

G.D. 4671/2013

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 $\frac{1}{2}$ dell'intero~~ del **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 $\frac{1}{2}$); [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.IIIa 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.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 $\frac{1}{2}$); [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.IIIa 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.lla 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.lle. : 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.lla 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.lle. :
42,595,596,370 e 539.

281.000,00
VALORE STIMATO PRIMO LOTTO Euro € 142.500,00 (Euro ~~Cento~~
~~quaranta tre mila cinquecento~~). ~~Duecentoquaranta mila~~

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,classe7,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 € 4.500,00 (Euro ^{9.000,00} ~~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 $\frac{1}{2}$ 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 ricostruire ,
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 $\frac{1}{2}$ 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.