

TRIBUNALE DI VELLETRI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

<b>Esecuzione Immobiliare Principale:</b>	<b>82/2011</b>
<b>Nel confronti di:</b>	
<b>Promossa da:</b>	<b>MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA</b>
<b>Con l'intervento di:</b>	
<b>Giudice dell'esecuzione:</b>	<b>Dott. Riccardo AUDINO</b>
<b>Custode Giudiziario:</b>	
<b>Perito (C.T.U.)</b>	<b>Geom. Maurizio MORONI</b>

- RELAZIONE PERITALE DI STIMA -

1 - Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del tribunale di Velletri il 10/02/2011 (Vedere copia Allegato 'A'), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di ROMA 2 il 26/05/2011 Reg.Part. n. 17760 La M.P.S. CAPITAL SERVICE S.P.A. (Vedere copia Allegato 'B'), ha richiesto al Tribunale di Velletri di sottoporre ad esecuzione i seguenti immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

a) in Grottaferrata (RM), loc. Castel De Paolis, azienda agricola denominata XXXXXXXXXX ubicata nell'omonima località del comune di Grottaferrata, estesa per complessive Ha. 10.67.51 con fabbricati civili e annessi rurali ivi edificati:

- di proprietà d

NCT: fg. 9 particelle 31 - 32 (f.r.) - 33 (f.r.) - 287 - 288 - 289 - 290 - 291 - 292 - 293 e 294 per complessive Ha 3.37.10.

- di proprietà di

ciascuno:

NCT: fg. 9 particelle 25 - 36 - 160 - 295 (già 36) e 296 (già 36) per complessive Ha. 1.04.40

- di proprietà c

NCT: fg. 9 part.lla 16 in catasto di Ha 0.17.80

- di proprietà c

NCT: fg. 9 part.lla 46 e 245 di ha. 1.28.50

Publicazione  
ripubblicazione o ripro





1971 al n. 2014 e successiva variazione del 17 maggio 1975 n. 1924 (per distacco di una mansarda), confinante con app.to int. 7, vano scala ed ascensore;

- posto macchina al piano cantinato dello stesso fabbricato senza numero, confinante con terrapieno prop. [REDACTED] od aventi causa ed area di manovra; dichiarato in catasto con scheda del 12 marzo 1971 n. 2013;
- locale cantinola al piano cantinato distinta con il numero interno 8, confinante con cantina n. 7, corridoio e locale posti auto; denunciata in Catasto con scheda del 12 marzo 1971 n. 2005

(gli immobili sopradescritti fanno parte di un fabbricato sorgente su area in catasto terreni al fg. 22 con parte delle part.lle n. 296-511-300-301-302-303-456-305-459-458-457 e part.lle intere 507-393 e 508)

d) di proprietà di € per la quota di 1/2 ciascuno):

in comune di Anzio (RM), loc.tà Lavinio, lungomare Enea:

- appartamento al piano attico, interno 9, composto di tre camere ed accessori e terrazzo, con annessi due vani ad uso soffitta al piano servizi con terrazzo, distinti con il numero interno 11; il tutto confinante con vano scala, strada e interno dieci, salvo altri;
- porzione adibita a posto macchina scoperta distinta con il numero 9, confinante con spazio di manovra e posti nn. 10 e 8. Detta porzione immobiliare è stata denunciata in Catasto con scheda n. 0871254 registrata il 5 luglio 1968 al n. 4646 e scheda n. 0871233 registrata il 29 gennaio 1969, mentre il villino di cui quanto sopra è parte sorge su area in Catasto terreni al fg. 30 al nn. 402 e 403.

Il sottoscritto Geom. Maurizio MORONI, domiciliato in Genzano di Roma Corso Don Minzoni n. 16, ha ricevuto dal Sig. G.E. Dott. R. AUDINO l'incarico di effettuare la stima dei beni immobili nella procedura esecutiva intestata. Convocato dal Dott. R. AUDINO il 19/07/2011 dall'Illustrissimo Signor Giudice dell'Esecuzioni

Immobiliari, facendogli ripetere la formula di rito vennero dettati i seguenti quesiti:

QUESITO N. 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 effettuato

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

**QUESITO N. 2** "Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)".

**QUESITO N. 3** "Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato".

**QUESITO N. 4** "Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate".

**QUESITO N. 5** "Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico".

**QUESITO N. 6** "Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47".

**QUESITO N. 7** "Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale".

**QUESITO N. 8** "Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078".

**QUESITO N. 9** "Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio".

**QUESITO N. 10** "Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale".

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



QUESITO N. 11 "*Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto*".

QUESITO N. 12 "*Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)*".

QUESITO N. 13 "*Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti*".

QUESITO N. 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 procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato*".

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



QUESITO N. 15 "Intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico".

QUESITO N. 16 "Depositare almenoo dieci gironi prima all'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".

QUESITO N. 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)".

QUESITO N. 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".

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 telegramma all'esecutato per poter accedere all'interno delle unità immobiliari, i sopralluoghi sono avvenuti in data 07 giugno 2012 agli immobili siti in Grottaferata alla presenza del Sig. \_\_\_\_\_, il 14 giugno 2012 all'immobile sito in Marino alla presenza del Sig. \_\_\_\_\_, il 22 giugno 2012 alla presenza della Sig.ra \_\_\_\_\_, a, ho redatto verbale di sopralluogo, ho svolto

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



dettagliati rilevamenti planimetrici e fotografici delle 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 dell'atto di pignoramento, della certificazione notarile e la relazione preliminare del Notaio Caparelli, esistono incongruenze e consistono in:

- 1) La certificazione notarile ha ommesso di relazionare l'immobile distinto in catasto del Comune di Grottaferrata al foglio 9 part. 33 sub. 3;
- 2) La certificazione notarile è riferita ad un terreno distinto al foglio 9 part. 425 in realtà l'atto di pignoramento è riferito al terreno distinto al foglio 9 part. 245;
- 3) L'atto di pignoramento indica che i terreni di proprietà  
distinti in Grottaferrata f. 9 part. 76 e 387 hanno una superficie di Are 33 Ca 40, il certificato notarile riporta che la part. 76 ha generato le part. 527 e 528 con una superficie di Are 26 Ca 90 cadauno in realtà per mera errore la particella 528 ha solo una superficie di Ca 10. Quindi sommando le superfici delle particelle 527 e 528 con la superficie della particella 387, conferma il totale dell'area riportata nell'atto di pignoramento.



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

- 4) Le unità immobiliari indicate nell'atto di pignoramento nel Comune di Grottaferrata foglio 9 part. 558 (già 46), 559 (già 46) e 245 per complessivi ha. 1 Are 28 Ca 50 sono indicate in proprietà a \_\_\_\_\_ in realtà la proprietà risulta essere solamente di \_\_\_\_\_
- 5) Le unità immobiliari indicate nell'atto di pignoramento Comune di Grottaferrata foglio 9 part. 297, 201 per complessivi ha 0 Are 27 Ca 00 sono indicate in proprietà a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ queste risultano essere di \_\_\_\_\_
- 6) Nell'atto di pignoramento a nome di \_\_\_\_\_ è indicata la proprietà dell'unità immobiliare in MARINO costituita da posto auto al piano cantinato in realtà detto posto auto non è identificato planimetricamente al catasto perchè detto posto auto fa parte di un locale di maggior consistenza e risulta essere BENE COMUNE NON CENSIBILE distinto al foglio 22, part. 610 subalterno 1 e part. 608 greffati (già scheda 871254 del 05/07/1968 e scheda 871233 del 29/01/1969), cat. C/6, cl. 8, mq. 351, r.c. 1.522,72 euro.

Il sottoscritto ha eseguito la voltura catastale dell'atto di compravendita Notaio Pietro MAZZA rep. 48186 del 05/07/1991, mai volturato (Vedere Allegato 'D').

Gli immobili sono ben individuabili sul luogo, sono stati acquisiti gli stralci dei fogli catastali dove sono ubicati i fabbricati ed i terreni, vengono allegati in risposta ai sottostanti quesiti, viene allegata altresì la relazione preliminare notarile a supporto del procedimento (Vedere Allegato 'E').

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 consistono in:

- 1) Quota intera complesso immobiliare sita in Loc.tà "Castel De Paolis" sita in GROTTOFERRATA alla Via Castel De Paolis s.n.c. dell'estensione complessiva di Ha 10.67.51 dove risultano edificati fabbricati civili ed agricoli della superficie di mq. 1.275, con relative accessioni e pertinenze, tutto il terreno è attraversato dalla Ferrovia

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



ROMA-Albano Laziale, il tutto confinante con distacco Viale Casal De Paolis, proprietà [REDACTED] strada vicinale Campovecchio, salvo altri. Dette porzioni immobiliari risultano censite all'Agenzia del Territorio (già N.C.T. e N.C.E.U.) del Comune di Grottaferrata (RM) località Castell De Paolis distinte al Foglio 9 (Vedere Allegato 'F') e precisamente:

a) Particella 32 (già fusione delle part. 31, 32 (f.r.), 33 (f.r.) e parte delle part. 288 e 290), 287, 590 (già parte della part. 288), 289, 592 (già parte della part. 290), 291, 292, 293 e 294 per complessive Ha 3 Are 37 Ca 10 Intestati a

regime separazione dei Beni.

b) Particelle 25, 36, 160, 295 (già 36) e 296 (già 36) per complessive Ha. 1 Are 04 Ca 40 Intestata a

in regime di Comunione dei Beni con il coniuge

c) Particella 16 in catasto per complessive Ha 0 Are 17 Ca 80 Intestati a

E in

regime di separazione dei Beni.

d) Particelle 558 (già 46), 559 (già 46) e 245 per complessive ha. 1 Are 28 Ca 50 Intestate a

proprietario intero;

e) Particelle 298 e 60 di complessive ha. 0 Are 07 Ca 15 Intestata a

f) Particelle 527 (già 76), 528 (già 76) e 387 (ex 62/b) per complessive ha. 0 Are 33 Ca 40 Intestate a

g) Particelle 297 e 201 per complessive ha. 0 Are 27 Ca 00 Intestate a

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



h) Particelle 183, 55 (f.r.), 63 e 185 per complessive ha. 0 Are 88 Ca 76 Intestata a

i) Particelle 560 (già 47), 561 (già 47) e 50 (f.r.) per complessive ha. 1 Are 06 Ca 77

l) Particelle 529 (già 77), 530 (già 77), 61, e 62 per complessive Ha 0 Are 65 Ca 08

m) Particelle 51 (f.r.), 53, 57, 59 (f.r.) per complessive ha. 1 Are 51 Ca 55 Intestata a

n) *Fabbricato distinto alla Particella 32 dove risultano inserite due unità immobiliari censite al sub. 501, categ. C/1 Cl. 1 Cons. mq. 413 (sup. catastale mq. 597 R. € 10.920,79 ed al sub. 502, cat. A/3 Cl. 2 Cons. vani 10,5 (Sup. catastale mq. 252) R.c. € 1.464,16. (I due subalterni derivano da variazione catastale per fusione-ampliamento e frazionamento degli immobili contraddistinti con la part. 32 sub. 1 - sub. 2 part. 33 sub. 1 - sub. 2 - sub. 3)*  
Intestato a €

(Vedere quanto sopra descritto visure catastali Allegato 'G')

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



DESCRIZIONE SINTETICA DEI TERRENI AGRICOLI ESECUTATI

Comune		GROTTAFERRATA			Località		CASTEL DE PAOLIS	
Via Val De Paolis snc								
TERRENI AGRICOLI								
Fg	Part.	Quantità	Cl.	Ha	Are	Ca	R.D.	R.A.
9	32	Fabb.Urb.			12	75		
9	287	Vigneto	3		93	17	170,82	55,34
9	590	Vigneto	3		98	41	180,43	58,45
9	289	Vigneto	3		22	50	41,99	13,60
9	592	Vigneto	3		22	58	41,40	13,41
9	291	Vigneto	3		22	60	41,44	13,42
9	292	Vigneto	3		17	64	32,34	10,48
9	293	Vigneto	3		10	46	19,18	6,21
9	294	Vigneto	3		12	13	22,24	7,20
9	25	Vigneto	2		50	40	143,16	40,35
9	36	Vigneto	2		49	13	139,55	39,33
9	160	Vigneto	3		03	40	6,23	2,02
9	295	Vigneto	2		01	40	3,98	1,12
9	296	Vigneto	2			07	0,20	0,06
9	16	Vigneto	2		03	68	10,45	2,93
		Ultivo	4		14	12	2,55	1,09
9	558	Vigneto	2		59	30	282,06	79,49
9	539	Vigneto	2		03	10	8,81	2,49
9	245	Vigneto	2		26	10	74,14	20,89
9	298	Vigneto	3		01	65	3,03	0,98
9	60	Vigneto	4		85	50	5,97	2,70
9	387	Vigneto	2		06	40	18,18	5,12
9	527	Vigneto	2		26	50	76,41	21,51
9	528	Vigneto	2			10	0,28	0,08
9	297	Vigneto	4		18	60	19,52	6,83
9	201	Vigneto	2		09	60	25,56	7,20
9	183	Vigneto	2		13	20	37,49	10,57
9	35	Fabb.Urb.				41		
9	63	Vigneto	2		49	66	160,89	49,71
9	185	Vigneto	3		25	55	46,84	13,17
9	580	Vigneto	2		01	55	4,40	1,24
9	581	Vigneto	2	01	05	05	298,40	84,09
9	50	Fabb.Urb.				17		
9	529	Vigneto	2		36	50	103,68	29,22
9	510	Vigneto	2			20	0,57	0,16
9	61	Fabb.Urb.				28		
9	62	Vigneto	2		28	10	79,82	22,49
9	51	Fabb.Urb.				16		
9	53	Vigneto	2	01	31	70	374,10	105,43
9	57	Vigneto	2		19	40	55,11	15,53
9	59	Fabb.Urb.				29		

Pubblicazione  
 ripubblicazione o riproduzione



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE URBANO

Comune	GROTTAFERRATA	Località	CASTEL DE PAOLIS			
Via Castel De Paolis						
Locale non residenziale						
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Mq.	R.D.
9	32	501	C/1	1	413	10.920,79
Appartamento						
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Vani	R.D.
9	32	502	A/3	2	10,5	1.464,16

ALTEZZE EDIFICI

- Altezza utile interna: Piano Interrato h= 4,00.
- Altezza utile interna: Piano Terra h= 3,20.
- Altezza utile interna: Piano Primo h= 3,00
- Superficie netta locale mq. 1.200,00
- Superficie appartamento mq. 214,00
- Superficie terrazzi mq. 259,00
- Superficie ragguagliata: mq. 634,05
- Superficie terreno circostante agricolo mq. 105.476

**Proprietà:** Tutti i Terreni e l'edificio formano nell'insieme un unico corpo, tutto risulta intestato agli esecutati ciascuno nei loro propri diritti di proprietà come indicato all'inizio del presente quesito.

**Dati Catastali:** Grottaferrata (RM) località Castel De Paolis distinte al Foglio 9 particelle 32 (già fusione part. 31, 32 (f.r.), 33 (f.r.) e parte della part. 288), 287, 590 (già parte della part. 288), 289, 592 (già parte della part. 290), 291, 292, 293 e 294, 25, 36, 160, 295 (già 36) e 296 (già 36), 558 (già 46), 559 (già 46) e 245, 298 e 60, 527 (già 76), 528 (già 76) e 387 (ex 62/b), 297 e 201, 183, 55 (f.r.), 63 e 185, 560 (già 47), 561 (già 47) e 50 (f.r.), 529 (già 77), 530 (già 77), 61, e 62, 51 (f.r.), 53, 57, 59 (f.r.), 32 sub. 501 cat. C/1 e sub. 502 cat. A/3.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



**Confinanti:** nell'insieme con distacco Viale Casal De Paolis, proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] strada vicinale Campovecchio, salvo altri.

**Descrizione lotto:** Quota intera complesso immobiliare sito Comune di GROTTOFERRATA loc.tà "Castel De Paolis" alla Via Castel De Paolis s.n.c. dell'estensione complessiva di Ha 10.67.51 dove risulta edificato fabbricato destinazione civile ed agricolo della superficie di mq. 1.275, con relative accessioni e pertinenze, il terreno è attraversato dalla Ferrovia ROMA-Albano Laziale.

**Consistenza:** Ha 10 Are 67 Ca 51, il fabbricato è censito al foglio 9 part. 32 sub. 501 Cat. C/1 rc € 10.920,79 e sub. 502 Cat. A/3 rc. € 1.464,16.

**CALCOLO SUPERFICIE IMMOBILE**

Destinazione	Superficie Netta	Coefficiente	Superficie Convenzionale
<b>PIANO CANTINE</b>			
Magazzino - Scarico e Carico	282,00	0,20	56,40
Cantina	421,00	0,20	84,20
Cantina	115,00	0,20	23,00
Corpo Servizi	35,00	0,20	7,00
<b>PIANO TERRA</b>			
Sala degustazione	120,00	0,80	96,00
Appesa ed Esposizione	112,00	0,80	89,60
Cantina	55,00	0,20	11,00
Cantina e Deposito	40,00	0,20	8,00
Bagni	20,00	0,30	6,00
<b>PIANO PRIMO</b>			
Sala	52,00	1,00	52,00
Appartamento	162,00	1,00	162,00
Terrazzi	259,00	0,15	38,85
<b>TOTALE</b>	<b>1.673,00</b>		<b>634,05</b>

2) Quota **INTERA** porzione immobiliare costituita da appartamento con annessa cantina il tutto è ubicato nel Comune di MARINO alla Via Vecchia di Grottaferrata n. 177

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



Via Vecchia di Frascati n. 9) Condominio denominato "La Betulla" con relative eccezioni e pertinenze, posto ai Piani 3 e 4 dell'Edificio 1 - distinto con il numero int. 8, composto al piano terzo da ingresso, salone, 3 camere, cucina e tre servizi con corridoio e scala interna accesso piano quarto composto da soffitta, locale sgombero e dispensa, con annesso locale cantina, *posto auto* ubicato nel locale cantinato di maggior consistenza (*bene comune non censibile*) foglio 22, part. 610, subalterno 1 e part. 608 graffiati, della superficie complessiva mq. 147,15 (appartamento) mq. 104,94 (balcone) mq. 68,97 (soffitta e dispensa) mq. 4,00 (cantina) mq. 351 (locale posti auto bene comune). L'appartamento confina con via Vecchia di Grottaferrata, vano scala, appartamento int. 9, salvo altri, Dette porzioni immobiliari risultano censite all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) del Comune di MARINO (RM) Via Vecchia di Grottaferrata (catasto Via Vecchia di Frascati) n. 9 foglio 22 (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'H') particella 610, subalterno 9, cat. A/2, cl. 5, vani 12,0, r.c. euro 1.766,28 (appartamento) (Vedere visura e planimetria catastale Allegato 'I'), al foglio 22 particella 610, subalterno 17, cat. C/2, cl. 6, mq. 4,00, r.c. euro 17,35 (cantina) (Vedere visura e planimetria catastale Allegato 'L'), risulta intestata a

il posto auto è ubicato al locale comune distinto al foglio 22 part. 610 sub. 1 graffiato con la part. 608 (già scheda 871254 del 05/07/1968 e scheda 871233 del 29/01/1969) cat. C/6, cl. 8, mq. 351, r.c. € 1.522,72 *Bene comune non censibile, con ingresso dalla Via Gioacchino BELLI (già Via Vecchia di Grottaferrata e già Via Vecchia di Frascati) n. 9* (Vedere visura e planimetria catastale Allegato 'M')

Ubicazione fabbricato



Publicazione  
ripubblicazione o ripro

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE ESECUTATA

<b>Comune</b>		<b>MARINO</b>		<b>Località</b>		
<b>Via Vecchia Grottaferrata n. 9 Piano 3-4 int. 8</b>						
<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Cat.</b>	<b>Cl.</b>	<b>Cons.</b>	<b>R.D.</b>
<b>APPARTAMENTO</b>						
22	610	9	A/2	5	12	1.766,28
<b>CANTINA</b>						
22	610	17	C/2	6	mq. 4	17,35

- Altezza interna appartamento: h= 3,20
- Altezza soffitta hm=2,60
- Altezza cantina h=2,60
- Superficie appartamento: mq. 147,15
- Superficie balcone mq. 104,94
- Superficie soffitta mq. 68,97
- Superficie cantina mq. 4,00
- Superficie ragguagliata mq. 212,91

**Proprietà:**

**Dati Catastali:** Comune di Marino Via Vecchia Grottaferrata (già Via Vecchia di Frascati) n. 9 Foglio 22 Part. 610 sub. 9 Cat. A/2 Cl. 5 Vani 12 R.D. 1.766,28 (appartamento), e sub. 17 Cat. C/2 Cl. 6 Mq. 4 R.D. 17,35 (cantina), posto auto bene comune non censibile distinto foglio 22 part. 610 sub. 1 graffiato con part. 608.

**Confinanti:** Distacco verso Via Vecchia di Grottaferrata, vano scala, appartamento int. 9, salvo altri.

**Descrizione lotto:** Quota **INTERA** porzione immobiliare costituita da appartamento con annessa cantina il tutto è ubicato nel Comune di MARINO alla Via Vecchia di Grottaferrata (catasto Via Vecchia di Frascati) n. 9 Condominio denominato "La Betulla con relative esecuzioni e

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



pertinenze, posto al Piano 3 e 4 dell'Edificio 1 - distinto con il numero int. 8, composto al piano terzo da ingresso, salone, 3 camere, cucina e tre servizi con corridoio e scala interna accesso piano quarto composto da soffitta, locale sgombero e dispensa, con annesso locale cantina e posto auto in locale bene comune non censibile, con ingresso dalla Via Gioacchino BELLI (già Via Vecchia di Grottaferrata e già Via Vecchia di Frascati) n. 9

Consistenza: Vani 12,00 (appartamento) e mq. 4,00 (locale cantina).

**CALCOLO SUPERFICIE IMMOBILE**

Destinazione	Superficie Netta	Coefficiente	Superficie Convenzionale
<b>PIANO TERZO</b>			
Ingresso	11,00	1,00	11,00
Soggiorno	47,40	1,00	47,40
Camera	14,62	1,00	14,62
Camera	18,25	1,00	18,25
Camera	7,56	1,00	7,56
Cucina	14,02	1,00	14,02
Bagni	15,85	1,00	15,85
Corridoio	18,45	1,00	18,45
Balcone	104,94	0,25	26,24
<b>PIANO QUARTO</b>			
Soffitta	36,14	0,50	18,07
Locale sgombero	10,75	0,50	5,38
Dispensa	16,00	0,50	8,00
Bagno e corridoio	6,08	1,00	6,08
Cantina	4,00	0,50	2,00
<b>TOTALE</b>	<b>314,06</b>		<b>212,91</b>

- 3) Quota **INTERA** porzione immobiliare costituita da appartamento con annesso posto macchina ubicato nel Comune di ANZIO Loc.tà Lavinio Lungomare Enea n. 161 con relative accessioni e pertinenze, posto al Piano 2 - distinto con il numero int. 9, composto da ingresso, 3 camere, cucina e bagno con corridoio e terrazzi, della

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



superficie di mq. 61,21 (appartamento) mq. 84,96 (Terrazzo) mq. 12,00 (posto auto). L'appartamento confina con distacco Lungomare Enea, vano scala, appartamento int. 8, salvo altri, Dette porzioni immobiliari risultano censite all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) del Comune di ANZIO (RM) Lungomare Enea n. 161 al foglio 30 (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'N') particella 402, subalterno 9, cat. A/2, cl. 3, vani 5,5, r.c. euro 823,75 (appartamento) (Vedere visura e planimetria catastale Allegato 'O'), al foglio 30 particella 1792, subalterno 11, cat. C/6, cl. 3, mq. 12,00, r.c. euro 78,09 (posto auto) (Vedere visura e planimetria catastale Allegato 'P'), ), risulta intestata a :

- Altezza utile interna appartamento h= 3,00.
- Superficie netta appartamento mq. 61,21
- Superficie terrazzi mq. 84,96
- Superficie posto auto coperto mq. 12,00
- Superficie ragguagliata: mq. 98,70

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

<b>Comune</b>		<b>ANZIO</b>		<b>Località</b>		<b>LAVINIO</b>	
<b>Lungomare Enea Piano 2° int. 9</b>							
<b>APPARTAMENTO</b>							
<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Cat.</b>	<b>Cl.</b>	<b>Vani</b>	<b>R.D.</b>	
30	402	9	A/2	3	5,5	823,75	
<b>POSTO AUTO COPERTO</b>							
<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Cat.</b>	<b>Cl.</b>	<b>Mq.</b>	<b>R.D.</b>	
27	1792	11	C/6	3	12	78,09	

**Proprietà:**

**Dati Catastali: Comune di ANZIO (RM) Lungomare Enea al foglio 30 particella**

**Publicazione  
ripubblicazione o ripro**



402 subalterno 9, cat. A/2, cl. 3, vani 5,5, r.c. euro 823,75, particella 1792, subalterno 11, cat. C/6, cl. 3, mq. 12,00, r.c. euro 78,09

**Confinanti:** con distacco Lungomare Enea, vano scala, appartamento int. 8, salvo altri,

**Descrizione lotto:** Quota **INTERA** porzione immobiliare costituita da appartamento con annesso posto macchina ubicato nel Comune di ANZIO Loc.tà Lavinio Lungomare Enea n. 161 con relative accessioni e pertinenze, posto al Piano 2 - distinto con il numero int. 9, composto da ingresso, 3 camere, cucina e bagno con corridoio e terrazzi, della superficie di mq. 61,21 (appartamento) mq. 84,96 (Terrazzo) mq. 12,00 (posto auto).

**Consistenza :** vani 5,5 (appartamento) mq. 12,00 (posto auto)

#### CALCOLO SUPERFICIE NETTA IMMOBILE

Destinazione	Superficie Netta	Coefficiente	Superficie Convenzionale
<b>PIANO SECONDO</b>			
Ingresso Corridoio	9,43	1,00	9,43
Camera	18,90	1,00	18,90
Camera	14,60	1,00	14,60
Cucina	16,06	1,00	16,06
Ripostiglio	0,78	1,00	0,78
Bagno	4,76	1,00	4,76
Cucina	8,68	1,00	8,68
Balcone coperto	84,96	0,30	25,49
Posto Auto coperto	12,00	0,60	7,20
<b>TOTALE</b>	<b>158,17</b>		<b>98,70</b>

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

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compeadio pignorato".

Tutti i beni pignorati sono ben individuabili sul posto, la descrizione di questi nell'atto di pignoramento in toto corrispondono allo stato attuale per le incongruenze vedere quanto descritto alla risposta del quesito 3.1.

3.4 -*"Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o macanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatstate"*.

Lo scrivente ha eseguito il rilevamento tacheometrico per eseguire l'inserimento in mappa (Vedere copia procedura PREGEO per inserimento in mappa del fabbricato Allegato 'Q') dell'edificio ubicato sulle particella 31, 32, 33 e parte della 288 generando un'unica particella la 32, ha eseguito altresì la variazione catastale (Vedere copia procedura DOCFA Allegato 'R') sopprimendo tutti i subalterni esistenti al foglio 22 part. 32 e 33 creando due unità immobiliari *ottenendo la particella 32 sub. 501 con destinazione C/1 e sub. 502 con destinazione A/3* nel contesto generale del complesso immobiliare.

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

Il P.R.G. dei vari Comuni dove sono inseriti i terreni delle unità immobiliari esegutate risulta:

**COMUNE DI GROTTAFERRATA** ha inserito l'area Zona Agricola soggetta a P.U.A. (piani di utilizzazione aziendale);

**COMUNE DI MARINO** ha inserito l'area con Piano approvato con D.R.L. n. 994 del 29/10/2004, in Zona B3.

**COMUNE DI ANZIO** ha inserito l'area dove insiste l'immobile pignorato in 'B/5 di completamento.

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 combi"*

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



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 dei vari Comuni per poter avere le informazioni necessarie, ottenendo:

**COMUNE DI GROTTAFERRATA** L'edificio (al momento dell'acquisto) è stato realizzato *prima del 01/09/1967*, per l'**ampliamento e ristrutturazione** è stata rilasciata *Concessione Edilizia 126/2002 e successivo permesso di costruire in variante n. 12882 del 27/03/2007*. Sono state eseguite modifiche senza autorizzazione per cui è stato richiesto permesso di *costruire in sanatoria Art. 36 D.P.R. 380/2001* (incento ampliamento di cantina al piano interrato). Vengono allegati tutte le Concessioni Edilizie rilasciate compresi i permessi dei Beni ambientali. (Vedere Allegato 'S').

**COMUNE DI MARINO** L'edificio è stato costruito con *Licenza di costruzione n. 9312/5 del 1968 e successiva variante e voltura n. 9312/V del 22/05/1969*.

**COMUNE DI ANZIO** L'edificio è stato costruito *Prima del 01/09/1967*.

#### TIPOLOGIA DELL'EDIFICIO IN GROTTAFERRATA

- **Struttura** : *Orizzontale e verticale parte in muratura ampliamento e ristrutturazione in cemento armato*
- **Copertura** : *Parte a Terrazzo e parte a Tetto*
- **Pareti interne ed esterne** : *Eseguite in muratura*
- **Pavimentazione interna** : *Gres ceramico piano terra e primo, cemento piano cantinato.*
- **Infissi esterni** : *Legno ed alluminio*
- **Impianto elettrico** : *Eseguito secondo le norme dell'epoca della costruzione*
- **Condizioni generali** : *BUONE (in fase di completamento)*
- **Certificazione energetica** : *Mancante*



Publicazione  
ripubblicazione o ripro

**TIPOLOGIA DELL'EDIFICIO VIA VECCHIA DI GROTTAFERRATA**

**(GIA' VIA VECCHIA DI FRASCATI) N. 9 - MARINO**

- **Struttura** : *Orizzontale e verticale in cemento armato*
- **Copertura** : *Tetto*
- **Pareti interne** : *Eseguite in muratura*
- **Pavimentazione interna** : *Gres ceramico*
- **Infissi esterni** : *Legno*
- **Impianto elettrico** : *Eseguito secondo norme all'epoca della costruzione*
- **Condizioni generali** : *OTTIMO*
- **Certificazione energetica** : *Mancante*

**TIPOLOGIA DELL'EDIFICIO LUNGOMARE ENEA LIDO LAVINIO - ANZIO**

- **Struttura** : *Orizzontale e verticale in cemento armato*
- **Copertura** : *Terrazzo*
- **Pareti interne** : *Eseguite in muratura*
- **Pavimentazione interna** : *Gres ceramico*
- **Infissi esterni** : *Legno*
- **Impianto elettrico** : *Eseguito secondo norme all'epoca della costruzione*
- **Condizioni generali** : *BUONO*
- **Certificazione energetica** : *Mancante*

3,7 - "Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale".

Lo scrivente ritiene che gli immobili oggetto della presente esecuzione debbano essere, per le loro caratteristiche, venduti in lotti, con la seguente descrizione:

**Lotto UNO**

*Quota intera complesso immobiliare sita in Loc.tà "Castel De Paolis" in GROTTAFERRATA alla Via Castel De Paolis s.n.c. dell'estensione complessiva di Ha 10.67.51 dove risultano edificati fabbricati civili ed agricoli della superficie di mq.*

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



1.275, con relative accessioni e pertinenze, tutto il terreno è attraversato dalla Ferrovia ROMA-Albano Laziale, il tutto confinante con distacco Viale Casal De Paolis, proprietà [REDACTED] strada vicinale Campovecchio, salvo altri. Dette porzioni immobiliari risultano censite all'Agenzia del Territorio (già N.C.T. e N.C.E.U.) del Comune di Grottaferrata (RM) località Castel De Paolis distinte al Foglio 9 e precisamente, Particelle 32 (già fusione delle part. 31, 32 (f.r.), 33 (f.r.) e parte della part. 288), 287, 590 (già parte part. 288), 289, 592 (già parte della part. 290), 291, 292, 293 e 294 per complessive Ha 3 Are 37 Ca 10, Particelle 25, 36, 160, 295 (già 36) e 296 (già 36) per complessive Ha. 1 Are 04 Ca 40, Particella 16 in catasto per complessive Ha 0 Are 17 Ca 80, Particelle 558 (già 46), 559 (già 46) e 245 per complessive ha. 1 Are 28 Ca 50, Particelle 298 e 60 di complessive ha. 0 Are 07 Ca 15, Particelle 527 (già 76), 528 (già 76) e 387 (ex 62/b) per complessive ha. 0 Are 33 Ca 40, Particelle 297 e 201 per complessive ha. 0 Are 27 Ca 00, Particelle 183, 55 (f.r.), 63 e 185 per complessive ha. 0 Are 88 Ca 76, Particelle 560 (già 47), 561 (già 47) e 50 (f.r.) per complessive ha. 1 Are 06 Ca 77, Particelle 529 (già 77), 530 (già 77), 61, e 62 per complessive Ha 0 Are 65 Ca 08, Particelle 51 (f.r.), 53, 57, 59 (f.r.) per complessive ha. 1 Are 51 Ca 55, Particella 32 sub. 501 destinazione C/I r.c. € 10.920,79 e sub. 502 destinazione A/3 r.c. € 1.464,16.

#### **Lotto DUE**

Quota intera porzione immobiliare costituita da appartamento con annessa cantina il tutto è ubicato nel Comune di MARINO alla Via Vecchia di Grottaferrata n. 9 (catasto Via Vecchia di Frascati n. 9) Condominio denominato "La Betulla" con relative eccezioni e pertinenze, posto ai Piani 3 e 4 dell'Edificio 1 - distinto con il numero int. 8, composto al piano terzo da ingresso, salone, 3 camere, cucina e tre servizi con corridoio e scala interna accesso piano quarto composto da soffitta, locale sgombero e dispensa, con annesso locale cantina, posto auto ubicato nel locale cantinato di maggior consistenza (bene comune non censibile) foglio 22, part. 610, subalterno I e part. 608 graffuti, della superficie complessiva mq. 147,15 (appartamento) mq. 104,94 (balcone) mq. 68,97 (soffitta e dispensa) mq. 4,00 (cantina) mq. 351 (locale posti auto bene comune). L'appartamento confina con via Vecchia di Grottaferrata, vano scala, appartamento int. 9, salvo altri, Dette porzioni immobiliari risultano censite all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) del Comune di MARINO (RM) Via Vecchia di

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



Grottaferrata (catasto Via Vecchia di Frascati) n. 9 foglio 22 particella 610, subalterno 9, cat. A/2, cl. 5, vani 12,0, r.c. euro 1.766,28 (appartamento), al foglio 22 particella 610, subalterno 17, cat. C/2, cl. 6, mq. 4,00, r.c. euro 17,35 (cantina), il posto auto è ubicato al locale comune distinto al foglio 22 part. 610 sub. 1 graffiato con la part. 608 (già scheda 871254 del 05/07/1968 e scheda 871233 del 29/01/1969) cat. C/6, cl. 8, mq. 351, r.c. € 1.522,72 Bene comune non censibile, con ingresso dalla Via Gioacchino BELLI (già Via Vecchia di Grottaferrata e già Via Vecchia di Frascati) n. 9

#### **Lotto TRE**

Quota intera porzione immobiliare costituita da appartamento con annesso posto macchina ubicato nel Comune di ANZIO Loc.tà Lavinio Lungomare Enea n. 161 con relative accessioni e pertinenze, posto al Piano 2 - distinto con il numero int. 9, composto da ingresso, 3 camere, cucina e bagno con corridoio e terrazzi, della superficie di mq. 61,21 (appartamento) mq. 84,96 (Terrazzo) mq. 12,00 (posto auto). L'appartamento confina con distacco Lungomare Enea, vano scala, appartamento int. 8, salvo altri, Dette porzioni immobiliari risultano censite all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) del Comune di ANZIO (RM) Lungomare Enea n. 161 al foglio 30 particella 402, subalterno 9, cat. A/2, cl. 3, vani 5,5, r.c. euro 823,75 (appartamento), al foglio 30 particella 1792, subalterno 11, cat. C/6, cl. 3, mq. 12,00, r.c. euro 78,09 (posto auto).

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.e. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078".

Tutti gli immobili risultano pignorati nella quota INTERA.

3.9 - "Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Ufficio del

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



registro degli atti privati contratti di locazione e/o risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio".

Da quanto lo scrivente ha potuto accertare tutti gli immobili ubicati nel Comune di Grottaferrata sono occupati dalla Soc [REDACTED]

[REDACTED] come da contratto di affitto (Vedere copia contratto Allegato 'T') gli altri immobili ubicati in Marino ed in Anzio risultano **OCUPATI DAGLI STESSI ESECUTATI**.

3.10 - "Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, *acquisire* il provvedimento di assegnazione della casa coniugale".

Nulla da riferire al presente quesito.

3.11 - "*indicare* l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), *rilevare* l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto".

Tutti gli immobili risultano liberi da ogni vincolo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni sua eccezione, pertinenza e servitù attiva e passiva e con la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'intero complesso.

3.12 - "*Determinare* il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con

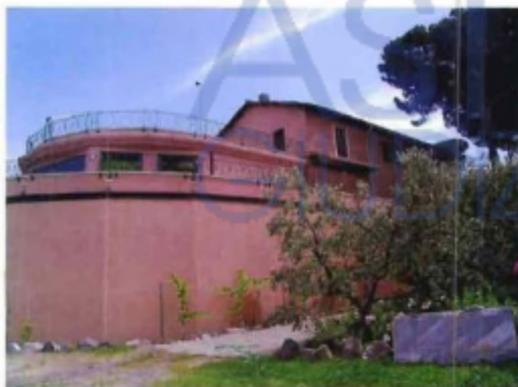
Publicazione  
ripubblicazione o ripro



provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritto in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ”.

Il sottoscritto C.T.U. ha eseguito la valutazione applicando il Metodo sintetico, in base alla quotazione di mercato di immobili simili o similari a quelli in zona dove risultano venduti immobili negli ultimi mesi sulla Piazza dei vari Comuni,

***FOTO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE COMUNE DI  
GROTTAFERRATA - EDIFICIO***



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione





Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato degli immobili, dopo le ulteriori indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nei Comuni di GROTTAFERRATA - MARINO - ANZIO (LIDO DI LAVINIO), tenuto conto della struttura delle condizioni di finitura, conservazione e di manutenzione dei vari immobili mi hanno confermato che: "Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulle piazze di GROTTAFERRATA - MARINO - ANZIO (LIDO DI LAVINIO), 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 'U') per cui

- Immobili in Grottaferrata € 2.200,00 al mq/ragguagliato, la maggior parte dell'immobile non è completato ed alcune parti risultano eseguite da vecchia data.

Publicazione  
ripubblicazione<sup>45</sup> o ripro



decurtato del 25% pertanto il prezzo reale al mq/ragguagliato risulta essere di **€ 1.650,00**, per il terreno agricolo il prezzo risulta di **€ 9,00**;

- **Immobili in Marino € 2.100,00** al mq/ragguagliato, l'immobile risulta edificato alla fine degli anni '60 pertanto il prezzo viene deprezzato del 15% quindi il prezzo reale al mq/ragguagliato risulta essere di **€ 1.785,00**;

- **Immobili in Anzio (Lido di Lavinia) € 1.900,00** al mq/ragguagliato, l'immobile risulta edificato prima del 01/09/1967 ed il prezzo viene deprezzato del 10% pertanto il prezzo reale al mq/ragguagliato risulta essere di **€ 1.710,00**.

Dal sottostante prospetto si determinano i valori di mercato dei singoli immobili:

### **COMUNE DI GROTTAFERRATA LOTTO UNO**

#### **EDIFICIO**

SUPERFICIE CONVENZ.	VALORE UNITARIO	VALORE	QUOT A	VALORE ARROTONDATO
mq. 634,05	€ 1.650,00	€ 1.046.182,50	1	€ 1.050.000,00

#### **TERRENO AGRICOLO A VIGNETO**

SUPERFICIE CONVENZ.	VALORE UNITARIO	VALORE	QUOTA	VALORE ARROTONDATO
mq. 106.751,00	€ 9,00	€ 960.759,00	1	€ 961.000,00

**Valore complessivo LOTTO UNO € 2.011.000,00**

### **COMUNE DI MARINO LOTTO DUE**

SUPERFICIE CONVENZ.	VALORE UNITARIO	VALORE	QUOTA	VALORE ARROTONDATO
mq. 212,91	€ 1.785,00	€ 380.044,35	1	€ 380.000,00

### **COMUNE DI ANZIO (LIDO DI LAVINIO) LOTTO TRE**

SUPERFICIE CONVENZ.	VALORE UNITARIO	VALORE	QUOTA	VALORE ARROTONDATO
mq. 98,70	€ 1.710,00	€ 168.777,00	1	€ 168.000,00

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



- 3.13 - Il sottoscritto C.T.U. ha risposto nella presente relazione su tutti gli accertamenti eseguiti.
- 3.14: Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad inviare per posta copia della relazione con tutti gli allegati ai creditori procedenti, prima dell'udienza fissata che risulta essere il 16 ottobre 2012 (Vedere copie ricevute spedizione Allegato 'V').
- 3.15: Il sottoscritto C.T.U. interverrà all'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita che risulta essere il 16 ottobre 2012.
- 3.16: Verrà depositato l'elaborato peritale nei dieci giorni antecedenti l'ordinanza di vendita che risulta essere il 16 ottobre 2012.
- 3.17: Le fotografie dello stato attuale sono allegate durante lo svolgimento della relazione.
- 3.18: In fondo alla relazione peritale sono allegate le rasterizzazioni degli stralci fogli catastali e delle varie planimetrie degli immobili.
- 3.19: Nulla da riferire in merito avendo svolto il sopralluogo senza intralcio.
- 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".

**LOTTO UNO**

**TERRENO**

<i>Comune</i>	<b>GROTTAFERRATA</b>
<i>Località</i>	<b>CASTEL DE PAOLIS</b>
<i>Via e numero civico</i>	<i>Via Castel De Paolis</i>
<i>Piano</i>	<b>SI - Terra - Primo</b>
<i>Confina</i>	<i>Con distacco Viale Casal De Paolis, proprietà [REDACTED] e strada vicinale Campovecchio, salvo altri.</i>
<i>Foglio</i>	<b>9</b>
<i>Particella</i>	<i>32 (già fusione delle part. 31, 32 (f.r.), 33 (f.r.) e parte della part. 288), 287, 590 (già parte part. 288), 289, 592 (già parte della part. 290), 291, 292, 293 e 294, 25, 36, 160, 295 (già 36) e 296 (già 36), 16, 558 (già 46), 559 (già 46) e 245, 298 e 60, 527, 528 (già 76) e 387 (ex 62/b), 297 e 201, 183, 55 (f.r.), 63 e 185, 560</i>

Publicazione  
 ripubblicazione o ripro



	(già 47), 561 (già 47) e 50 (f.r.), 529 (già 77), 530 (già 77), 61, e 62, 51 (f.r.), 53, 57, 59 (f.r.).
<b>Qualità</b>	Vigneto e parte ad Uliveto
<b>Classe</b>	2-3-4 uliveto 4
<b>Consistenza mq.</b>	10 ha 54 are 76 ca
<b>Rendita Dom. Totale</b>	€ 2.511,22
<b>Rendita Agr. Totale</b>	€ 737,94

#### EDIFICIO

<b>Comune</b>	GROTTAFERRATA
<b>Località</b>	CASTEL DE PAOLIS
<b>Via e numero civico</b>	Via Castel De Paolis
<b>Piano</b>	S1 - Terra - Primo
<b>Confina</b>	Con distacco Viale Casal De Paolis, proprietà [REDACTED] e strada vicinale Campovecchio, salvo altri.
<b>Foglio</b>	9
<b>Particella</b>	32
<b>Subalterno</b>	501 e 502
<b>Categoria</b>	C/1 e A/3
<b>Classe</b>	1 (C/1) e 2 (A/3)
<b>Consistenza Vani</b>	Mq.413 (C/1) e Vani 10,5 (A/3)
<b>Rendita</b>	€ 10.920,79 (C/1) ed € 1.464,16 (a/3)

#### LOTTO DUE

<b>Comune</b>	MARINO
<b>Località</b>	
<b>Via e numero civico</b>	Via Vecchia di Grottaferrata n. 9 (già Via Vecchia di Velletri)
<b>Piano</b>	3 e 4 Int. 8
<b>Interno</b>	8
<b>Confini</b>	Via vecchia Grottaferrata, vano scala, appart. Int. 9, salvo altri.
<b>Foglio</b>	22

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



<i>Particella</i>	610
<i>Subalterno</i>	9 (appartamento) 17 (Cantina)
<i>Categoria</i>	A/2 (appartamento) C/2 (locali box)
<i>Classe</i>	5 (appartamento) 6 (locali box)
<i>Consistenza Vani</i>	12 (appartamento) mq. 4,00 (cantina)
<i>Rendita</i>	€ 1.766,28 (appartamento) € 17,35 (cantina)
<i>Posto Auto Comune</i>	Part. 610 sub. 1 graffato con part. 608 (cat. C/6, cl. 8, mq. 351, rc € 1.522,72) Bene comune non censibile

### LOTTO TRE

<i>Comune</i>	ANZIO
<i>Località</i>	LANUVIO
<i>Via e numero civico</i>	Lungomare Enea n. 161
<i>Piano</i>	2
<i>Interno</i>	9
<i>Confini</i>	Lungomare Enea, vano scala, app. int. 8, salvo altri.
<i>Foglio</i>	30
<i>Particella</i>	402 (appartamento) 1792 (posto auto)
<i>Subalterno</i>	9 (appartamento) 11 (Posto auto)
<i>Categoria</i>	A/2 (appartamento) C/6 (Posto auto)
<i>Classe</i>	3 (appartamento) 3 (Posto auto)
<i>Consistenza Vani</i>	5,5 (appartamento) mq. 12,00 (Posto auto)
<i>Rendita</i>	€ 823,75 (appartamento) € 78,09 (Posto auto)
<i>Posto Auto Comune</i>	Part. 610 sub. 1 graffato con part. 608 (cat. C/6, cl. 8, mq. 351, rc € 1.522,72) Bene comune non censibile

Vengono allegate tre copie della descrizione dei beni pignorati con tutti gli estremi catastali esatti.

3.21 -<sup>a</sup> "Estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico".

Vengono allegate n. 2 copie della relazione peritale su supporto magnetico.

### DATI IPOCATASTALI

Pignoramento trascritto a Roma 2 in data 26/05/2011 Reg.Part. n. 17760 a favore di

M.P.S. CAPITAL SERVICE S.P.A.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



#### 4 - Conclusioni

Nel ringraziare la fiducia accordatami, rassegno, pertanto, la presente relazione, ringraziando la S.V.I., restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

#### SCHEMA RIASSUNTIVO IMMOBILE SITO IN GROTTAFERRATA VIA CASAL DE PAOLIS

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 82/2011 R.G.			
Promossa da	M.P.S. CAPITAL SERVICE S.P.A.		
Nel confronti di			
G.E.	DOTT. R. AUDINO		
Custode Giudiz.			Recapito
C.T.U.	GEOM. MAURIZIO MORONI	Recapito	069391014
LOTTO	UNO	Prezzo base d'asta	2.011.000,00
Comune di:	Prov.	Indirizzo Via	Zona: Castel
GROTTAFERRATA	RM	Castel De Paolis	De Paolis

Diritti:

Quota proprietà		


Immobile:

Appartamento	
Villino isolato	
Ufficio	
Negozi	X
Laboratorio	
Magazzino	X

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	X
Altro	
Posti Auto	

Pertinenze:

Aree scoperte	
Autorimessa	
Ripostiglio	
Serviti	
Altro	



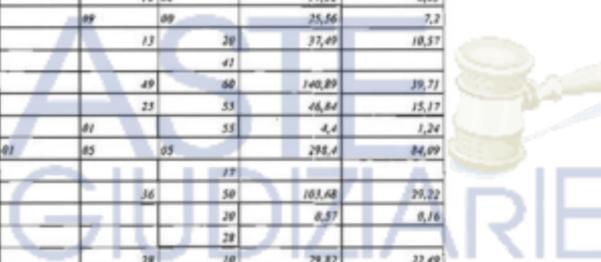
Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



**Dati catastali : INSERITI NEL PIGNORAMENTO**

TERRENI AGRICOLI									
Fg	Part	Quantà	Cl.	He	Are	Ce	R.D.	R.A.	
9	33	Vigneto		3		24	46	44,83	14,53
9	33	Fabb. Urb.				3	58		
9	33	Fabb. Urb.				3	58		
9	287	Vigneto		3		93	17	170,82	55,34
9	288	Vigneto		3	1	4	2	190,7	61,78
9	289	Vigneto		3		22	96	41,99	13,6
9	290	Vigneto		3		22	73	41,66	13,49
9	291	Vigneto		3		22	68	41,44	13,42
9	292	Vigneto		3		17	64	32,34	10,48
9	293	Vigneto		3		18	48	19,18	6,21
9	294	Vigneto		3		12	13	22,24	7,2
9	25	Vigneto		2		59	49	143,16	48,33
9	36	Vigneto		2		49	13	139,55	39,33
9	160	Vigneto		3	03		48	6,23	2,02
9	295	Vigneto		2	01		48	3,98	1,12
9	296	Vigneto		2		07		0,2	0,06
9	16	Vigneto		2	03		68	10,45	2,95
		Uliveto		4		14	12	2,35	1,09
9	558	Vigneto		2		99	30	282,06	79,49
9	559	Vigneto		2	03		18	8,81	2,48
9	245	Vigneto		2		26	18	74,14	20,89
9	298	Vigneto		3	01		63	3,03	0,90
9	60	Vigneto		4	05		50	5,97	2,7
9	387	Vigneto		2	06		49	18,18	5,12
9	527	Vigneto		2		26	90	76,41	21,53
9	538	Vigneto		2			18	0,28	0,08
9	297	Vigneto		4		18 00		19,52	8,83
9	201	Vigneto		2	09	09		25,56	7,2
9	183	Vigneto		2		13	20	37,49	10,57
9	55	Fabb. Urb.					41		
9	63	Vigneto		2		49	60	140,89	39,71
9	163	Vigneto		3		25	55	46,84	15,17
9	506	Vigneto		2	01		55	4,4	1,24
9	561	Vigneto		2 01	05	05		298,4	84,09
9	56	Fabb. Urb.					37		
9	529	Vigneto		2		16	50	103,68	29,22
9	530	Vigneto		2			29	0,57	0,16
9	61	Fabb. Urb.					28		
9	62	Vigneto		2		38	18	78,82	22,49
9	51	Fabb. Urb.					16		
9	53	Vigneto		2 01		31	70	374,7	105,43
9	57	Vigneto		2		19	40	55,11	15,53
9	59	Fabb. Urb.					29		




  
 Pubblicazione  
 ripubblicazione o ripro



**FABBRICATO**

Foglio	Particella	Sub.	VANI	Categ.	CLASSE	Rendita
9	32	1	6	A/3	2	836,66
9	32	2	110	C/2	5	590,83
9	33	1	4	A/3	2	557,77
9	33	2	42	C/2	6	264,63
9	33	3	50	C/2		

**Dati catastali : IDENTIFICATIVI ATTUALI**

TERRENI AGRICOLI								
Fg.	Part.	Quantità	Cl.	Me	Are	Ce	R.D.	R.A.
9	32	Fabb. Urb.			12	75		
9	287	Vigneto	3		95	77	170,82	35,04
9	286	Vigneto	3		98	41	189,47	38,05
9	289	Vigneto	3		27	90	41,89	13,61
9	332	Vigneto	3		22	58	42,4	13,41
9	297	Vigneto	3		22	49	41,44	13,47
9	295	Vigneto	3		17	64	32,34	10,48
9	293	Vigneto	3		18	46	18,18	6,27
9	287	Vigneto	3		12	77	22,24	7,2
9	25	Vigneto	2		58	48	143,16	40,35
9	36	Vigneto	2		49	73	119,55	29,33
9	164	Vigneto	2		63	49	6,27	2,02
9	291	Vigneto	2		97	49	3,98	1,22
9	294	Vigneto	2		87	62	6,2	2,06
9	16	Vigneto	2		67	48	18,45	2,97
		Uliveto	4		74	72	2,57	1,09
9	334	Vigneto	2		99	39	242,06	76,49
9	339	Vigneto	2		67	78	8,37	2,48
9	243	Vigneto	2		26	78	74,14	20,89
9	298	Vigneto	2		67	65	3,83	1,04
9	60	Vigneto	4		85	52	5,87	2,7
9	187	Vigneto	2		46	48	18,18	5,73
9	377	Vigneto	2		76	99	76,47	21,57
9	378	Vigneto	2		78	78	6,28	1,88
9	297	Vigneto	4		18	80	19,32	6,03
9	287	Vigneto	2		89	69	23,56	7,2
9	163	Vigneto	2		73	59	37,49	10,57
9	55	Fabb. Urb.				47		
9	63	Vigneto	2		49	60	149,89	39,71
9	183	Vigneto	2		25	55	46,84	15,17
9	168	Vigneto	2		67	55	4,4	1,32
9	367	Vigneto	2	67	85	87	285,4	84,08
9	58	Fabb. Urb.				77		
9	329	Vigneto	2		36	58	103,68	29,22
9	158	Vigneto	2		78	59	6,57	2,16
9	61	Fabb. Urb.				29		
9	62	Vigneto	2		28	78	79,87	22,09
9	51	Fabb. Urb.				76		
9	52	Vigneto	2	67	71	79	376,1	105,43
9	57	Vigneto	2		79	48	85,17	25,33
9	38	Fabb. Urb.				29		




 Pubblicazione  
 ripubblicazione o ripro

**FABBRICATO**

Foglio	Particella	Sub.	VANI	Categ.	CLASSE	Rendita
9	32	501	413	C/1	1	10.920,79
9	32	502	10,5	A/3	2	1.464,16

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie Locale	MQ. 1,200,00	
Superficie Appartamento	MQ. 214,00	
Superficie terrazzi	MQ. 254,00	
Superficie convenzionale	MQ. 634,05	
Anno di costruzione	A. 1950	Anno di ultima ristrutturazione 2.000
Stato di manutenzione	Ottimo	Buono X Sufficiente Scarso Pessimo
Qualità delle finiture	Ottimo	Buono X Sufficiente Scarso Pessimo
Impianto elettrico	a norma X non a norma	Impianto termico autonomo X controllato
Stato dell'immobile	Libero	Locato Altro <b>AFFITTATO ALLA SOC.</b>

**RIEPILOGO BANDO D'ASTA****BANDO DI VENDITA LOTTO UNO**

Quota intera complesso immobiliare sita in Loc.tà "Castel De Paolis" in GROTTAFERRATA alla Via Castel De Paolis s.n.c. dell'estensione complessiva di Ha 10.67.51 dove risultano edificati fabbricati civili ed agricoli della superficie di mq. 1.275, con relative accessioni e pertinenze, tutto il terreno è attraversato dalla Ferrovia ROMA-Albano Laziale, le porzioni immobiliari risultano censite all'Agenzia del Territorio (già N.C.T. e N.C.E.U.) del Comune di Grottaferrata (RM) località Castel De Paolis distinte al Foglio 9 e precisamente, Particelle 32 (f.r.) (già fusione delle part. 31, 32 (f.r.), 33 (f.r.) e parte della part. 288), 287, 590 (già parte part. 288), 289, 592 (già parte della part. 290), 291, 292, 293 e 294, 25, 36, 160, 295 (già 36) e 296 (già 36), 16, 558 (già 46), 559 (già 46) e 245, 298 e 60, 527 (già 76), 528 (già 76) e 387 (ex 62/b), 297 e 201, 183, 55 (f.r.), 63 e 185, 560 (già 47), 561 (già 47) e 50 (f.r.), 529 (già 77), 530 (già 77), 61, e 62, 51 (f.r.), 53, 57, 59 (f.r.), Particella 32 sub. 501 cat. C/1 rc € 10.920,79 e sub. 502 cat. A/3 rc. € 1.464,16. (i due subalterni derivano da variazione catastale per fusione-ampliamento e frazionamento degli immobili contraddistinti con la part. 32 sub. 1 - sub. 2 part. 33 sub. 1 - sub. 2 - sub. 3)

**PREZZO BASE D'ASTA € 2.011.000,00****Diconsi Euro duemilioniundicimila/00**

Publicazione  
 riproduzione o ripro



**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**IMMOBILE SITO IN MARINO VIA VECCHIA DI GROTTAFERRATA N. 9 (GIA**  
**VIA VECCHIA DI FRASCATI N. 9)**

<b>ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 82/2011 R.G.</b>					
Promossa da		M.P.S. GESTIONE CREDITI BANCA S.P.A.			
Nei confronti di					
G.E.		DOTT. R. AUDINO			
Custode Giudiz.				Recapito	
C.T.U.		GEOM. MAURIZIO MORONI		Recapito	069391014
<b>LOTTO</b>	<b>DUE</b>	<b>Prezzo base d'asta</b>		<b>380.000,00</b>	
<b>Comune di:</b>		<b>Prov.</b>	<b>Indirizzo Via</b>	<b>Zona</b>	
<b>MARINO</b>		<b>RM</b>	<b>Vecchia Grottaferrata</b>		

**Diritti:**

Proprietà  Quota 1/1

**Immobile:**

Appartamento	<input checked="" type="checkbox"/>
Villino a schiera	
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	
Cantina	<input checked="" type="checkbox"/>

Cupanone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Altro	
Posti Auto	

**Pertinenze:**

Aree scoperte	
Posto auto	<input checked="" type="checkbox"/>
Ripostiglio	
Serviti	
Altro	

**Dati catastali : INSERITI NEL PIGNORAMENTO**

Foglio	Particella	Sub.	VANI	Categ.	CLASSE	Rendita
22	610	9	12	A/2	5	1.766,28
22	610	17	MQ 4	C/2	6	17,35

Posto auto scheda n. 2013 del 12/03/1971

**Dati catastali : IDENTIFICATIVI ATTUALI**

Foglio	Particella	Sub.	VANI	Categ.	CLASSE	Rendita
22	610	9	12	A/2	5	1.766,28
22	610	17	MQ 4	C/2	6	17,35

Annesso posto auto in bene comune distinto al fg. 22 part. 610 sub. 1  
 graffato con part. 608



Pubblicazione  
 ripubblicazione o riproduzione



**Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:**

Superficie Appartamento	<b>MQ.</b>	<b>147,15</b>					
Super. Balconi coperti	<b>MQ.</b>	<b>104,94</b>					
Superficie cantina	<b>MQ.</b>	<b>4,00</b>					
Superficie convenzionale	<b>MQ.</b>	<b>212,91</b>					
Anno di costruzione	<b>A. 1967</b>	Anno di ultima ristrutturazione					
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>	
<b>Impianto elettrico</b>	<i>a norma</i>	<i>non a norma</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Impianto termico</b>	<i>autonomo</i>	<i>centralizzato</i>	<input checked="" type="checkbox"/>
					<i>o</i>	<i>o</i>	
Stato dell'immobile	<i>Libero</i>	<i>Locato</i>	<i>Altro</i>	<b><i>OCCUPATO ESECUTATA</i></b>			

**RIEPILOGO BANDO D'ASTA**

**BANDO DI VENDITA LOTTO DUE**

*Quota intera porzione immobiliare costituita da appartamento con annessa cantina il tutto è ubicato nel Comune di MARINO alla Via Vecchia di Grottaferrata n. 9 (catasto Via Vecchia di Frascati n. 9) Condominio denominato "La Betulla" posto ai Piani 3 e 4 dell'Edificio 1 - distinto con il numero int. 8, composto al piano terzo da 3 camere e servizi e scala interna accesso piano quarto composto da 3 locali soffitta, della superficie complessiva mq. 147,15 (appartamento) mq. 104,94 (balcone) mq. 68,97 (soffitta e dispensa) mq. 4,00 (cantina) posto auto ubicato nel locale cantinato di maggior consistenza (bene comune non censibile). Dette porzioni immobiliari risultano censite all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) del Comune di MARINO (RM) Via Vecchia di Grottaferrata (catasto Via Vecchia di Frascati) n. 9 foglio 22 particella 610, subalterno 9, cat. A/2, cl. 5, vani 12,0, r.c. euro 1.766,28 (appartamento), al foglio 22 particella 610, subalterno 17, cat. C/2, cl. 6, mq. 4,00, r.c. euro 17,35 (cantina), il posto auto è ubicato al locale comune distinto al foglio 22 part. 610 sub. 1 graffato con la part. 608 (già scheda 871254 del 05/07/1968 e scheda 871233 del 29/01/1969) cat. C/6, cl. 8, mq. 351, r.c. € 1.522,72 Bene comune non censibile, con ingresso dalla Via Gioacchino BELLI (già Via Vecchia di Grottaferrata e già Via Vecchia di Frascati) n. 9*

**PREZZO BASE D'ASTA € 380.000,00**

**Diconsi Euro trecentoottantamila/00**

Pubblicazione  
ripubblicazione<sup>55</sup> o ripro



**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**IMMOBILE SITO IN MARINO VIA VECCHIA DI GROTTAFERRATA N. 9 (GIÀ**  
**VIA VECCHIA DI FRASCATI N. 9)**

<b>ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 82/2011 R.G.</b>			
<b>Promossa da</b>		<b>M.P.S. GESTIONE CREDITI BANCA S.P.A.</b>	
<b>Nei confronti di</b>			
<b>G.E.</b>		<b>DOTT. R. AUDINO</b>	
<b>Custode Giudiz.</b>			
<b>C.T.U.</b>		<b>GEOM. MAURIZIO MORONI</b>	
		<b>Recapito</b>	
		<b>Recapito</b>	<b>069391014</b>
<b>LOTTO</b>	<b>TRE</b>	<b>Prezzo base d'asta</b>	<b>169.000,00</b>
<b>Comune di:</b>		<b>Prov.</b>	<b>Indirizzo Lungomare</b>
<b>ANZIO</b>		<b>RM</b>	<b>Enea n. 161</b>
		<b>Zona</b>	<b>LAVINIO</b>

**Diritti:**

Proprietà	X	Quota	1/2
Proprietà	X	Quota	1/2

**Immobile:**

Appartamento	X
Villino a schiera	
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	
Cantina	

**Pertinenze:**

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Altro	
Posti Auto	X

**Dati catastali : INSERITI NEL PIGNORAMENTO**

Foglio	Particella	Sub.	VANI	Categ.	CLASSE	Rendita
30	402	9	5,5	A/2	3	823,75
27	1792	11	MQ 12	C/6	3	78,09

**Dati catastali : IDENTIFICATIVI ATTUALI**

Foglio	Particella	Sub.	VANI	Categ.	CLASSE	Rendita
30	402	9	5,5	A/2	3	823,75
27	1792	11	MQ 12	C/6	3	78,09


  
**Publicazione**  
**ripubblicazione o ripro**



**Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:**

Superficie Appartamento	<b>MQ. 61,21</b>						
Super. Terrazzi	<b>MQ. 84,96</b>						
Superficie Posto Auto	<b>MQ. 12,00</b>						
Superficie convenzionale	<b>MQ. 98,70</b>						
Anno di costruzione	<b>A. 1967</b>		Anno di ultima ristrutturazione				
Stato di manutenzione	Ottimo	Buono	X	Sufficiente	Scarso	Pessimo	
Qualità delle finiture	Ottimo	Buono	X	Sufficiente	Scarso	Pessimo	
Impianto elettrico	a norma	non a norma	X	Impianto termico	autonomo	centralizzato	X
Stato dell'immobile	Libero	Locato	Altro	<b>OCCUPATO DAGLI ESECUTATI</b>			

**RIEPILOGO BANDO D'ASTA**

**BANDO DI VENDITA LOTTO TRE**

*Quota intera porzione immobiliare costituita da appartamento con annesso posto macchina ubicato nel Comune di ANZIO Loc.tà Lavinio Lungomare Enea n. 161 con relative accessioni e pertinenze, posto al Piano 2 - distinto con il numero int. 9, composto da ingresso, 3 camere, cucina e bagno con corridoio e terrazzi, della superficie di mq. 61,21 (appartamento) mq. 84,96 (Terrazzo) mq. 12,00 (posto auto). L'appartamento confina con distacco Lungomare Enea, vano scala, appartamento int. 8, salvo altri. Dette porzioni immobiliari risultano censite all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) del Comune di ANZIO (RM) Lungomare Enea n. 161 al foglio 30 particella 402, subalterno 9, cat. A/2, cl. 3, vani 5,5, r.c. euro 823,75 (appartamento), al foglio 30 particella 1792, subalterno 11, cat. C/6, cl. 3, mq. 12,00, r.c. euro 78,09 (posto auto).*

**PREZZO BASE D'ASTA € 169.000,00**  
**Diconsi Euro trecentoottantamila/00**

Velletri 14.09.2012

TRIBUNALE DI VELLETRI  
 ESECUTIVA  
 14.09.2012  
 M. MORONI

IL C.T.U.

(Geom. Maurizio MORONI)

Pubblicazione  
 ripubblicazione o riproduzione

