACTED]		
<i>Giudice Esecuzioni</i>	<i>Dott. Enzo COLOGNESI</i>		
<i>C.T.U.</i>	<i>Geom. MAURIZIO MORONI</i>		
<i>LOTTO QUATTRO</i>	<i>Prezzo Base D'Asta</i>	<i>€ 4.800,00</i>	
<i>Comune</i>	<i>Prov.</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Località</i>
<i>LANUVIO</i>	<i>RM</i>	<i>Via Bob Marley snc</i>	

### **Diritti:**

Piena proprietà	<input checked="" type="checkbox"/>	Quota	1/1	[REDACTED]
Comproprietari		quota		

### **Immobile:**

Appartamento	
Villino	
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	
Magazzino	

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Posto Auto	<input checked="" type="checkbox"/>

### **Pertinenze:**

Aree scoperte	
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro	





**Dati catastali : INSERITI NEL PIGNORAMENTO**

Foglio	Particella	Sub.	<u>MQ</u>	Categ.	<u>Classe</u>	Superficie Catastale	Rendita
13	540	38	12	C/6	1	12	38,42

**Dati catastali : IDENTIFICATIVI ATTUALI**

Foglio	Particella	Sub.	<u>MQ</u>	Categ.	<u>Classe</u>	Superficie Catastale	Rendita
13	540	38	12	C/6	1	12	38,42

**Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:**

Superficie Posto auto	<b>Mq. 12,00</b>							
Anno di costruzione	<b>A.</b>		Anno di Ristrutturazione e manutenzione					
<i>Stato di manutenzione</i>	<i>Ottimo</i>		<i>Buono</i>	<i>X</i>	<i>Sufficiente</i>		<i>Scarso</i>	<i>Pessimo</i>
<i>Qualità delle finiture</i>	<i>Ottimo</i>		<i>Buono</i>		<i>Sufficiente</i>		<i>Scarso</i>	<i>Pessimo</i>
<b>Impianto elettrico</b>	<i>a norma</i>		<i>non a norma</i>		<b>Impianto termico</b>	<i>autonomo</i>		<i>centr.</i>
<i>Stato dell'immobile</i>	<i>Libero</i>		<i>Locato</i>		<i>Altro</i>	<b>LIBERO</b>		

**RIEPILOGO BANDO D'ASTA**

***BANDO DI VENDITA LOTTO QUATTRO***

*Piena proprietà posto auto scoperto sito nel Comune di LANUVIO ubicato alla Via Bob Marley snc Piano Terra, int. 38, lotto 4, posizionato fronte numero civico 22/a di via Bob Marley, della superficie di mq. 12. Confina con posto auto 37, distacco muro di contenimento, posto auto n. 39, via Bob Marley, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di LANUVIO Via Bob Marley snc, piano Terra, interno 35, Lotto 4, Foglio 13, Part. 540, Sub. 38, Cat. C/6, Classe 1, mq. 12, Superficie catastale mq. 12 Rendita € 38,42*

***PREZZO BASE D'ASTA € 4.800,00***  
***Diconsi Euro quattromilaottocento/00***



**IMMOBILE SITO IN LANUVIO VIA BOB MARLEY POSTO AUTO N. 39**

<b>ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 321/2020</b>			
<b>Promossa da</b>	[REDACTED]		
<b>Nei confronti di</b>	[REDACTED]		
<b>Giudice Esecuzioni</b>	<b>Dott. Enzo COLOGNESI</b>		
<b>C.T.U.</b>	<b>Geom. MAURIZIO MORONI</b>		
<b>LOTTO CINQUE</b>		<b>Prezzo Base D'Asta</b>	<b>€ 4.800,00</b>
<b>Comune</b>	<b>Prov.</b>	<b>Indirizzo</b>	<b>Località</b>
<b>LANUVIO</b>	<b>RM</b>	<b>Via Bob Marley snc</b>	

**Diritti:**

Piena proprietà	<b>X</b>	Quota	<b>1/1</b>	[REDACTED]
Comproprietari		quota		[REDACTED]

**Immobile:**

Appartamento	
Villino	
Ufficio	
Negoziò	
Laboratorio	
Magazzino	

**Pertinenze:**

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Posto Auto	<b>X</b>

Aree scoperte	
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro	

**Dati catastali : INSERITI NEL PIGNORAMENTO**

Foglio	Particella	Sub.	<u>MQ</u>	Categ.	<u>Classe</u>	Superficie Catastale	Rendita
<b>13</b>	<b>540</b>	<b>39</b>	<b>12</b>	<b>C/6</b>	<b>1</b>	<b>12</b>	<b>38,42</b>

**Dati catastali : IDENTIFICATIVI ATTUALI**

Foglio	Particella	Sub.	<u>MQ</u>	Categ.	<u>Classe</u>	Superficie Catastale	Rendita
<b>13</b>	<b>540</b>	<b>39</b>	<b>12</b>	<b>C/6</b>	<b>1</b>	<b>12</b>	<b>38,42</b>



**Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:**

Superficie Posto auto	<b>Mq. 12,00</b>						
Anno di costruzione	<b>A.</b>	Anno di Ristrutturazione e manutenzione					
<i>Stato di manutenzione</i>	<i>Ottimo</i>	<i>Buono</i>	<i>X</i>	<i>Sufficiente</i>	<i>Scarso</i>	<i>Pessimo</i>	
<i>Qualità delle finiture</i>	<i>Ottimo</i>	<i>Buono</i>		<i>Sufficiente</i>	<i>Scarso</i>	<i>Pessimo</i>	
<b>Impianto elettrico</b>	<i>a norma</i>	<i>non a norma</i>		<b>Impianto termico</b>	<i>autonomo</i>	<i>centr.</i>	
<i>Stato dell'immobile</i>	<i>Libero</i>	<i>Locato</i>	<i>Altro</i>	<b>LIBERO</b>			

**RIEPILOGO BANDO D'ASTA**

**BANDO DI VENDITA LOTTO CINQUE**

*Piena proprietà posto auto scoperto sito nel Comune di LANUVIO ubicato alla Via Bob Marley snc Piano Terra, int. 39, lotto 4, posizionato fronte numero civico 22/a di via Bob Marley, della superficie di mq. 12. Confina con posto auto 38, distacco muro di contenimento, posto auto n. 40, via Bob Marley, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di LANUVIO Via Bob Marley snc, piano Terra, interno 35, Lotto 4, Foglio 13, Part. 540, Sub. 38, Cat. C/6, Classe 1, mq. 12, Superficie catastale mq. 12, Rendita €38,42*

**PREZZO BASE D'ASTA €4.800,00**  
**Diconsi Euro quattromilaottocento/00**

Velletri 16.12.2021

**IL C.T.U.**  
**(Geom. Maurizio MORONI)**

