

**TRIBUNALE DI VELLETRI**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N^460/2010**

Rinvio all' 11.10.2011

**PROMOSSA DA :** **CASSA RURALE DI ALDENO E CADINE BCC.S.c.a.r.l.**

**CONTRO :**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Il sottoscritto Architetto Alfiero Casadonte, con studio in Velletri via Virginia Vezzi, 19 nominato in data **14.03.2011** dal G.E. "esperto" nella esecuzione immobiliare in oggetto, dopo aver prestato giuramento di rito, ha ricevuto dal G.E. l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- 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 ultravventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

- 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.);
- 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;
- 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;
- 5) **indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 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 artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 ;

- 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;
- 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;
- 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 se 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;

- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 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;
- 12) **determinare** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva 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);

- 13) **riferire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- 14) **inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 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;
- 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;
- 16) **depositare**, 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;
- 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 compresi);

- 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;
- 19) **segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- 20) **provvedere** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente 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;
- 21) **estrarre** copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico;

In adempimento all'incarico conferito, il sottoscritto ha preliminarmente preso visione degli atti di causa e della documentazione ipo-catastale presente nel fascicolo. Esaminata la documentazione in atti, tenuto conto delle risultanze di quanto rilevato, esperiti i necessari accertamenti presso i competenti uffici, l'esperto espone quanto segue:

nell'atto di pignoramento immobiliare, notificato al debitore il **22.07.2010**, ex art. **143** c.p.c., depositato in cancelleria il **28 luglio 2010**, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 il **30 settembre 2010** alla formalità n. [REDACTED] d'ordine, i beni oggetto dell'esecuzione riguardano la **quota di ½ di proprietà di [REDACTED]** dei **seguenti cespiti immobiliari:**

**1) NCEU fabbricato sito nel Comune F 477 – Montecompatri ( RM), foglio 9, particella 370, subalterno 1, laboratorio artigiano, via Vicinale S. Maria Le**

**Quinte i.1, zona censuaria U, categoria C/3, consistenza 256 mq., rendita € 1.639,44.**

**2) NCEU fabbricato F477- Montecompatri ( RM ), foglio 9, particella 370, subalterno 2, appartamento al piano 1°, n. 4 vani in via Vicinale S. Maria Le Quinte, zona censuaria U, categoria a/4, classe 4, rendita € 206,58.**

**3) NCEU fabbricato in F477- Montecompatri ( RM ), foglio 31, particella 600, subalterno 4, magazzino 30mq. via San Silvestro n. 3, zona censuaria U, categoria C/2, classe 7, consistenza 30 mq. , rendita € 136,34.**

### **1^ QUESITO**

**verificare ..... ecc.**

La documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. , depositata in Cancelleria il **28.01.2011** è costituita da certificato notarile sottoscritto il 25.01.2011 dal Dr. **Pierpaolo Siniscalchi** , Notaio in Velletri.

Dalla relazione preliminare, delegata all'Avv. **Michela Del Monaco** , si evince che tutti gli adempimenti della procedura sono conformi alla normativa in vigore.

Gli immobili eseguiti, sono pervenuti al debitore, per la sola quota indivisa pari ad  $\frac{1}{2}$  dell'intero , per successione al genitore [redacted] – Ufficio del Registro di Frascati ( Rm ), giusto testamento olografo pubblicato con verbale a rogito Notaio **Alex Gamberale** di Marino, del 9 luglio 2003, rep. [redacted]; certificato di successione trascritto il [redacted] di formalità, precisandosi che non risulta trascritta alcuna accettazione tacita dell'eredità del predetto de cuius.

Al Sig. [redacted] gli immobili sono pervenuti per successione al genitore [redacted] deceduto il [redacted] e pertanto per titoli anteriori al ventennio e ad esso attribuiti con atto

di divisione a rogito Notaio **Alex Gamberale** di Marino del 10 aprile 2002, rep. [REDACTED] di formalità, rettificata con formalità n. [REDACTED]

#### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI ( rif. certificato notarile)**

**a)** Ipoteca legale iscritta il 14.01.2010 al n. 549 di formalità, per Euro 26.336,74, a favore della Equitalia Trentino Alto Adige- Sueditirol S.p.a. con sede in Bolzano per il diritto di proprietà pari ad  $\frac{1}{2}$  **indiviso** dell'intero dell'appartamento sito in Comune di Montecompatri , distinto al N.C.E.U. al fg. 9 , p.lla 370, sub. 2.( immobile descritto al punto 2 del certificato notarile ).

**b)** Ipoteca giudiziale iscritta in data 14.04.2010 al n. 5269 di formalità, per Euro 55.000,00, a favore del creditore pignorante, contro il debitore ( [REDACTED] ) per i diritti di proprietà, pari ad  $\frac{1}{2}$  **indiviso** dell'intero sui seguenti immobili ubicati in Comune di Montecompatri e distinti al N.C.E.U.:

al Fg. 9, p.lla 370, subb. 1 e 2;

al Fg. 31, p.lla 600, sub. 4.

**c)** Pignoramento immobiliare trascritto dal creditore precedente il 30.09.2010, alla formalità 32640, gravante per il diritto di proprietà pari ad  $\frac{1}{2}$  dell'intero sugli immobili ubicati in Comune di Montecompatri e distinti al N.C.E.U.:

al Fg. 9, p.lla 370, subb. 1 e 2;

al Fg. 31, p.lla 600, sub. 4.

#### **ATTI DI INTERVENTO**

- 1) 21.12.2010 Equitalia Gerit per € 99.088,88 di cui 14.386,25 con privilegio ipotecario ( Reg. part. 549 – Reg. Gen. 2768 del**

**14.01.2010 ), oltre interessi e spese maturande.** ( In considerazione a quanto riportato nella certificazione notarile, si ritiene che il suddetto privilegio ipotecario, non sia esteso a tutti i cespiti oggetto del pignoramento, ma solo a quello indicato al punto due della suddetta relazione notarile , e cioè l'appartamento distinto al NCEU al FG. fg. 9 , p.lla 370, sub. 2.

**2) 13.01.2011 Equitalia Gerit per € 30.717,65, oltre accessori di legge maturati e maturandi.**

**L'istanza di vendita** è stata depositata il **15.10.2010**.

**Risulta comproprietario** al quale è stato notificato l'avviso ex art. 599 c.p.c. , in data **18.10.2010** con raccomandata a.r. n. 76367932041-2.

**Risulta creditore iscritto** al quale è stato notificato l'avviso ex art. 498 c.p.c., in data **18.10.2010**, con raccomandata a.r. n. 76367932042-3.

Lo scrivente C.T.U. ha provveduto alla richiesta ed estrazione: delle visure storiche per immobile, delle planimetrie catastali, dell'estratto di mappa e dell'atto di provenienza al debitore ed al dante causa del debitore.

**2^ QUESITO**

**descrivere ..... ecc.**

Dal certificato di residenza rilasciato dal Comune di Trento, si evince che per il debitore, già residente in detto Comune, alla via [REDACTED] n. 18, era in corso alla data del 23.12.09 cancellazione dall'anagrafe della popolazione residente in quanto irreperibile, e ciò ai sensi del 1° comma lett. C dell'art. 11 del D.P.R. 223/89.

Stante l'irreperibilità conclamata del debitore, il CTU al fine di eseguire il necessario accesso ha concordato la data del sopralluogo, con il

comproprietario degli immobili pignorati, Sig. [REDACTED]

Gli accessi sugli immobili oggetto della procedura si sono svolti nei giorni 26.05.2011 dalle ore 9 alle ore 11,05 ed il giorno 13.06.2011 dalle ore 8,30 alle ore 9,20. Dei suddetti accessi sono stati redatti i relativi verbali, sottoscritti dal CTU e dal comproprietario.

Gli immobili espropriati sono ubicati in Comune di **Montecompatri** e precisamente:

- 1) alla via vicinale Santa Maria Le Quinte il **laboratorio** distinto al NCEU al **fg. 9, p.IIIa 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 ½ ); [REDACTED] ( proprietà per ½ ); dati derivanti da: denuncia di successione registrata ad Albano Laziale [REDACTED] Confina con distacco su fosso di Val Pignola e p.IIIe. : 538;539;597;41, tutte del foglio 9.Il suddetto immobile grava su area distinta al NCT al Fg. 9,p.IIIa 370, ente urbano della superficie di mq. 318.
- 2) alla via vicinale Santa Maria Le Quinte **l'appartamento** distinto al NCEU al **fg. 9, p.IIIa 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 ½ ); [REDACTED] ( proprietà per ½ ); dati derivanti da: denuncia di successione registrata ad Albano Laziale il [REDACTED] Confina con distacco su fosso di Val Pignola e p.IIIe. : 538;539;597;41, tutte del foglio 9.Il suddetto immobile grava su area distinta al NCT al Fg. 9,p.IIIa 370, ente urbano della superficie di mq. 318.
- 3) alla via San Silvestro ( attualmente s.c. ,ma adiacente in dx all'attuale civico 52 ) il **magazzino** distinto al NCEU al **fg. 31, p.IIIa**

**600, sub. 4**, categoria C/2, classe 7, consistenza mq.30 , indirizzo: via San Silvestro n. 24 piano 3, 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 Via San Silvestro e p.lle. : 598, 599.595 e 601 tutte del foglio 31. Il suddetto immobile grava su area distinta al NCT al Fg. 31, p.lla 600, fabbricato promiscuo della superficie di mq. 100.

**L'immobile espropriato**, riportato ai precedenti **nn. 1) e 2)** è costituito da unico fabbricato dove al piano terra è localizzato il laboratorio ed al piano primo l'appartamento. Si tratta di immobile nel complesso, edificato in assenza della prescritta autorizzazione, ed in adiacenza del fosso di Val Pignola . Allo stato attuale l'intero immobile è da considerarsi intercluso in quanto il viale di accesso, in terra, con innesto dalla via Vicinale di Santa Maria Le Quinte, e gli ingressi ad alcuni ambienti del laboratorio ed alla scala esterna dell'appartamento, sono costituiti da porzioni di terreno non oggetto della presente procedura, anche se di proprietà del debitore per la quota indivisa pari ad  $\frac{1}{2}$  dell'intero. In particolare il viale di accesso e parte del piazzale a servizio dei manufatti sono costituiti da:

- una porzione di terreno distinta al NCT al **fg. 9. p.lla 597** della superficie di mq.1.452, vigneto di classe 3, intestati: [REDACTED] ( proprietà per  $\frac{1}{2}$  ); [REDACTED] ( proprietà per  $\frac{1}{2}$  ). La suddetta particella deriva dalla originaria particella 129 della superficie totale di mq. 6.652, oggetto di frazionamento redatto su tipo mappale n. 14216 del 08.11.1985, protocollo ( Rm0311470 ). Detta particella 129 è riportata nella denuncia di successione al Quadro B progressivo 004.
- una porzione di terreno distinta al NCT al **fg. 9. p.lla 539** della superficie di mq. 402, seminativo arborato di classe 2, intestati :

[REDACTED] ( proprietà per  $\frac{1}{2}$ ). Detta particella 539 è riportata nella denuncia di successione al Quadro B progressivo 005, nella consistenza originaria di mq. 672, consistenza ridotta agli attuali mq. 402 a seguito di frazionamento con tipo mappale 14213 del 08.11.1985 protocollo ( Rm0311470).

**Il laboratorio** descritto al precedente punto **1)** è formato di:

**A)** tre ambienti, un sottoscala ed un bagno con antibagno ( comunicanti tra loro tramite porte di accesso ). La struttura portante è costituita da muratura perimetrale, mista a pilastri e travi in C.A. Il pavimento del maggiore dei tre ambienti è in cemento industriale, è, invece, parte in gres, parte in marmette di cemento, per gli altri ambienti; le pareti del bagno sono rivestite in mattonelle di ceramica. Gli infissi esterni ( finestre ) sono costituiti da profilati di ferro con specchi in vetro, alcuni muniti di grata in ferro; gli infissi esterni ( porte ) sono anch'essi in ferro di differenti tipologie, di cui uno dotato di controporta in profilati di alluminio e specchi in vetro. L'impianto elettrico non a norma e probabilmente non funzionante, dove esistente, è formato da cavi posti entro canalina a vista in PVC. Nulla è stato possibile accertare sull'impianto di alimentazione idrica e di scarico. Gli ambienti sono palesemente degradati; lo stato di manutenzione e d'uso sono pessimi; si rilevano evidenti tracce di umidità alle pareti adiacenti il fosso, derivanti probabilmente da infiltrazioni di acqua provenienti dal fosso durante i periodi di piena. La superficie lorda vendibile è di **mq. 265,02**, pari ad una superficie netta di mq. 239,83.

**B)** un ambiente non comunicante con i precedenti, formato da unico locale privo di finiture, realizzato con struttura in muratura di blocchetti di tufo e copertura in tubi tipo innocenti, con sovrastanti esili travi in legno a sezione circolare e manto di copertura in lamiera ondulata in avanzato stato di ossidazione e con evidenti infiltrazioni di acque meteoriche. Si tratta di un

ambiente palesemente degradato, privo di qualsivoglia manutenzione. La superficie lorda vendibile è di **mq. 47,42** , pari ad una superficie netta di mq. 43,00.

**L'appartamento** descritto al precedente punto **2)** è formato di: scala di accesso esterna dal piano di campagna al piano primo; ingresso, due camere, disimpegno , bagno e balcone. I pavimenti sono in mattonelle di graniglia di marmo, il pavimento del bagno è in gres ceramico, le pareti del bagno sono rivestite con mattonelle di ceramica, gli infissi esterni sono formati da telai in legno e specchi in vetro, con antistanti persiane in legno, il portoncino di ingresso è in legno. Sono presenti l'impianto elettrico, idraulico e di scarico, tutti non conformi alle vigenti norme in materia impiantistica. Le pareti interne sono intonacate e verniciate. La superficie lorda vendibile è di mq. **59,30** , pari ad una superficie netta di mq. 44,95, la superficie del balcone è di mq. **0,84**. Lo stato di manutenzione e d'uso sono insufficienti.

**L'immobile espropriato** riportato al precedente punto **3)**, fa parte di un maggior fabbricato colpito da eventi bellici e per il quale non sono stati effettuati lavori di ripristino dai vari proprietari. Il maggior immobile è privo sia dei solai dei vari piani sia della scala di comunicazione tra di essi, e versa in uno stato di completo abbandono . Le aperture di facciata sono state murate al fine di prevenire eventuali crolli. Dato lo stato dell'immobile non è stato possibile accedere allo stesso. Ai fini del valore dell'immobile verrà considerata la sola ipotetica area , esistente al piano terzo del maggior immobile, di proprietà per la quota indivisa di  $\frac{1}{2}$  del debitore. Area da ricostruire superficie mq. 30 ( dato desunto dalla visura catastale ).

### **3^ QUESITO**

**accertare ..... ecc.**

La descrizione dei beni nell'atto di pignoramento è conforme alle risultanze catastali. Si evidenzia che allo stato attuale l'intero immobile

descritto ai precedenti punti 1) e 2) è da considerarsi intercluso in quanto il viale di accesso, in terra, con innesto dalla via Vicinale di Santa Maria Le Quinte, e gli ingressi ad alcune porzioni del laboratorio ed alla scala esterna dell'appartamento, sono costituiti da porzioni di terreno non oggetto della presente procedura, anche se di proprietà del debitore per la quota indivisa pari ad ½ dell'intero.

**procedere ..... ecc.**

Gli immobili sono accatastati. Non esiste in atti la planimetria dell'immobile descritto al precedente punto 3), in quanto trattasi di accertamento d'ufficio. Non è possibile procedere alla presentazione della scheda di accatastamento in quanto trattasi di porzione di un maggior immobile colpito da eventi bellici, privo dei solai intermedi, della scala di distribuzione dei vari piani ecc.

#### **5^ QUESITO**

**indicare ..... ecc.**

Il lotto di terreno sul quale è edificato il cespite espropriato descritto ai precedenti punti 1) e 2) e precisamente il terreno distinto al NCT al fg. 9, p.lla 370, ricade nel vigente strumento urbanistico del Comune di Montecompatri, in zona "C" espansione" - sottozona "C/4" soggetta a piano particolareggiato, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 20.02.1995 con la normativa riportata nell'allegato certificato di destinazione urbanistica. Secondo il vigente piano particolareggiato la p.lla 370 è classificata come parte dell'isolato n. 3, lotto A , cubatura possibile nell'intero lotto:0,00 mc ( lotto saturo). La suddetta particella ricade totalmente, in area sottoposta a vincolo paesaggistico, ai sensi del D.Lgs 22.01.2004 n. 42 ( ex legge 431/85, per i corsi d'acqua iscritti nel registro delle acque pubbliche, tale norma prevede una fascia di 150 mt dal corso d'acqua, di vincolo paesaggistico. La L.R. 24/98 impone per tali corsi

d'acqua una fascia di inedificabilità di 50 metri lungo gli argini). Il Comune di Montecompatri è inserito nell'elenco dei comuni classificati in zona sismica 2.

L'immobile descritto al precedente punto **3)** nel vigente strumento urbanistico ricade in zona "A" conservazione e risanamento ( art. 4 allegate norme).

#### **6^ QUESITO**

**indicare ..... ecc.**

Per l'immobile descritto ai precedenti punti **1) e 2)** è stata inoltrata dal Sig. [REDACTED], dante causa del debitore, al Comune di Montecompatri, domanda di sanatoria ai sensi della legge 47/85 in data 29.03.1986 assunta al protocollo comunale col n. 4058, pratica 483 . La suddetta domanda di sanatoria si articola con un modello 47/85 – R , un modello 47/85-A e un modello 47/85 – D. Le superfici oggetto del condono riguardano: una abitazione della superficie utile di mq. 39,71, oltre mq. 3,10 di superficie per servizi e accessori; un laboratorio adibito ad attività 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**, dovranno essere venduti in **due** distinti lotti costituiti di:

#### **PRIMO LOTTO ( Immobili allo stato interclusi )**

- 1)** In Comune di **Montecompatri** , alla via Vicinale Santa Maria Le Quinte, **piena proprietà della quota indivisa pari ad  $\frac{1}{2}$  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  $\frac{1}{2}$  ); 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  $\frac{1}{2}$  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]

[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.

**VALORE STIMATO Euro € 134.500,00 (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 ); allo stato **interclusi** e quindi senza possibilità di accesso; 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.**

### **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  $\frac{1}{2}$  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,classe7,consistenza mq.30 , indirizzo: via San Silvestro n. 24 piano 3, intestati

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 Euro € 4.500,00**( Euro Quattro 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**, è occupato dal Sig. [REDACTED], senza titolo.

#### **10^ QUESITO**

**ove ..... ecc.**

Fattispecie non riguardante l'immobile espropriato.

#### **11^ QUESITO**

**ove ..... ecc.**

Per quanto è stato possibile accertare, l'immobile espropriato ubicato alla Via Vicinale Santa Maria Le Quinte, è stato realizzato, senza il prescritto titolo abilitativo, su lotto di terreno ricadente: in fascia di rispetto del fosso di Val Pignola, in zona sismica di 2° categoria.

Non è costituito condominio.

## **12^ QUESITO**

**determinare ..... ecc.**

La stima viene eseguita in base alle quotazioni di mercato di immobili simili o assimilabili in zona, tenuto conto dei valori indicati nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e/o rilevati nel mercato locale.

Il criterio di stima adottato ha come finalità la ricerca del più probabile prezzo di mercato degli immobili in oggetto, il tutto in stretta connessione con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, della loro localizzazione, del loro stato di manutenzione e del grado di commercializzazione.

Riguardo al computo della superficie lorda vendibile ci si atterrà a quanto indicato: nella norma UNI 10750 e nell'allegato "C" del DPR 138/98.

Le porzioni in esame, secondo la definizione contenuta nell'allegato "B" del citato DPR 138/98 sono attribuibili :alla categoria R/1 ( Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui) e alla categoria T/2 ( Magazzini, locali di deposito e laboratori artigianali )

Ai fini del calcolo della superficie commerciale degli immobili , in sintonia con le norme innanzi descritte, si calcolerà l'intera superficie lorda dei cespiti espropriati e la superficie ragguagliata del balcone.

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 ml, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata

al metro quadrato.

#### **Criteri per i gruppi "R" e "P"**

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;
- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

#### **Criteri per il gruppo "T"**

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
- b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura: del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento se non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;
- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL  
LABORATORIO ARTIGIANALE.( fg. 9 – p.IIa 370-sub.1 )**

- Superficie lorda vendibile ( ambienti punto A) = mq. 265,02
  - Superficie ragguagliata lorda vendibile ( ambiente  
punto B – solo struttura e copertura fatiscante )  
mq. 47,42 x 0,30 = mq. 14,23
- Superficie totale a base di calcolo = mq. 279,25**

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE  
DELL'APPARTAMENTO( fg. 9 – p.IIa 370-sub.2 )**

- Superficie lorda vendibile = mq. 59,30
  - Superficie lorda ragguagliata balcone  
( rif. lett. b) allegato "C" D.P.R. 138/98 = 30 %  
della superficie effettiva = mq. 0,84 x 0,30 = mq. 0,25
- Superficie totale a base del calcolo = mq. 59,55**

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL**

### **MAGAZZINO ( fg. 31 – p.lla 600-sub.4 )**

- Superficie lorda vendibile ( solo area mancano:  
solai; scala di collegamento tra i vari piani ; i  
tramezzi; gli impianti ecc. Copertura da rifare.Le  
finestre sono tamponate). Rif. Sup. Catastale = mq. **30,00**

Per quanto riguarda i fabbricati residenziali, in uno stato conservativo normale, si sono rilevati i seguenti valori riferiti all'ultima pubblicazione dell'OMI : 2° semestre del l'anno 2010 ( codice zona E4 Pantano – Laghetto S. Maria) . La zona E4 comprende gli immobili ubicati in località Santa Maria Le Quinte , fg. 9-p.lla 370 subb. 1e 2.

- abitazioni civili( valore per mq. di superficie lorda vendibile )  
valore minimo        €/mq = € 1.800,00  
valore massimo      €/mq. = € 2.450,00

In relazione allo stato dell'immobile ,si ritiene dover applicare il valore minimo, quindi: **€/mq 1.800,00**

- abitazioni civili ( valore locativo €/mq x mese )  
non sono disponibili i valori locativi della zona.

In riguardo agli immobili produttivi ( nella fattispecie in esame il laboratorio artigianale in Santa Maria Le Quinte fg. 9 – p.lla 370 sub. 1, non si riscontrano quotazioni nei dati dell'OMI. Una ricerca tra gli annunci immobiliari della zona ha evidenziato un valore compreso tra 900,00 e 1.400,00 €/mq.

In relazione allo stato dell'immobile ,si ritiene dover applicare il valore minimo, quindi: **€/mq 900,00.**

Per quanto riguarda i fabbricati residenziali, in uno stato conservativo normale, si sono rilevati i seguenti valori riferiti all'ultima pubblicazione dell'OMI : 2° semestre dell'anno 2010 ( codice zona B1

- abitazioni civili( valore per mq. di superficie lorda vendibile )  
 valore minimo            €/mq = € 1.900,00  
 valore massimo        €/mq. = € 2.600,00

**STIMA PRIMO LOTTO COSTITUITO DI : LABORATORIO ARTIGIANALE**  
**ED APPARTAMENTO SITI IN VIA VICINALE SANTA MARIA LE QUINTE**  
**( NCEU: FG. 9 , P.LLA 370, SUBB. 1 e 2 )**

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

**Totale valore 1°lotto = € 358.515,00**

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 immobili allo stato interclusi; per sola quota espropriata pari ad ½ dell'intero; per maggiori oneri base imponibile decreto di trasferimento ( abitazione )- ( risoluzione Agenzia delle Entrate n. 102 del 17.05.07 ).

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| <b>25% del valore stimato</b> | <b>=€ <u>89.628,75</u></b> |
| <b>Restano</b>                | <b>= € 268.886,25</b>      |

**arrotondati a € 269.000,00**

**Valore della quota indivisa pari ad ½ dell'intero = € 269.000,00 : 2 = € 134.500,00.**

**VALORE STIMATO Euro € 134.500,00 (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 ); allo stato **interclusi** e quindi senza possibilità di accesso; 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 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.

#### **15^ QUESITO**

**intervenire ..... ecc.**

Il C.T.E. interverrà all'udienza per l'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico, se perverranno osservazione da parte del creditore procedente e/o del debitore.

#### **16^ QUESITO**

**depositare ..... ecc.**

Il C.T.E. provvederà al deposito dell'elaborato peritale almeno 10 giorni prima dell'udienza fissata per l'ordinanza di vendita ,sia su supporto cartaceo sia su supporto informatico ( cd-rom e /o dvd ) redatto con programmi compatibili con Microsoft Word.

#### **17^ QUESITO**

**allegare ..... ecc.**

La richiesta documentazione fotografica degli immobili pignorati, è allegata sia al supporto cartaceo sia a quello informatico.

#### **18^ QUESITO**

**allegare ..... ecc.**

Alla relazione sono allegati: la descrizione del bene; le planimetrie catastali dei beni; le visure catastali; l'atto di provenienza al debitore; la documentazione fotografica; le planimetrie catastali , il CD-rom contenente l'elaborato peritale ed i relativi allegati.

### **19^ QUESITO**

**segnalare ..... ecc.**

Non si sono verificati ostacoli all'accesso.

### **20^ QUESITO**

**provvedere ..... ecc.**

La descrizione del bene contenente 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, è allegata alla presente.

### **21^ QUESITO**

**estrarre ..... ecc.**

Copia di quanto contenuto nel fascicolo di ufficio dell'esecuzione alla data dell'incarico ( 14.03.2011 ), è stato estratto su supporto informatico.

### **CONCLUSIONI**

Sulla base di quanto esposto, il sottoscritto esperto così conclude :  
gli immobili, oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare **460/2010**

**PROMOSSO DA : CASSA RURALE DI ALDENO E CADINE BCC.S.c.a.r.l.**

**CONTRO**

: 

ubicati in Comune di **Montecompatri**, dovranno essere venduti in **due** distinti lotti costituiti di:

#### **PRIMO LOTTO ( Immobili allo stato interclusi )**

- 1)** In Comune di **Montecompatri** , alla via Vicinale Santa Maria Le Quinte, **piena proprietà della quota indivisa pari ad  $\frac{1}{2}$  dell'intero** del **laboratorio** , distinto al NCEU al **fg. 9, p.lla 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.lle.  
: 538;539;597;41, tutte del foglio 9.Il suddetto immobile grava su  
area distinta al NCT al Fg. 9,p.lla 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  $\frac{1}{2}$  dell'intero**  
dell'appartamento , distinto al NCEU al **fg. 9, p.lla 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]  
[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.lle. :  
538;539;597;41, tutte del foglio 9.Il suddetto immobile grava su  
area distinta al NCT al Fg. 9,p.lla 370, ente urbano della superficie di  
mq. 318.Valore della quota indivisa pari ad  $\frac{1}{2}$  dell'intero = €  
269.000,00 : 2 = € 134.500,00.

**VALORE STIMATO Euro € 134.500,00 (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 ); allo stato **interclusi** e quindi senza  
possibilità di accesso; 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.**

### **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  $\frac{1}{2}$  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.IIa 600, sub. 4**, categoria C/2,classe7,consistenza mq.30 , indirizzo: via San Silvestro n. 24 piano 3, 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 Via San Silvestro e p.IIe. : 598, 599.595 e 601 tutte del foglio31.Valore della quota indivisa pari ad  $\frac{1}{2}$  dell'intero = € 9.000,00 : 2 = € 4.500,00.

**VALORE STIMATO 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.**

Velletri 23 giugno 2011

alfiero casadonte architetto