

G.D. 4671/2013

industriale o artigianale della superficie utile di mq. 264,97. L'oblazione , interamente versata è stata autodeterminata dal richiedente in complessive lire 261.000. Alla domanda di sanatoria sono allegati il rilievo dell'immobile e la documentazione fotografica, elaborati assunti al protocollo del Comune di Montecompatri il 6 giugno 2006 al protocollo n. 10433.

In relazione alla suddetta istanza di sanatoria edilizia, il Comune di Montecompatri con nota del 7 giugno 2006 , protocollo 10514, ha inviato al Sig. [REDACTED] "richiesta documentazione integrativa legge 28 febbraio 1985, n. 47 " alla quale, allegata alla presente, si rimanda.

Il sottoscritto CTU , con nota del 26.05.2011, per la suddetta pratica, ha chiesto al Comune di Montecompatri " **certificato di futura sanabilità** " . Il Comune di Montecompatri, con nota del 20.06.2011 , prot. 12429 ha attestato che: " *per l'istanza di condono suddetta, l'iter istruttorio è in corso di definizione e che non risultano pervenuti i documenti integrativi richiesti dal Comune in data 07.06.2006 prot. 10514, e che non è possibile accertare la futura sanabilità dell'opera in quanto il manufatto in oggetto ricade all'interno del vincolo imposto ai sensi dell'art. 142 comma c) D.Lgs. 42/2004 (Fosso Val Pignola) per il quale alla data odierna non è stato ancora ottenuto il Nulla Osta. "*

In ordine alla risposta del Comune di Montecompatri, **non è esprimibile la sanabilità dei cespiti espropriati riportati ai precedenti punti 1) e 2).**

Per l'immobile di cui è parte il cespite riportato al precedente punto 3) non sono stati rilevati agli atti del Comune di Montecompatri autorizzazioni edilizie, pertanto la conformità urbanistica non è esprimibile.

7^ QUESITO

indicare ecc.

Gli immobili espropriati, ubicati in Comune di **Montecompatri**, potranno

essere venduti in **due** distinti lotti costituiti di:

PRIMO LOTTO

- 1) In Comune di **Montecompatri** , alla via Vicinale Santa Maria Le Quinte, **piena proprietà ~~della quota indivisa pari ad $\frac{1}{4}$ dell'intero~~** del **laboratorio** , distinto al NCEU al **fg. 9, p.IIa 370, sub. 1**, categoria C/3, classe U consistenza mq. 256 , rendita €1.639,44, indirizzo: strada vicinale Santa Maria Le Quinte, piano T ,int. 1, intestati: [REDACTED] (proprietà per $\frac{1}{2}$); [REDACTED] (proprietà per $\frac{1}{2}$); dati derivanti da: denuncia di successione registrata ad Albano Laziale il 28.07.03 al Vol. 372, n. 100. Confina con distacco su fosso di Val Pignola e p.IIe. : 538;539;597;41, tutte del foglio 9. Il suddetto immobile grava su area distinta al NCT al Fg. 9, p.IIa 370, ente urbano della superficie di mq. 318
- 2) In Comune di **Montecompatri** , alla via Vicinale Santa Maria Le Quinte, **piena proprietà ~~della quota indivisa pari ad $\frac{1}{4}$ dell'intero~~** dell'appartamento , distinto al NCEU al **fg. 9, p.IIa 370, sub. 2**, classe 4, categoria A/4 consistenza vani 4 ,rendita € 206,58 indirizzo: strada vicinale Santa Maria Le Quinte, piano 1 , int. 2, intestati: [REDACTED] (proprietà per $\frac{1}{2}$); [REDACTED] (proprietà per $\frac{1}{2}$); dati derivanti da: denuncia di successione registrata ad Albano Laziale il 28.07.03 al Vol. 372, n. 100. Confina con distacco su fosso di Val Pignola e p.IIe. : 538;539;597;41, tutte del foglio 9. Il suddetto immobile grava su area distinta al NCT al Fg. 9, p.IIa 370, ente urbano della superficie di mq. 318.
- A) In Comune di **Montecompatri** , alla via vicinale Santa Maria Le Quinte **piena proprietà ~~della quota indivisa pari ad $\frac{1}{2}$ dell'intero~~**

della porzione di terreno distinta al NCT al fg. 9 - p.IIa 539 -
seminativo arborato - classe 2 - superficie mq. 402 ,intestati:

[redacted] (proprietà per $\frac{1}{2}$); [redacted]
[redacted] (proprietà per $\frac{1}{2}$); dati derivanti da: testamento
pubblico del 2.7.2003 voltura n. 25267.1/2003 in atti dal
16.09.2003 protocollo n. 00846613 - Repertorio n. 44046
rogante Gamberale Alex sede Marino - Registrazione U.R. Frascati
Vol. 372 n. 100 del 11.08.2003 Succ. Testata di [redacted]
[redacted]. Confina con : fosso di Val Pignola e p.IIe. : 42,596,597 e 370 ,
tutte del foglio 9.

B) In Comune di Montecompatri alla via vicinale Santa Maria Le Quinte
piena proprietà ~~della quota indivisa pari ad $\frac{1}{2}$ dell'intero~~ della
porzione di terreno distinta al NCT al fg. 9 - p.IIa 597 - vigneto -
classe 3 - superficie mq. 1.452 ,intestati: [redacted]
[redacted] (proprietà per $\frac{1}{2}$); [redacted] (proprietà
per $\frac{1}{2}$); dati derivanti da Atto Pubblico di divisione - Repertorio
n. 40865 del 10.04.2002 rogante Gamberale Alex sede Marino.
Confina con : strada vicinale Santa Maria Le Quinte e p.IIe. :
42,595,596,370 e 539.

281'000,00
VALORE STIMATO PRIMO LOTTO Euro € 142'800,00 (Euro ~~Cento~~
~~quaranta tre mila cinquecento~~). ~~Duecentoquattantaquattromila~~

N.B. Immobili : in pessimo stato d'uso e manutenzione (parte del
laboratorio è costituita da sola struttura portante in blocchetti di tufo e
precaria copertura in lamiera ondulata); oggetto di istanza di condono
edilizio ai sensi della legge 47/85, realizzati a ridosso del fosso di Val
Vignola, iscritto nel registro delle acque pubbliche, con divieto di edificazione
per una fascia di ml. 50,00. **Pratica di condono incompleta. Concessione
edilizia in sanatoria non rilasciata, attestazione di futura sanabilità non
acclarata dal Comune di Montecompatri ; sanabilità non accertabile.**

Appartamento affittato con contratto opponibile alla procedura, laboratorio e terreno circostante occupato senza titolo.

L'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

SECONDO LOTTO

In Comune di **Montecompatri**, alla via San Silvestro (attualmente s.c. ,ma adiacente in dx all'attuale civico 52) ~~piena proprietà della quota indivisa pari ad 1/2 dell'intero~~ di porzione esistente al piano terzo, di maggior immobile: costituito dalle sole murature d'ambito e da copertura posticcia; in stato di abbandono; in pessimo stato generale di manutenzione. **Non fruibile e non utilizzabile**, in quanto privo: dei solai tra i vari piani; di scala di comunicazione tra i vari piani; di tramezzature; di finiture; ecc. Tale porzione immobiliare, con destinazione magazzino, è riportata nel NCEU al **fg. 31, p.lla 600, sub. 4**, categoria C/2, classe 7, consistenza mq.30 , indirizzo: via San Silvestro n. 24 piano 3, intestati: [redacted] (proprietà per 1/2) [redacted] (proprietà per 1/2); dati derivanti da: denuncia di successione registrata ad Albano Laziale il 28.07.03 al Vol. 372, n. 100. Confina con distacco su Via San Silvestro e p.lle. : 598, 599, 595 e 601 tutte del foglio 31.

VALORE STIMATO SECONDO LOTTO Euro € 9.000,00 (Euro ~~Quattro~~ *NOVEMILA* / *100* ~~mila cinquecento~~) – Vendita, non soggetta ad IVA , effettuata a corpo e non a misura.

Legittimità urbanistica non esprimibile.

L'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

8^ QUESITO

dire ecc.

Gli immobili sono pignorati sola per la quota indivisa, **di ½ dell'intero.**

9^ QUESITO

dire ecc.

L'appartamento sito in via Vicinale Santa Maria Le Quinte, distinto al NCEU al **fg. 9, p.IIa 370, sub. 2**, è occupato dal Sig. [REDACTED] in forza di contratto di locazione stipulato con il comproprietario Sig. [REDACTED] in data 27.05.2009, registrato a Frascati il 28.05.2009 al n. 2897.

Il suddetto contratto ha durata di anni quattro decorrenti dal 15.05.2009 fino al 15.05.2013, e si rinnoverà per eguale periodo, salvo disdetta comunicata con raccomandata a.r., almeno 90 giorni prima della scadenza. Il canone di locazione è stato stabilito in € mensili 600,00 da pagarsi mensilmente entro il giorno 15.

Il laboratorio sito in via Vicinale Santa Maria Le Quinte, distinto al NCEU al **fg. 9, p.IIa 370, sub. 1**, ed il circostante terreno sono occupati dal Sig. [REDACTED], senza titolo.

10^ QUESITO

ove ecc.

Fattispecie non riguardante l'immobile espropriato.

11^ QUESITO

ove ecc.

qualsivoglia tipo di finitura e con copertura da demolire e ricostituire ,
si ritiene poter stabilire un valore pari a **300,00 €/mq.**

**STIMA PRIMO LOTTO COSTITUITO DI : LABORATORIO ARTIGIANALE
APPARTAMENTO E TERRENI SITI ALLA VIA VICINALE SANTA MARIA
LE QUINTE (NCEU: FG. 9 , P.LLA 370, SUBB. 1 e 2 - NCT FG. 9 , P.LLE
539-597)**

**Determinazione del valore di mercato dell'immobile con
destinazione laboratorio artigianale**

Superficie totale lorda vendibile immobile = **mq.279,25**

Valore al mq. di superficie lorda vendibile = **€/mq 900,00**

VALORE = mq. 279,25 x €/mq 900,00 = € 251.325,00

**Determinazione del valore di mercato dell'immobile con
destinazione abitazione.**

Superficie totale lorda vendibile immobile = **mq.59,55**

Valore al mq. di superficie lorda vendibile = **€/mq 1.800,00**

VALORE = mq. 59,55 x €/mq 1.800,00 = € 107.190,00

Sommano = € 358.515,00

DETRAZIONI :

per oneri generali definizione condono edilizio (del quale
condono, allo stato non è accertabile il rilascio del permesso
di costruire in sanatoria),per incertezza sui tempi di rilascio
degli immobili in quanto:il laboratorio artigianale occupato
senza titolo e l'abitazione occupata in forza di contratto di
affitto opponibile alla procedura, per messa a norma impianti
; per sola quota espropriata pari ad 1/2 dell'intero; per
maggiori oneri base imponibile decreto di trasferimento
abitazione -(risoluzione Agenzia delle Entrate n. 102 del
17.05.07).

25% del valore stimato = € 89.628,75
Restano = € 268.886,25

Determinazione del valore del terreno Fg. 9 – p.lle 539 e 597

Superficie catastale totale mq. 1.854,00

Valore al mq. di superficie catastale €/mq.9,70

Valore = mq. 1.854,00 x €/mq 9,70 = = € 17.983,80

Totale = € 286.870,05

arrotondati a € 287.000,00

Valore della quota indivisa pari ad $\frac{1}{2}$ dell'intero = € 287.000,00 : 2 = € 143.500,00.

VALORE STIMATO PRIMO LOTTO Euro € 143.500,00 (Euro Cento trenta quattro mila cinquecento).

N.B. Immobili : in pessimo stato d'uso e manutenzione (parte del laboratorio è costituita da sola struttura portante in blocchetti di tufo e precaria copertura in lamiera ondulata);oggetto di istanza di condono edilizio ai sensi della legge 47/85, realizzati a ridosso del fosso di Val Vignola, iscritto nel registro delle acque pubbliche, con divieto di edificazione per una fascia di ml. 50,00. **Pratica di condono incompleta. Concessione edilizia in sanatoria non rilasciata, attestazione di futura sanabilità non acclarata dal Comune di Montecompatri ; sanabilità non accertabile.** Appartamento affittato con contratto opponibile alla procedura, laboratorio occupato senza titolo.

L'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

STIMA SECONDO LOTTO COSTITUITO DI : MAGAZZINO DA RICOSTRUIRE ALL'INTERNO DI UN MAGGIOR VOLUME COSTITUITO DA SOLE MURA D'AMBITO (NCEU: FG. 31 , P.LLA 600, SUB. 4)

- Determinazione del valore di mercato dell'area da ricostruire
- Superficie totale lorda vendibile immobile = mq.30,00
- Valore al mq. di superficie lorda vendibile = €/mq 300,00

VALORE = mq. 30,00 x €/mq 300,00 = € 9.000,00

Valore della quota indivisa pari ad ½ dell'intero = € 9.000,00 : 2 = € 4.500,00.

VALORE STIMATO SECONDO LOTTO Euro € 4.500,00 (Euro Quattro mila cinquecento).

Legittimità urbanistica non esprimibile.

L'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

13^ QUESITO

riferire ecc.

I risultati delle indagini svolte sono contenuti nella presente relazione nella quale è stata data risposta ai singoli quesiti posti.

14^ QUESITO

inviare ecc.

Il C.T.E. provvederà ad inviare nelle forme di rito a mezzo di posta raccomandata a.r. o posta elettronica, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, ed ai debitori entro i 45 giorni antecedenti l'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, assegnando alle parti un termine non superiore a 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.