

TRIBUNALE DI VELLETRI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

<i>Esecuzione Immobiliare Principale :</i>	120/2014 Riunita 388/2014 e 548/2014
<i>Nei confronti di:</i>	[REDACTED]
<i>Promossa da:</i>	BANCA POPOLARE DEL LAZIO SOC. COOP.
<i>Giudice dell'esecuzione:</i>	Dott. Riccardo AUDINO
<i>Perito (C.T.U.)</i>	Geom. Maurizio MORONI

- RELAZIONE PERITALE DI STIMA -

1 - Premessa

Con atti di *Pignoramento immobiliare* (Vedere copia Allegato 'A') depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri il 18/02/2014, trascritto presso la *Conservatoria dei RR.II. di VELLETRI* il 25/02/2014 al Reg. Gen. n. 873 e Reg. Part. n. 707 e trascritto a Velletri in data 06/06/2014 al n. 2434 Reg. Gen. e n. 1916 reg. Part. (Vedere copia Allegato 'B') la *BANCA POPOLARE DEL LAZIO Soc. Coop.* richiede al Tribunale di Velletri l'espropriazione dei seguenti immobili ubicati nel Comune di *VALMONTONE (RM)* e precisamente:

Quanto alla Sig.ra [REDACTED]

- *nuda proprietà dell'abitazione di tipo civile sita nel Comune di Valmontone, Via Kennedy, posta al piano secondo, interno 6, di vani 6,5 distinta al C.F. al foglio 23, particella 1020 sub. 77;*

Quanto al Sig. [REDACTED]

- *quota pari ad 1/2 del diritto di proprietà dell'abitazione di tipo civile sita nel Comune di Valmontone, Via Kennedy, posta al piano secondo, interno 5, di vani 5,5, distinta al C.F. al foglio 23 particella 1020 sub. 76;*
- *quota pari ad 1/2 del diritto di proprietà del magazzino-deposito sito nel Comune di Valmontone, Via Kennedy, posto al piano terzo, di mq. 27, distinto al C.F. al foglio 23, particella 1020 sub. 78;*

- diritto di proprietà del negozio sito nel Comune di Valmontone, Via Casilina n. 201, al piano terreno, distinto al C.F. al foglio MU, particella 812 sub. 2;
- diritto di proprietà del negozio sito nel Comune di Valmontone, Via Casilina n. 201, al piano terreno, distinto al C.F. al foglio MU, particella 812 sub. 3;
- diritto di proprietà dell'abitazione di tipo popolare sita nel Comune di Valmontone, Via Casilina n. 197, al piano secondo, Interno 2, vani 4,5, distinta al C.F. al foglio MU particella 812 sub. 7;
- quota pari ad 1/4 del diritto di proprietà del magazzino-deposito sito nel Comune di Valmontone, Via Kennedy, al piano S., edificio A2, di mq. 190, distinto al C.F. al foglio 23, particella 1020 sub. 519;
- quota pari ad 1/4 del diritto di proprietà del magazzino-deposito sito nel Comune di Valmontone, Via Kennedy, al piano S1., edificio A1, di mq. 190, distinto al C.F. al foglio 23, particella 1020 sub. 520;
- quota pari ad 1/4 del diritto di proprietà del locale autorimessa, sito nel Comune di Valmontone, Via Formale Nuovo, posto al piano S1, di mq. 44, distinto al foglio 23, particella 823 sub. 3;

Quanto

- quota pari ad 1/2 del diritto di proprietà del magazzino-deposito, sito nel Comune di Valmontone, Via Kennedy, al piano S, edificio A2, di mq. 190, distinto al C.F. al foglio 23, particella 1020 sub. 519;
- quota pari ad 1/2 del diritto di proprietà del magazzino-deposito sito nel Comune di Valmontone, Via Kennedy, al piano S1., edificio A1, di mq. 190, distinto al C.F. al foglio 23, particella 1020 sub. 520;
- quota pari ad 1/2 del diritto di proprietà del locale autorimessa, sito nel Comune di Valmontone, Via Formale Nuovo, posto al piano S1, di mq. 44, distinto al foglio 23, particella 823 sub. 3;
- diritto di proprietà dell'abitazione di tipo popolare, sita nel Comune di Valmontone, Via Canne tuce n. 10, al piano terreno, di vani 3, distinta al C.F. al foglio 11, particella 230.

Il sottoscritto **Geom. Maurizio MORONI**, domiciliato in Genzano di Roma

operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita”.

QUESITO N. 19 “*Segnalare* tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso”.

QUESITO N. 20 “*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. 21 “*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 telegrammi agli esecutati per poter accedere all'interno dell'unità immobiliare, il giorno 10 luglio 2015 mi sono recato in Valmontone alla Via Kennedy n. 110 dove risulta presente i Sig. [REDACTED] quale mi ha accompagnato a visionare tutti gli immobili, ho redatto verbale di sopralluogo, ho svolto un dettagliato rilevamento planimetrico, e fotografico di tutte le unità immobiliari. (Vedere Verbale Sopralluogo Allegato 'C').

3 - Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.

3.1 “ verificare, prima di ogni altra attività, 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 consistono quelli enunciati alla documentazione ipocatastale depositata nel fascicolo dell'esecuzione, sono stati acquisiti altresì gli stralci dei vari fogli catastali dove sono ubicati gli immobili, il tutto si allega in risposta ai sottostanti quesiti, si allega altresì la relazione notarile a supporto del procedimento (Vedere Allegato 'D').

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, riscaldamento ecc.)".

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

1) Quota intera appartamento in Valmontone ubicato alla Via Kennedy n. 109 Piano Secondo Int. 6 Palazzina B2, composto da pranzo-soggiorno cucina, 3 camere di cui una con bagno interno, bagno, balcone e veranda, la superficie dell'appartamento risulta essere di mq. 74,13, il balcone e la veranda mq. 36,45, il tutto confina con distacco Via Kennedy, distacco su area condominiale, appartamento int. 5 vano scala, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di Valmontone foglio 23 (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'E') part. 1020 sub. 77 Cat A/2 Classe 2 Vani 6,5 Rendita € 402,84 (Vedere visura e planimetria catastale Allegato 'F') intestato catastalmente a [REDACTED]

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE ESECUTATA

Comune		VALMONTONE		Località		
Via Kennedy n. 109 Piano 2° Int. 6 Palazzina B2						
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Vani	R.R.
23	1020	77	A/2	2	6,5	402,84

- Altezza utile interna appartamento: Piano Primo h= 2,70

- Superficie netta appartamento mq. 74,13
- Superficie balcone e veranda mq. 36,45
- Superficie convenzionale: mq. 85,07

Proprietà:



Dati Catastrali: Comune di Valmontone Via Kennedy n. 109 Piano Secondo Int. 6 Palazzina B2 foglio 25 part. 1020 sub. 77 Cat. A/2, cl. 2, vani 6,5, r.d. 402,84

Confinanti: Con distacco distacco Via Kennedy, distacco su area condominiale, appartamento int. 5, vano scala, salvo altri

Descrizione lotto: Quota intera appartamento in Valmontone ubicato alla Via Kennedy n. 109 Piano Secondo Int. 6 Palazzina B2, composto da pranzo-soggiorno cucina, 3 camere di cui una con bagno interno, bagno, balcone e veranda, la superficie dell'appartamento risulta essere di mq. 74,13, il balcone e la veranda mq. 36,45.

CALCOLO SUPERFICIE IMMOBILE

Destinazione	Superficie Netta	Coefficiente	Superficie Convenzionale
PLANO SECONDO			
Pranzo-Soggiorno	21,12	1,00	21,12
Camera	11,70	1,00	11,70
Camera	9,75	1,00	9,75
Camera con bagno	17,20	1,00	17,20
Bagno	4,76	1,00	4,76
Corridolo	9,60	1,00	9,60
Balcone e veranda	36,45	0,30	10,94
TOTALE	110,58		85,07

2) Quota intera appartamento in Valmontone con annesso vano soffitta ubicato alla Via Kennedy n. 109 Piano Secondo Int. 5 (appartamento) o Piano Sottotetto (soffitta) facenti parte della Palazzina B2, composto, piano secondo, da pranzo-soggiorno cucina, 2 camere di cui una con bagno interno, bagno, balcone e veranda, piano sottotetto da un unico vano a soffitta, la superficie dell'appartamento risulta essere di mq. 74,13, il balcone e la veranda mq. 36,45, la soffitta mq. 27,00, il tutto

confina con distacco Via Kennedy, distacco su area condominiale, vano scala, appartamento int. 6, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di Valmontone foglio 23 (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'E') part. 1020 sub. 76 Cat A/2 Classe 2 Vani 5,5 Rendita € 340,86 (appartamento) part. 1020 sub. 78 Cat. C/2 Classe 4 mq. 27 Rendita € 32,07 (soffitta) (Vedere visure e planimetrie catastali Allegato 'G') intestate catastalmente

proprietà 1/2 in comunione legale dei beni con

proprietà 1/2 in comunione legale dei beni con

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE ESECUTATA

Comune		VALMONTONE		Località		
Via Kennedy n. 109 Piano 2° Int. 6 Palazzina B2						
APPARTAMENTO						
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Vani	R.D.
23	1020	76	A/2	2	5,5	340,86
SOFFITTA						
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Mq.	R.D.
23	1020	78	C/2	4	27	32,07

- Altezza utile interna appartamento: Piano Primo h= 2,70

- Superficie netta appartamento mq. 74,13

- Superficie balcone e veranda mq. 36,45

- Superficie soffitta mq. 27,00

- Superficie ragguagliata: mq. 98,57

Proprietà:

proprietà 1/2 in comunione legale dei beni con

proprietà 1/2 in comunione legale dei beni con

Dati Catastali: Comune di Valmontone Via Kennedy n. 109 Piano Secondo Int. 6 (appartamento) e Piano Sottotetto (soffitta) facenti parte della Palazzina B/2 foglio 23 part. 1020 sub. 77 Cat. A/2, cl. 2, vani 6,5, r.d. 402,86 (appartamento), foglio 23 part. 78 Cat. C/2, CL 4 mq. 27,00 Rendita € 32,07.

Confinanti: Con distacco distacco Via Kennedy, distacco su area condominiale, appartamento int. 5, vano scala, salvo altri

Descrizione lotto: Quota pari ad 1/2 appartamento con annesso vano soffitta ubicato alla Via Kennedy n. 109 Piano Secondo Int. 5 (appartamento) e Piano Sottotetto (soffitta) facenti parte della Palazzina B2, composto, piano secondo, da pranzo-soggiorno cucina, 2 camere di cui una con bagno interno, bagno, balcone e veranda, piano sottotetto da un unico vano a soffitta, la superficie dell'appartamento risulta essere di mq. 74,13, il balcone e la veranda mq. 36,45, la soffitta mq. 27,00,

CALCOLO SUPERFICIE IMMOBILE

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Netta</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Convenzionale</i>
PIANO SECONDO			
<i>Pranzo-Soggiorno</i>	<i>21,12</i>	<i>1,00</i>	<i>21,12</i>
<i>Camera</i>	<i>11,70</i>	<i>1,00</i>	<i>11,70</i>
<i>Cucina</i>	<i>9,75</i>	<i>1,00</i>	<i>9,75</i>
<i>Camera con bagno</i>	<i>17,20</i>	<i>1,00</i>	<i>17,20</i>
<i>Bagno</i>	<i>4,76</i>	<i>1,00</i>	<i>4,76</i>
<i>Corridoio</i>	<i>9,60</i>	<i>1,00</i>	<i>9,60</i>
<i>Balcone e veranda</i>	<i>36,45</i>	<i>0,30</i>	<i>10,94</i>
<i>Soffitta</i>	<i>27,00</i>	<i>0,50</i>	<i>13,50</i>
TOTALE	<i>110,58</i>		<i>98,57</i>

3) Quota intera Negozio in Valmontone ubicato alla Via Casilina n. 201 Piano Terra, composto da due vani con annesso bagno ed antibagno, la superficie complessiva del negozio risulta essere di mq. 46,00, (compresa superficie bagno mq. 4,00), il tutto confina con distacco Via Casilina, propr. [REDACTED] proprietà stessa ditta, proprietà [REDACTED] salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di Valmontone MU (Vedere stralcio foglio catastale

Allegato 'H') part. 812 sub. 2 Cat C/1 Classe I Mq. 46,00 Rendita € 620,06
(Vedere visura e planimetria catastale Allegato 'I') intestate catastalmente a

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE ESECUTATA

- Altezza utile interna negozio: Piano Terra h= 3,65
- Superficie netta negozio mq. 46,00

Proprietà:

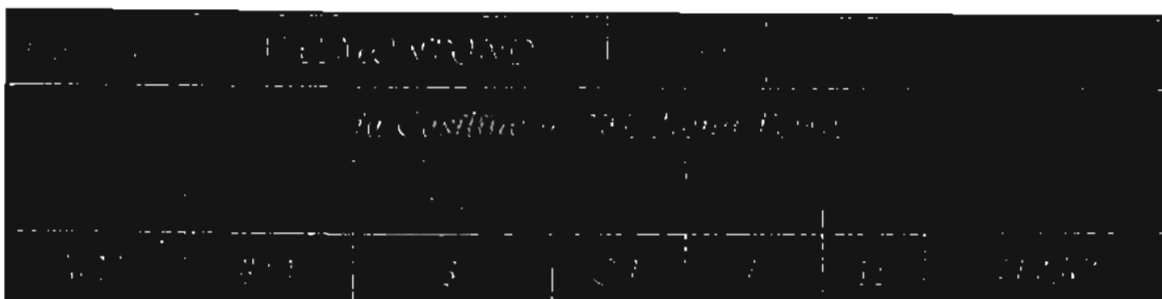
Dati Catastali: Comune di Valmontone Via Castlina n. 201 Piano Terra, MU
part. 812 sub. 2 Cat. C/1, cl. 1, mq. 46, r.d. 620,06.

Confinanti: Con distacco distacco Via Kennedy, distacco su area condominiale,
appartamento Int. 5, vano scala, salvo altri

Descrizione lotto: Quota Intera Negozio ubicato alla Via Castlina n. 201 Piano Terra,
composto da due vani con annesso bagno ed antibagno, la superficie
del negozio risulta essere di mq. 46,00, compresa superficie bagno
mq. 4,00.

4) Quota intera Negozio in Valmontone ubicato alla Via Castlina n. 201 Piano Terra,
composto da un vano con annesso bagno, la superficie del negozio risulta essere di
mq. 31,00 (compresa superficie bagno mq. 3,00), il tutto confina con proprietà
salvo altri. L'unità
immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di
Valmontone MU (Vedere straleto foglio catastale Allegato 'H') part. 812 sub. 3
Cat C/1 Classe I Mq. 31,00 Rendita € 417,87 (Vedere visura e planimetria
catastale Allegato 'L') intestate catastalmente a

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE ESECUTATA



- Altezza utile interna negozio: Piano Terra h= 2,75

- Superficie netta negozio mq. 31,00

Proprietà:



Dati Catastali: Comune di Valmontone Via Casilina n. 201 MU part. 812 sub. 3
Cat. C/1, cl. 1, mq. 31, r.d. 417,87.

Confinanti: Con distacco distacco Via Kennedy, distacco su area condominiale,
appartamento int. 5, vano scala, salvo altri

Descrizione lotto: Quota intera Negozio ubicato alla Via Casilina n. 201 Piano Terra,
composto da due vani con annesso bagno ed antibagno, la superficie
del negozio risulta essere di mq. 31,00, compresa superficie bagno
mq. 3,00.

5) Quota intera appartamento in Valmontone ubicato alla Via Casilina n. 197 Piano
Secondo Int. 2, composto da soggiorno, cucina, 2 camere, corridoio, bagno e balcone,
la superficie dell'appartamento risulta essere di mq. 80,10, il balcone mq. 7,20, il tutto
confina con vano scala, proprietà



L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già
N.C.E.U.) comune di Valmontone MU (Vedere stralcio foglio catastale Allegato
'H') part. 812 sub. 7 Cat A/4 Classe 2 Vani 4,5 Rendita € 199,87 (Vedere visura e
planimetria catastale Allegato 'M') intestato catastalmente a



proprietà 1/1.

- Altezza utile interna appartamento: Piano Primo h= 3,05

- Superficie netta appartamento mq. 80,10

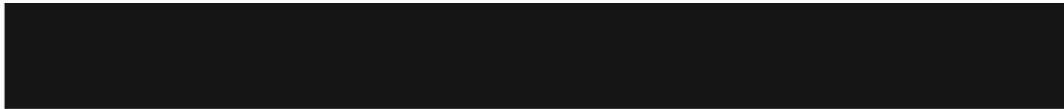
- Superficie balcone e veranda mq. 7,20

- Superficie ragguagliata: mq. 81,90

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE ESECUTATA

Comune	VALMONTONE		Località			
Via Casilina n. 197 Piano 2° Int. 2						
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Vani	R.D.
MU	812	7	A/4	2	4,5	199,87

Proprietà:



Dati Catastali: Comune di Valmontone Via Casilina n. 197 Piano Secondo Int. 2
MU part. 8120 sub. 7 Cat. A/4, cl. 2, vani 4,5, r.d. 199,87.

Confinanti: Con vano scala, proprietà Via Casilina, distacco



Descrizione lotto: Quota intera appartamento ubicato alla Via Casilina n. 197 Piano Secondo Int. 2, composto da soggiorno, cucina, 2 camere, corridoio, bagno e balcone, la superficie dell'appartamento risulta essere di mq. 80,10, il balcone mq. 7,20,

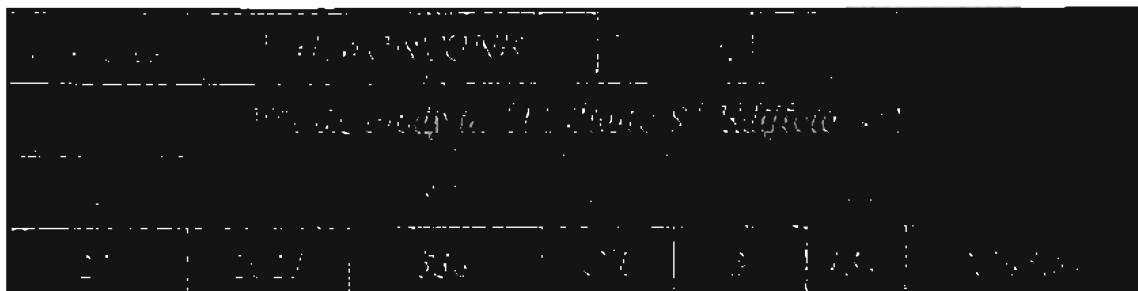
CALCOLO SUPERFICIE IMMOBILE

Destinazione	Superficie Netta	Coefficiente	Superficie Convenzionale
PIANO SECONDO			
Soggiorno	21,60	1,00	21,60
Cucina	13,64	1,00	13,64
Camera	10,00	1,00	10,00
Camera	16,90	1,00	16,90
Bagno	4,65	1,00	4,65
Corridoio	13,31	1,00	13,31
Balcone	7,20	0,25	1,80
TOTALE	87,30		81,90

6) Quota intera del Locale Commerciale in Valmontone ubicato alla Via Kennedy n. 111 Piano S1 Edificio A/2, composto da un unico vano, la superficie del locale risulta essere di mq. 134,00, il tutto confina con Rampa accesso locale, locale

magazzino proprietà stessa ditta, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di Valmontone foglio 23 (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'E') part. 1020 sub. 538 (già 519) Cat C/1 Classe 2 Mq. 134,00 Rendita € 2.103,84 (Vedere visura e planimetria catastale Allegato 'N') intestate catastalmente a

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE ESECUTATA



- Altezza utile interna negozio: Piano S1 h= 3,70
- Altezza utile locali servizi: Piano S1 h= 2,50
- Superficie netta Negozio mq. 134,00

Proprietà:

Dati Catastali: Comune di Valmontone Via Kennedy n. 111, Foglio 23 Part. 1020, Sub. 538, Cat. C/2, mq. 134, Rendita 2.103,84.

Confinanti: Con Rampa accesso locale, locale magazzino proprietà stessa ditta, salvo altri

Descrizione lotto: Quota intera intera Locale Commerciale in Valmontone ubicato alla Via Kennedy n. 111 Piano S1 Edificio A/2, composto da un unico

vano, la superficie del locale risulta essere di mq. 134,00,

7) Quota intera del Locale Magazzino in Valmontone ubicato alla Via Kennedy n. 111 Piano S1 Edificio A/1, composto da un unico vano, la superficie del locale risulta essere di mq. 190,00, il tutto confina con Rampa accesso locale, locale negozio proprietà stessa ditta, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di Valmontone foglio 23 (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'E') part. 1020 sub. 520 Cat C/2 Classe 3 Mq. 190,00 Rendita € 186,44 (Vedere visura e planimetria catastale Allegato 'O') intestate



DESCRIZIONE SINTETICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE ESECUTATA

<i>Comune</i>	<i>VALMONTONE</i>		<i>Località</i>			
<i>Via Kennedy n. 111 Piano S1 Edificio A/1</i>						
<i>Foglio</i>	<i>Part.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Vani</i>	<i>R.D.</i>
<i>23</i>	<i>1020</i>	<i>120</i>	<i>C/2</i>	<i>3</i>	<i>190</i>	<i>186,44</i>

- Altezza utile interna negozio: Piano Terra h= 3,90

- Superficie netta Magazzino mq. 190,00

Proprietà:



Dati Catastali: *Comune di Valmontone Via Kennedy n. 111, Foglio 23 Part. 1020, Sub. 120, Cat. C/2, mq. 190, Rendita 186,44*

Confinanti: *Con Rampa accesso locale, negozio proprietà stessa ditta, salvo altri*

Descrizione lotto: *Quota intera Locale Magazzino in Valmontone ubicato alla Via*

Kennedy n. 111 Piano S1 Edificio A/1, composto da un unico vano, la superficie del locale risulta essere di mq. 190,00.

8) Quota intera del Locale Garage in Valmontone ubicato alla Via Don Guanella n. 46 int. 3 (già Via Formale Nuovo), composto da un unico ambiente, la superficie del locale risulta essere di mq. 44,00, il tutto confina con Piazzale Condominiale, locale Garage n. 1, distacco strada privata, vano scala, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di Valmontone foglio 23 (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'P') part. 823 sub. 3 Cat C/6 Classe 2 Mq. 44,00 Rendita € 70,44 (Vedere visura e planimetria catastale Allegato 'Q')

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE ESECUTATA

Comune		VALMONTONE		Località		
Via Don Guanella n. 46 Int. 3 (già Via Formale Nuovo)						
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Vani	R.D.
23	823	3	C/6	2	44	70,44

- Altezza utile interna negozio: Piano Terra h= 3,00

- Superficie netta Negozio mq. 44,00

Proprietà:

Dati Catastali: Comune di Valmontone Via Don Guanella n. 46 int. 3 (già Via Formale Nuovo) Foglio 23 Part. 823, Sub. 3, Cat. C/6, mq. 44,

Rendita 70,44.

Confinanti: Con Piazzale Condominiale, locale Garage n. 1, distacco strada privata, vano scala, salvo altri.

Descrizione lotto: Quota pari ad 1/4 del Locale Garage in Valmontone ubicato alla Via Don Guanella n. 46 int. 3 (già Via Formale Nuovo), composto da un unico ambiente, la superficie del locale risulta essere di mq. 44,00

9) Quota intera terreno in Valmontone ubicato alla Via Cannetacce n. 10, della superficie di mq. 1.555, il tutto confina con Via Cannetacce, proprietà [redacted] proprietà [redacted] su due lati, salvo altri. Esiste corpo di fabbrica in struttura di c.n. risultante realizzato con DIA ma illegale, quindi tale edificio deve essere abbattuto perchè abusivo.. L'unità immobiliare risulta censita all'Agencia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di Valmontone foglio 11 (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'R') part. 230 E.U. mq. 1.555(Vedere visura e planimetria catastale Allegato 'S') intestate catastalmente a [redacted]

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE ESECUTATA

<i>Comune</i>	<i>VALMONTONE</i>		<i>Località</i>			
<i>Via Cannetacce n. 10</i>						
<i>Foglio</i>	<i>Part.</i>	<i>Mq.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>R.D.</i>	
<i>11</i>	<i>230</i>	<i>1.555</i>	<i>E.U.</i>			

- Altezza utile interna negozio: Piano Terra h= 3,00

- Superficie netta Negozio mq. 44,00

Proprietà:

[redacted]

Dati Catastali: Comune di Valmontone Via Cannetacce n. 10 Foglio 11 Part. 230, sup. 1.555 E.U.

Confinanti: Con Via Cannetacce, proprietà [redacted] su due lati, salvo altri.

Descrizione lotto: Quota intera terreno in Valmontone ubicato alla Via Cannetacce n.

10, della superficie di mq. 1.555, esiste corpo di fabbrica in struttura di c.a. risultante realizzato con DIA ma illegale, quindi tale edificio deve essere abbattuto perché abusivo.

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 contenuta nell'atto di pignoramento corrispondono esattamente allo stato dei luoghi ed alle planimetrie catastali. Si informa che l'immobile ubicato alla Via Cannetacce n. 10 Foglio 11 part. 236, risulta demolito ed è stato realizzato un edificio in c.a. depositando al Comune di Valmontone D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) ma questa risulta illegale e di conseguenza la costruzione risulta irregolare, non rispettando le norme urbanistiche e non rispettando nessun parametro pertanto risulta abusivo e dovrà essere demolito riportando l'area come originariamente risultava.

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, l'immobile attuale corrisponde a quello concessionato ed alle planimetrie catastali, ad eccezione di quanto riportato nel quesito precedente..

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

L'area, dove sono ubicati gli immobili pignorati ubicati alla Via Kennedy e Via Guanella, ricadono nel P.R.G. del Comune di Valmontone in zona D (Industria ed Artigianato), gli immobili pignorati ubicati alla Via Casilina ricadono nel P.R.G. del Comune di Valmontone in zona B (completamento), l'immobile pignorato ubicato

alla Via Formale Nuova, ricade nel P.R.G. del Comune di Valmontone in zona B.1 (Completamento), l'immobile pignorato ubicato alla Via Casilina, ricade nel P.R.G. del Comune di Valmontone in zona Agricola. (Vedere norme Allegato T).

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 VALMONTONE inerente le costruzioni degli edifici, i quali sono stati costruiti in virtù di:

- *L'edificio ubicato all'Agenzia del Territorio di Valmontone foglio 23 part. 1020 Concessione Edilizia n. 48 del 30/09/1991 e successiva variante n. 48/bis del 24 febbraio 1992, e ulteriore variante n. 2 del 15/01/1993;*
- *L'edificio edificato alla Via Casilina risulta edificato antecedente al 01/09/1967;*
- *L'edificio edificato alla Via Guanella (già Via Formale Nuova) è stato costruito in virtù di Licenza Edilizia n. 647 del 27/05/1974 Agibile il 07/11/1983.*
- *L'edificio che esisteva sul terreno distinto al foglio 11 part. 230 è stato eseguito abusivamente, ed è stata ottenuta Concessione in Sanatoria 801 12/04/2006, successivamente è stata presentata D.I.A. per demolizione e ricostruzione nuovo edificio con ampliamento di superfici e cambi destinazione, applicando l'art. 3 Lr. 21/09, ma essa non rispetta i parametri, pertanto l'edificio dovrà essere demolito riportando l'area allo stato originario. (Vedere Allegato 'U').*

TIPOLOGIA DELL'EDIFICI DI VIALE KENNEDY

- *Struttura* : *Orizzontale e verticale in cemento armato*
- *Copertura* : *Tetto*
- *Pareti interne ed esterne* : *Eseguite in muratura*
- *Pavimentazione interna* : *Gres ceramico*
- *Infissi esterni* : *Legno*

- *Impianto elettrico* :Eseguito secondo le norme dell'epoca della costruzione
- *Condizioni generali* :BUONE

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 riduzione 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

Quota intera appartamento in Valmontone ubicato alla Via Kennedy n. 109 Piano Secondo Int. 6 Palazzina B2, composto da pranzo-soggiorno cucina, 3 camere di cui una con bagno interno, bagno, balcone e veranda, la superficie dell'appartamento risulta essere di mq. 74,13, il balcone e la veranda mq. 36,45, il tutto confina con distacco Via Kennedy, distacco su area condominiale, appartamento int. 5, vano scala, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di Valmontone foglio 23 part. 1020 sub. 77 Cat A/2 Classe 2 Vani 6,5 Rendita € 402,84.

Lotto Due

Quota pari ad 1/2 appartamento in Valmontone con annesso vano soffitta ubicato alla Via Kennedy n. 109 Piano Secondo Int. 5 (appartamento) e Piano Sottotetto (soffitta) facenti parte della Palazzina B2, composto, piano secondo, da pranzo-soggiorno cucina, 2 camere di cui una con bagno interno, bagno, balcone e veranda, piano sottotetto da un unico vano a soffitta, la superficie dell'appartamento risulta essere di mq. 74,13, il balcone e la veranda mq. 36,45, la soffitta mq. 27,00, il tutto confina con distacco Via Kennedy, distacco su area condominiale, vano scala, appartamento int. 6, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di Valmontone foglio 23 part. 1020 sub. 76 Cat A/2 Classe 2 Vani 5,5 Rendita € 340,86 (appartamento) part. 1020 sub. 78 Cat. C/2 Classe 4 mq. 27 Rendita € 32,07 (soffitta).

Lotto Tre

Quota intera Negozio in Valmontone ubicato alla Via Casilina n. 201 Piano Terra, composto da due vani con annesso bagno ed antibagno, la superficie complessiva del negozio risulta essere di mq. 46,00, (compresa superficie bagno mq. 4,00), il tutto confina con distacco Via Casilina, propr. [REDACTED] proprietà stessa ditta, proprietà [REDACTED] salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di Valmontone MU part. 812 sub. 2 Cat C/1 Classe 1 Mq. 46,00 Rendita € 620,06.

Lotto Quattro

Quota intera Negozio in Valmontone ubicato alla Via Casilina n. 201 Piano Terra, composto da un vano con annesso bagno, la superficie del negozio risulta essere di mq. 31,00 (compresa superficie bagno mq. 3,00), il tutto confina con proprietà [REDACTED] salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di Valmontone MU part. 812 sub. 3 Cat C/1 Classe 1 Mq. 31,00 Rendita € 417,87.

Lotto Cinque

Quota intera appartamento in Valmontone ubicato alla Via Casilina n. 197 Piano Secondo Int. 2, composto da soggiorno, cucina, 2 camere, corridoio, bagno e balcone, la superficie dell'appartamento risulta essere di mq. 80,10, il balcone mq. 7,20, il tutto confina con vano scala, proprietà [REDACTED] Via Casilina, distacco proprietà [REDACTED] salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di Valmontone MU part. 812 sub. 7 Cat A/4 Classe 2 Vani 4,5 Rendita € 199,87.

Lotto Sei

Quota pari ad 3/4 del Locale Commerciale in Valmontone ubicato alla Via Kennedy n. 111 Piano S1 Edificio A/2, composto da un unico vano, la superficie del locale risulta essere di mq. 134,00, il tutto confina con Rampa accesso locale, locale magazzino proprietà stessa ditta, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di Valmontone foglio 23 part. 1020 sub. 538 (già 519) Cat C/1 Classe 2 Mq. 134,00 Rendita € 2.103,84.

Lotto Sette

Quota pari ad 3/4 del Locale Magazzino in Valmontone ubicato alla Via Kennedy n. 111 Piano S1 Edificio A/1, composto da un unico vano, la superficie del locale risulta essere di mq. 190,00, il tutto confina con Rampa accesso locale, locale negozio proprietà stessa ditta, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di Valmontone foglio 23 part. 1020 sub. 520 Cat C/2 Classe 3 Mq. 190,00 Rendita € 186,44.

Lotto Otto

Quota pari ad 1/4 del Locale Garage in Valmontone ubicato alla Via Don Guanella n. 46 int. 3 (già Via Formale Nuovo), composto da un unico ambiente, la superficie del locale risulta essere di mq. 44,00, il tutto confina con Piazzale Condominiale, locale Garage n. 1, distacco strada privata, vano scala, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di Valmontone foglio 23 part. 823 sub. 3 Cat C/6 Classe 2 Mq. 44,00 Rendita € 70,44.

Lotto Nove

Quota intera terreno in Valmontone ubicato alla Via Cannetacce n. 10, della superficie di mq. 1.555, il tutto confina con Via Cannetacce, proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] u due lati, salvo altri. Esiste corpo di fabbrica in struttura di c.a. realizzato con DIA ma illegale, quindi tale edificio deve essere abbattuto perché abusivo.. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.T.) comune di Valmontone foglio 11 part. 230 E.U. mq. 1.555.

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".

I vari immobili risultano pignorati in quote di proprietà degli intestatari dell'esecuzione e come descritti nello svolgimento della C. E. U.

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 gli immobili risultano:

- *Immobile ubicato in Via Kennedy Piano 2 Int. 6 foglio 23 part. 1020 sub. 77 UTILIZZATO da [REDACTED]*
- *Immobile ubicato in Via Kennedy Piano 5 Int. 6 foglio 23 part. 1020 sub. 76 e sub. 78 UTILIZZATO da [REDACTED]*
- *Immobile ubicato in Via Casilina Piano T MU part. 812 sub. 2 risulta AFFITTATO a [REDACTED] con contratto del 01/06/2015 registrato Palestrina il 02/06/2015 n. 1344;*
- *Immobile ubicato in Via Casilina Piano T MU part. 812 sub. 3 risulta AFFITTATO a [REDACTED] con contratto del 25/09/2007 registrato Palestrina il 27/09/2007 n. 3141;*
- *Immobile ubicato in Via Casilina Piano 2° MU part. 812 sub. 7 risulta LIBERO;*
- *Immobile ubicato in Via Kennedy Piano S1 foglio 23 part. 1020 sub. 538 (glà 519) risulta AFFITTATO a [REDACTED] con contratto del 01/12/2012 registrato a Roma il 28/12/2012 n. 4260;*
- *Immobile ubicato in Via Kennedy Piano S1 foglio 23 part. 1020 sub. 520 risulta AFFITTATO ma non è stato possibile ottenere copia del contratto affitto.*
- *Immobile ubicato in Via Guanella (già via Formale Nuova) Piano T foglio 23 part. 823 sub. 3 risulta UTILIZZATO dall'Esecutato;*
- *Immobile ubicato in Via Cammetacce foglio 11 part. 230 risulta UTILIZZATO dal Proprietario.*

Per gli immobili affittati vedere contratti affitti (*Allegato 'V'*).

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, l'esecutato risulta *CONTUGATO con*



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".

Gli immobili siti in Via Kennedy esiste *Regolamento di Condominio depositato il 03/05/1993 all'atto rep. 33250 Notaio Enzo Riccardi D'Adamo Trascritto a Velletri il 01/06/1993 form. 1776.*

3.12 - "*Determiare* 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

inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nel Comune di Valmontone, tenuto conto della struttura delle condizioni di finitura, conservazione e di manutenzione dell'immobile mi hanno confermato che: "Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di Valmontone, 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".

Pertanto con le risultanze sopra esposte e con le caratteristiche di finitura in cui si trovano si può attribuire un prezzo medio così come riportato nella Banca dati dell' Agenzia del Territorio (Vedere ALLEGATO 'K'):

- Abitazioni € 1.800,00 al mq./ragguagliato per gli appartamenti in Via Kennedy;
- Negozi € 1.700,00 al mq./ragguagliato per i Negozi in Via Casilina;
- Appartamento € 1.500,00 al mq./ragguagliato per appartamenti in Via Casilina;
- Negozi € 1.500,00 al mq./ragguagliato per i Negozi in Via Kennedy;
- Magazzino € 800,00 al mq./ragguagliato per Magazzini in Via Kennedy;
- Garage € 1.000,00 al mq./ragguagliato per box in Via Guanella (già via Formale Nuova);
- Terreno in Via Cannetacce € 25,00 al mq.

dal sottostante prospetto si determinano i valori di mercato dei vari immobili pignorati:

LOTTO UNO

SUPERFICIE CONVENZ.	VALORE UNITARIO	VALORE	QUOTA	VALORE ARROTONDATO
mq. 85,07	€ 1.800,00	€ 153.126,00	1	€ 153.000,00

LOTTO DUE

SUPERFICIE CONVENZ.	VALORE UNITARIO	VALORE	QUOTA	VALORE ARROTONDATO
mq. 98,57	€ 1.800,00	€ 177.426,00	1	€ 177.500,00

LOTTO TRE

SUPERFICIE CONVENZ.	VALORE UNITARIO	VALORE	QUOTA	VALORE ARROTONDATO
mq. 46,00	€ 1.700,00	€ 78.200,00	1	€ 78.000,00

LOTTO QUATTRO

SUPERFICIE CONVENZ.	VALORE UNITARIO	VALORE	QUOTA	VALORE ARROTONDATO
mq. 31,00	€ 1.700,00	€ 52.700,00	1	€ 53.000,00

LOTTO CINQUE

SUPERFICIE CONVENZ.	VALORE UNITARIO	VALORE	QUOTA	VALORE ARROTONDATO
mq. 81,90	€ 1.500,00	€ 122.850,00	1	€ 123.000,00

LOTTO SEI

SUPERFICIE CONVENZ.	VALORE UNITARIO	VALORE	QUOTA	VALORE ARROTONDATO
mq. 134,00	€ 1.500,00	€ 201.000,00	1	€ 201.000,00

LOTTO SETTE

SUPERFICIE CONVENZ.	VALORE UNITARIO	VALORE	QUOTA	VALORE ARROTONDATO
mq. 190,00	€ 800,00	€ 152.000,00	1	€ 152.000,00

LOTTO OTTO

SUPERFICIE CONVENZ.	VALORE UNITARIO	VALORE	QUOTA	VALORE ARROTONDATO
mq. 44,00	€ 1.000,00	€ 44.000,00	1	€ 44.000,00

LOTTO NOVE

SUPERFICIE CONVENZ.	VALORE UNITARIO	VALORE	QUOTA	VALORE ARROTONDATO
mq. 1.555,00	€ 25,00	€ 38.875,00	1	€ 39.000,00

Su detta area, come riferito alla risposta del quesito 3.2, esiste un edificio in c.a. in fase di completamento, esso non risulta regolare non rispettando le leggi in vigore pertanto risulta abusivo e non può essere regolarizzato con nessun condono edilizio, dovrà essere demolito ed il costo risulta molou superiore al valore dell'area. In conclusione detto lotto il sottoscritto lo ha escluso dal bando d'asta, pertanto i lotti che fanno parte della presente esecuzione risultano essere 8 (OTTO).

3.13 - " Indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APK) provvedendo, in mancanza, ad acquisire la relativa certificazione (anche avvalendosi di altro tecnico abilitato).

Nessun appartamento ha la certificazione energetica, essendo gli edifici edificati da oltre 20 anni e non posseggono il libretto di centrale. L'eventuale certificazione (classe energetica F) ha durata di un anno, dovendo l'immobile andare all'asta trascorrerà sicuramente tale periodo e quindi è opportuno eseguire il certificato appena è stato assegnato l'immobile all'asta..

3.14 "Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom) fornendo completa, 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 cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in duplice copia cartacea ed informatica;"

Il sottoscritto C.T.U. ha risposto nella presente relazione su tutti gli accertamenti eseguiti allegando i Bandi D'Asta di ogni singolo lotto (Vedere Allegato 'X').

3.15 "Inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione o 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".

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad inviare per posta normale,

elettronica, e certificata, copia della relazione con tutti gli allegati ai crediti precedenti, prima dell'udienza fissata che risulta essere il *19 gennaio 2016* (Vedere copie ricevute spedizione Allegato 'Y').

3.16 "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".

Lo scrivente interverrà all'udienza prefissata per poter rendere eventuali chiarimenti che necessitassero.

3.17 "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 comprese)".

Le fotografie dello stato attuale sono allegare durante lo svolgimento della relazione, su alcuni immobili non è stato possibile fare fotografie in quanto mi hanno chiesto di non eseguirle per Privacy.

3.18 "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".

Verrà depositato l'elaborato peritale nei dieci giorni antecedenti l'ordinanza di vendita che risulta essere il *19 gennaio 2016*.

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

3.20 "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".

**SCHEMA RIASSUNTIVO
IMMOBILE SITO IN VALMONTONE VIA CASILINA N. 201 PIANO T**

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 120/2014 R.G.					
Promossa da		BANCA POPOLARE DEL LAZIO SOC COOP.			
Nei confronti di		[REDACTED]			
G.E.		DOTT. R. AUDINO			
Custode Giudiz.					
C.T.U		GEOM. MAURIZIO MORONI		Recapito	
				Recapito	069391014
LOTTO	TRE	Prezzo base d'asta		78.000,00	
Comune di:		Prov.	Indirizzo Via	Zona:	
COLLEFERRO		RM	Casilina n. 201		

Diritti:

Piena proprietà	X	Quota	1/1	[REDACTED]
Comproprietari		quota		

Immobile:

Appartamento	
Villino isolato	
Ufficio	
Negoziò	X
Laboratorio	
Magazzino	

Pertinenze:

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Altro	

Arce scoperte	
Autorimessa	
Soffitta	
Servitù	
Altro	

Dati catastali : INSERITI NEL PIGNORAMENTO

Foglio	Particella	Sub.	MQ	Categ.	CLASSE	Rendita
MU	812	2	46	C/1	1	620,06

Dati catastali : IDENTIFICATIVI ATTUALI

Foglio	Particella	Sub.	MQ	Categ.	CLASSE	Rendita
MU	812	2	46	C/1	1	620,06

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie Negozio	MQ. 46,00							
Sup. Balcone e veranda								
Superficie convenzionale								
Anno di costruzione	A. 1967	Anno di manutenzione						
Stato di manutenzione	<i>Ottimo</i>	<i>Buono</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Sufficiente</i>		<i>Scarso</i>	<i>Pessimo</i>	
Qualità delle finiture	<i>Ottimo</i>	<i>Buono</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Sufficiente</i>		<i>Scarso</i>	<i>Pessimo</i>	
Impianto elettrico	<i>a norma</i>	<i>non a norma</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	Impianto termico	<i>autonomo</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>centralizzato</i>	
Stato dell'immobile	<i>Libero</i>	<i>Locato</i>		<i>Altro</i>	AFFITTATO A MAISTI MARIO			

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

BANDO DI VENDITA LOTTO TRE

Quota intera Negozio in Valmontone ubicato alla Via Casilina n. 201 Piano Terra, composto da due vani con annesso bagno ed antibagno, la superficie complessiva del negozio risulta essere di mq. 46,00, (compresa superficie bagno mq. 4,00), il tutto confina con distacco Via Casilina, propr. ██████████ proprietà stessa ditta, proprietà ██████████ salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del territorio (già N.C.E.U.) comune di Valmontone MU part. 812 sub. 2 Cat C/1 Classe 1 Mq. 46,00 Rendita € 620,06

PREZZO BASE D'ASTA € 78.000,00
Diconsi Euro settantottomila/00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
IMMOBILE SITO IN VALMONTONE VIA CASILINA N. 201 PIANO 3**

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 120/2014 R.G.			
Promossa da	BANCA POPOLARE DEL LAZIO SOC. COOP.		
Nei confronti di	[REDACTED]		
G.E.	DOT. R. AUDINO		
Custode Giudiz.		Recapito	
C.T.U	GEOM. MAURIZIO MORONI	Recapito	069391014
LOTTO	4	Prezzo base d'asta	53.000,00
Comune di:	Prov.	Indirizzo Via	Zona:
COLLEFERRO	RM	Casilina n. 201	

Diritti:

Piena proprietà	X	Quota	1/1	[REDACTED]
Comproprietari		quota		

Immobile:

Appartamento	
Villino isolato	
Ufficio	
Negozio	X
Laboratorio	
Magazzino	

Pertinenze:

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Altro	
Aree scoperte	
Autorimessa	
Soffitta	
Servitù	
Altro	

Dati catastali : INSERITI NEL PIGNORAMENTO

Foglio	Particella	Sub.	MQ	Categ.	CLASSE	Rendita
MU	812	3	31	C/1	1	417,87

Dati catastali : IDENTIFICATIVI ATTUALI

Foglio	Particella	Sub.	MQ	Categ.	CLASSE	Rendita
MU	812	2	31	C/1	1	417,87

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie Negozio		MQ. 31,00						
Sup. Balcone e veranda								
Superficie convenzionale								
Anno di costruzione		A. 1967	Anno di manutenzione					
Stato di manutenzione		<i>Ottimo</i>	<i>Buono</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Sufficiente</i>		<i>Scarso</i>	<i>Pessimo</i>
Qualità delle finiture		<i>Ottimo</i>	<i>Buono</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Sufficiente</i>		<i>Scarso</i>	<i>Pessimo</i>
Impianto elettrico	<i>a norma</i>		<i>non a norma</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	Impianto termico	<i>autonomo</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>centralizzato</i>
Stato dell'immobile		<i>Libero</i>	<i>Locato</i>		<i>Altro</i>	AFFITTATO A FERRI ENRICO		

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

BANDO DI VENDITA LOTTO QUATTRO

Quota intera Negozio in Valmontone ubicato alla Via Casilina n. 201 Piano Terra, composto da un vano con annesso bagno, la superficie del negozio risulta essere di mq. 31,00 (compresa superficie bagno mq. 3,00), il tutto confina con proprietà [REDACTED] proprietà stessa ditta, proprietà [REDACTED] salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di Valmontone MU part. 812 sub. 3 Cat C/1 Classe 1 Mq. 31,00 Rendita € 417,87

PREZZO BASE D'ASTA € 53.000,00

Diconsi Euro cinquantatremila/00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
IMMOBILE SITO IN VALMONTONE VIA CASILINA N. 201 PIANO T**

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 120/2014 R.G.					
Promossa da		BANCA POPOLARE DEL LAZIO SOC. COOP.			
Nei confronti di		[REDACTED]			
G.E.		DOTT. R. AUDINO		Recapito	
Custode Giudiz.				Recapito	
C.T.U		GEOM. MAURIZIO MORONI		069391014	
LOTTO	5	Prezzo base d'asta		123.000,00	
Comune di:		Prov.	Indirizzo Via	Zona:	
COLLEFERRO		RM	Casilina n. 197		

Diritti:

Piena proprietà	X	Quota	1/1	[REDACTED]
Comproprietari		quota		

Immobile:

Appartamento	X
Villino isolato	
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	
Magazzino	

Pertinenze:

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Altro	

Aree scoperte	
Autorimessa	
Soffitta	
Servitù	
Altro	

Dati catastali : INSERITI NEL PIGNORAMENTO

Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categ.	CLASSE	Rendita
MU	812	7	4,5	A/4	2	199,87

Dati catastali : IDENTIFICATIVI ATTUALI

Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categ.	CLASSE	Rendita
MU	812	7	4,5	A/4	2	199,87

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie Appartamento	MQ. 80,10						
Sup. Balcone e veranda	MQ. 7,20						
Superficie convenzionale	MQ. 81,90						
Anno di costruzione	A. 1967	Anno di manutenzione					
Stato di manutenzione	<i>Ottimo</i>	<i>Buono</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Sufficiente</i>		<i>Scarso</i>	<i>Pessimo</i>
Qualità delle finiture	<i>Ottimo</i>	<i>Buono</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Sufficiente</i>		<i>Scarso</i>	<i>Pessimo</i>
Impianto elettrico	<i>a norma</i>	<i>non a norma</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	Impianto termico	<i>autonomo</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>centralizzato</i>
Stato dell'immobile	<i>Libero</i>	<i>Locato</i>		<i>Altro</i>	LIBERO		

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

BANDO DI VENDITA LOTTO CINQUE

Quota intera intera appartamento in Valmontone ubicato alla Via Casilina n. 197 Piano Secondo Int. 2, composto da soggiorno, cucina, 2 camere, corridoio, bagno e balcone, la superficie dell'appartamento risulta essere di mq. 80,10, il balcone mq. 7,20, il tutto confina con vano scala, proprietà ██████████ Via Casilina, distacco proprietà ██████████ salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di Valmontone MU part. 812 sub. 7 Cat A/4 Classe 2 Vani 4,5 Rendita € 199,87

PREZZO BASE D'ASTA € 123.000,00

Diconsi Euro centoventitremila/00

SCHEMA RIASSUNTIVO
IMMOBILE SITO IN VALMONTONE VIA KENNEDY N. 109 PIANO 2° INT. 5
SOFFITTA PIANO SOTTOTETTO PALAZZINA B2

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 120/2014 R.G.

Promossa da		BANCA POPOLARE DEL LAZIO SOC. COOP.	
Nei confronti di		[REDACTED]	
G.F.		DOTT. R. AUDINO	
Custode Giudiz.		[REDACTED]	
C.T.U.		GEOM. MAURIZIO MORONI	Recapito 069391014
LOTTO	SEI	Prezzo base d'asta	201.000,00
Comune di: COLLEFERRO		Prov. RM	Indirizzo Via Kennedy n. 111 Piano S1
			Zona:

Diritti:

Piena proprietà		Quota	
Comproprietari	X	quota	1/2
Comproprietari	X	quota	1/4
Comproprietari	X	quota	1/4

Immobile:

Pertinenze:

Appartamento	
Villino isolato	
Ufficio	
Negozi	X
Laboratorio	
Magazzino	

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Altro	

Aree scoperte	
Autorimessa	
Soffitta	
Servitù	
Altro	

Dati catastali : INSERITI NEL PIGNORAMENTO

Foglio	Particella	Sub.	MQ	Categ.	CLASSE	Rendita _c
23	1020	538	134	C/1	2	2.103,84

Dati catastali : IDENTIFICATIVI ATTUALI

Foglio	Particella	Sub.	MQ	Categ.	CLASSE	Rendita
23	1020	538	134	C/1	2	2.103,84

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie Negozio	MQ. 134,00						
Sup. Balcone e veranda							
Superficie convenzionale							
Anno di costruzione	A. 1993	Anno di manutenzione					
Stato di manutenzione	<i>Ottimo</i>	<i>Buono</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Sufficiente</i>		<i>Scarso</i>	<i>Pessimo</i>
Qualità delle finiture	<i>Ottimo</i>	<i>Buono</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Sufficiente</i>		<i>Scarso</i>	<i>Pessimo</i>
Impianto elettrico	<i>a norma</i>	<i>non a norma</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	Impianto termico	<i>autonomo</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>centralizzato</i>
Stato dell'immobile	<i>Libero</i>	<i>Locato</i>		<i>Altro</i>	AFFITTATO A SUPERMERCATINO USATO		

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

BANDO DI VENDITA LOTTO SEI

Quota intera del Locale Commerciale in Valmontone ubicato alla Via Kennedy n. 111 Piano S1 Edificio A/2, composto da un unico vano, la superficie del locale risulta essere di mq. 134,00, il tutto confina con Rampa accesso locale, locale magazzino proprietà stessa ditta, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di Valmontone foglio 23 part. 1020 sub. 538 (già 519) Cat C/1 Classe 2 Mq. 134,00 Rendita € 2.103,84

PREZZO BASE D'ASTA € 201.000,00

Diconsi Euro duecentounomila/00

SCHEMA RIASSUNTIVO
IMMOBILE SITO IN VALMONTONE VIA KENNEDY N. 109 PIANO 2° INT. 5
SOFFITTA PIANO SOTTOTETTO PALAZZINA B2

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 120/2014 R.G.

Promossa da	BANCA POPOLARE DEL LAZIO SOC. COOP		
Nei confronti di	[REDACTED]		
G.E.	DOTT. R. AUDINO		
Custode Giudiz.			
C.T.U	GEOM. MAURIZIO MORONI		Recapito
			069391014
LOTTO	SETTE	Prezzo base d'asta	152.000,00
Comune di:	Prov.	Indirizzo Via	Zona:
COLLEFERRO	RM	Kennedy n. 111	
		Piano S1	

Diritti:

Piena proprietà		Quota		
Comproprietari	X	quota	1/2	[REDACTED]
Comproprietari	X	quota	1/4	[REDACTED] COMUNIONE DEI
Comproprietari	X	quota	1/4	[REDACTED] COMUNIONE DEI

Immobile:

Pertinenze:

Appartamento	
Villino isolato	
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	
Magazzino	X

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Altro	

Aree scoperte	
Autorimessa	
Soffitta	
Servitù	
Altro	

Dati catastali : INSERITI NEL PIGNORAMENTO

Foglio	Particella	Sub.	MQ	Categ.	CLASSE	Rendita
23	1020	120	190	C/2	3	186,44

Dati catastali : IDENTIFICATIVI ATTUALI

Foglio	Particella	Sub.	MQ	Categ.	CLASSE	Rendita
23	1020	120	190	C/2	3	186,44

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie Negozio		MQ. 190,00						
Sup. Balcone e veranda								
Superficie convenzionale								
Anno di costruzione		A. 1993	Anno di manutenzione					
Stato di manutenzione		<i>Ottimo</i>	<i>Buono</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Sufficiente</i>		<i>Scarso</i>	<i>Pessimo</i>
Qualità delle finiture		<i>Ottimo</i>	<i>Buono</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Sufficiente</i>		<i>Scarso</i>	<i>Pessimo</i>
Impianto elettrico	<i>a norma</i>		<i>non a norma</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	Impianto termico	<i>autonomo</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>centralizzato</i>
Stato dell'immobile		<i>Libero</i>	<i>Locato</i>		<i>Altro</i>	AFFITTATO MA NON POSSIBILE		

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

BANDO DI VENDITA LOTTO SETTE

Quota intera del Locale Magazzino in Valmontone ubicato alla Via Kennedy n. 111 Piano S1 Edificio A/1, composto da un unico vano, la superficie del locale risulta essere di mq. 190,00, il tutto confina con Rampa accesso locale, locale negozio proprietà stessa ditta, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di Valmontone foglio 23 part. 1020 sub. 520 Cat C/2 Classe 3 Mq. 190,00 Rendita € 186,44

PREZZO BASE D'ASTA € 152.000,00
Diconsi Euro centocinquantaduemila/00

SCHEMA RIASSUNTIVO
IMMOBILE SITO IN VALMONTONE VIA KENNEDY N. 109 PIANO 2° INT. 5
SOFFITTA PIANO SOTTOTETTO PALAZZINA B2

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 120/2014 R.G.

Promossa da		BANCA POPOLARE DEL LAZIO SOC. COOP.	
Nei confronti di			
G.E.		DOTT. R. AUDINO	
Custode Giudiz.			
C.T.U		GEOM. MAURIZIO MORONI	
		Recapito	
		Recapito	069391014
LOTTO	OTTO	Prezzo base d'asta	44.000,00
Comune di:		Prov.	Indirizzo Via
COLLEFERRO		RM	Guanella
		Zona:	

Diritti:

Piena proprietà		Quota		
Comproprietari	X	quota	1/2	
Comproprietari	X	quota	1/4	
Comproprietari	X	quota	1/4	
				COMUNIONE DEI
				COMUNIONE DEI
				BENI

Immobile:

Pertinenze:

Appartamento	
Villino isolato	
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	
Magazzino	

Capannone	
Autorimessa	X
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Altro	

Aree scoperte	
Autorimessa	
Soffitta	
Servitù	
Altro	

Dati catastali : INSERITI NEL PIGNORAMENTO

Foglio	Particella	Sub.	MQ	Categ.	CLASSE	Rendita
23	823	3	44	C/6	2	70,44

Dati catastali : IDENTIFICATIVI ATTUALI

Foglio	Particella	Sub.	MQ	Categ.	CLASSE	Rendita
23	823	3	44	C/6	2	70,44

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie Garage	MQ. 44,00					
Sup. Balcone e veranda						
Superficie convenzionale						
Anno di costruzione	A. 1983	Anno di manutenzione				
Stato di manutenzione	<i>Ottimo</i>	<i>Buono</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Sufficiente</i>	<i>Scarso</i>	<i>Pessimo</i>
Qualità delle finiture	<i>Ottimo</i>	<i>Buono</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Sufficiente</i>	<i>Scarso</i>	<i>Pessimo</i>
Impianto elettrico	<i>a norma</i>	<i>non a norma</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	Impianto termico	<i>autonomo</i>	<input checked="" type="checkbox"/> <i>centralizzato</i>
Stato dell'immobile	<i>Libero</i>	<i>Locato</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Altro</i>	LIBERO	

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

BANDO DI VENDITA LOTTO OTTO

Quota intera del Locale Garage in Valmontone ubicato alla Via Don Guanella n. 46 int. 3 (già Via Formale Nuovo), composto da un unico ambiente, la superficie del locale risulta essere di mq. 44,00, il tutto confina con Piazzale Condominiale, locale Garage n. 1, distacco strada privata, vano scala, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di Valmontone foglio 23 part. 823 sub. 3 Cat C/6 Classe 2 Mq. 44,00 Rendita € 70,44

PREZZO BASE D'ASTA € 44.000,00

Diconsi Euro undicimila/00

Velletri 07.01.2016

IL C.T.U.

(Geom. Maurizio MORONI)

