



# TRIBUNALE DI VELLETRI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Riccardo Audino

Es. Imm. 05/16

Esperto : Ing. Nando Mastrostefano

**Causa promossa da: Banca Popolare del Lazio**

**contro:** [REDACTED]

## PERIZIA ESTIMATIVA D'UFFICIO SINTESI

### 1° Lotto di vendita

"Appartamento sito in Valmontone Via Colle Mezzopane n.5, 1° piano, int.2a composto da soggiorno-pranzo, due camere, bagno, ripostiglio ed annesso balcone scoperto; confinante con distacco da Via Colle Mezzopane, int.2b, aree comuni (subb. 504-505.)

Distinto in NCEU al foglio 7, part.IIa 265 sub 507.

L'appartamento è stato sanato con richiesta ai sensi della legge 47/85 prot. N. 3289 del 27-03-1986 che va completata.

Differmità tra la richiesta di condono ed il rilevato vanno sanate ai sensi dell'art.6 bis del DPR 380/2001.

Prezzo a base d'asta € 74.000,00

### 2° Lotto di vendita

"Appartamento sito in Valmontone Via Colle Mezzopane n.5, 1° piano, int.2b composto da soggiorno-pranzo, due camere, bagno, wc, ripostiglio veranda e loggia; confinante con distacco da Via Colle Mezzopane, int.2a, aree comuni (subb. 504-505.)

Distinto in NCEU al foglio 7, part.IIa 265 sub 508.

L'appartamento è stato sanato con richiesta ai sensi della legge 47/85 prot. N. 3289 del 27-03-1986 che va completata.

Differmità tra la richiesta di condono ed il rilevato vanno sanate ai sensi dell'art.6 bis del DPR 380/2001 ed ai sensi del comma 3, art.18 della L.R. Lazio 15/2008."

Prezzo a base d'asta € 84.000,00

Velletri 16-06-2017

Il CTU

Ing. Nando Mastrostefano

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ing. Nando Mastrostefano  
Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609  
e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)  
web. [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)



# TRIBUNALE DI VELLETRI



*Esecuzioni Immobiliari*

G.E. Dott. Riccardo Audino

Es. Imm. 05/16

Esperto : Ing. Nando Mastrostefano



Causa promossa da: Banca Popolare del Lazio

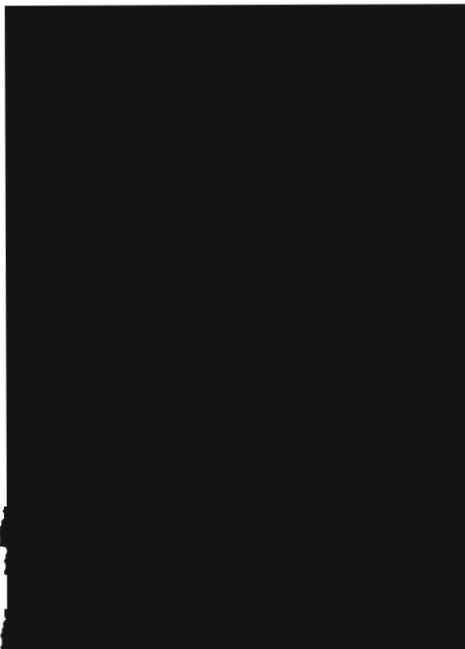
contro:



## PERIZIA ESTIMATIVA D'UFFICIO

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mastrostefano Nando, nell'Esecuzione Immobiliare 5/2016 del R.G.E.

contro



Ing. Nando Mastrostefano  
Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609  
e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)  
web: [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)

**SOMMARIO**

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	7
Confini.....	8
Consistenza .....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	9
Dati Catastali .....	10
Stato conservativo .....	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici .....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	12
Stato di occupazione .....	15
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli .....	16
Normativa urbanistica .....	16
Regolarità edilizia .....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Stima / Formazione lotti .....	19
Riserve e particolarità da segnalare.....	28
Riepilogo bandi d'asta.....	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 05/2016 del R.G.E.....	31

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ing. Nando Mastrostefano  
Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609  
e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)  
web: [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)

## INCARICO

In data 25/05/2016, il sottoscritto Ing. Mastrostefano Nando,  
con studio in Piazza Cairolli, 37 - 00049 - Velletri (RM),  
email: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)

PEC [n.mastrostefano@pec.ordinq.roma.it](mailto:n.mastrostefano@pec.ordinq.roma.it)

Tel. 06 96 35 609, Fax 06 96 35 609,

veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/02/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

In sede di udienza del 07/03/2013 il Giudice dell'Esecuzione manda il CTU, dopo aver constatato che alcune unità immobiliari erano state periziate con la Es. Im.42/2013, di stimare quelle rimanenti.

Nel frattempo il CTU aveva chiesto proroga per l'invio alle parti della perizia estimativa, concessa dal G.E.; questa scade in data 05-Giugno 2017. Causa difficile ricerca di documentazione, essenziale per l'elaborazione della stima, il CTU successivamente richiedeva ulteriore proroga di gg 30 per cui l'invio della bozza di perizia alle parti veniva a ricadere al 05-07-2017. Il G.E. concedeva proroga in data 12-06-2017.

L'udienza è stata rinviata al 20-02-2018.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

Quota di 1/1 di proprietà di [redacted] (nuda proprietà) [redacted] (usufruttuaria) sull'abitazione di tipo civile sita in Comune di Valmontone Via Colle Mezzopane 25, primo piano, 7,5 vani distinto al NCEU al Fg.7 p.lla 265 sub 2.

Successivamente si frazionò in due alloggi. Che il sottoscritto CTU individuò in

- **Bene N° 1** – Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via Colle Mezzopane n.5, edificio U, interno 2a, Piano Primo - Foglio 7, part.lla 265 sub 507;
- **Bene N°2** – Appartamento ubicato in Valmontone(RM) – Via Colle Mezzopane n.5, edificio U, interno 2b, Piano Primo - Foglio 7 , part.lla 265 sub 508;

A) quota e diritti pari a 2/9 della piena proprietà di abitazione di tipo civile in Valmontone (RM), Via Colle Mezzopane n. 25, piano terra int. 1 , vani 3,5, distinto al N.C.E.U . al Foglio 7, particella 265, sub 501;

B) quota e diritti pari a 2/9 della piena proprietà di abitazione di tipo civile in Valmontone (RM), Via Colle Mezzopane n.25, piano terra int.3, distinto al N.C.E.U. al Foglio 7, particella 265 sub 502, Foglio 7, particella 265 sub 506, Foglio 7, particella 264 sub 502;

C) quota e diritti pari a 2/9 della piena proprietà di abitazione di tipo popolare in Valmontone (RM), Via Colle Mezzopane n. 25, piano terra, vani 2,5, distinto al N.C.E.U. al Foglio 7, particella 263;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ing. Nando Mastrostefano  
Piazza Cairolli 37- 00049 Velletri tel.069635609  
e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)  
web: [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)

D) quota e diritti pari a 2/9 della piena proprietà di tettoie in Valmontone (RM), Via Colle Mezzopane n. 25, mq. 77, distinto al N.C.E.U. al foglio 7, particella 1248;

E) quota e diritti pari a 2/9 della piena proprietà di magazzino e locale deposito in Valmontone (RM), Via Colle Mezzopane n. 25, distinto al N.C.E.U. al foglio, particella 1250;

La stima si limita ai **Bene 1** e **Bene 2** in quanto gli altri immobili sono stati oggetto di stima di una precedente esecuzione immobiliare e precisamente la Es. Im.42/2013.

## DESCRIZIONE

Il bene pignorato è costituito da due appartamenti posti al primo piano di un caseggiato che si articola su piano terra e primo piano e precisamente:

1. Appartamento composto da salone, angolo cottura, due camere, bagno, ripostiglio con balcone sito al Primo piano int.2a.
2. Appartamento composto da soggiorno, cucina, camera, camera matrimoniale con ripostiglio e wc, bagno con annessa veranda chiusa e loggia.

L'area è servita:

- da opere di urbanizzazione primaria (viabilità , parcheggi, acquedotto, fognature);
- le opere di urbanizzazione secondaria (chiesa, scuole, polizia, centro commerciale, mercato) sono reperibili nel perimetro urbano, da cui dista non più di mt. 600,00.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il professionista Avv. Cristiana Cetra relazione quanto segue:

1. la documentazione catastale nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato di cui all'art. 567 c.p.c. sono completi e sono stati depositati nei termini previsti;
2. Il 23/12/2015 è stato consegnato al creditore procedente il verbale di pignoramento unitamente al titolo e al precetto; in data 05/01/2016 il presente procedimento espropriativo è stato iscritto a ruolo, mentre la nota di trascrizione risulta depositata in data 22/01/2016. Tempestivamente, è stata depositata istanza di vendita ex art 567 c.p.c.;
3. i dati catastali sono corretti ed idonei ad identificare gli immobili.
4. la descrizione degli immobili contenuta nell'atto di pignoramento corrisponde a quanto riportato nella certificazione notarile e nella nota di trascrizione del pignoramento.
5. Al ventennio l'immobile era di proprietà di [REDACTED] che con atto del Notaio Renzo Riboldi coad. dal dott. Gioacchino Attagulle, Notaio in Valmontone del 03/08/1973 rep. 895/438 trascritto in data 20/08/1973 al n. 8975 ha acquistato da [REDACTED] i diritti pari ad i 3/10 dell'intero terreno in Valmontone di are 51,64, in catasto alla partita 841, foglio 7, p.lla 261-262-263-264-265.

Con atto di divisione del 3/08/1973 rep.895/438 trascritto il 20/08/1973 al n. 8976 di formalità, [REDACTED]

[REDACTED] sciolsero la comunione e [REDACTED] accettò il terreno in Valmontone,

Ing. Nando Mustrorostefano  
Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609  
e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)  
web: [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)

località Colle Spedale di are 25.80 distinto in Catasto al foglio 7, particelle 263-262-264-265 (derivata dalla 265/a) are 25.80.

6. agli odierni esecutati l'immobile costituito da abitazione di tipo civile sita in Valmontone (RM), Colle Mezzopane n.25, primo piano, 7,5 vani, distinto al NCEU al foglio 7, p.lla 265, sub. 2, di cui al punto VI, dove [REDACTED] risulta nudo proprietario e [REDACTED] usufruttuario, la quale acquista come bene personale, come da nota di trascrizione dell'atto, in atti è pervenuto per acquisto fatto da Mattacola Iolanda nata a Frosinone il 21/11/1946 (coniugata in regime di separazione dei beni) per atto a rogito del Notaio Renato Greco di Colferro del 30/03/2004 rep. 61936/6764 trascritto il 23/04/2004 al n. 1401 di formalità.

A [REDACTED] l'immobile era pervenuto per decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Velletri trascritto il 17/10/2003 al n. 3549 di formalità, trascrizione contro [REDACTED] nato a Valmontone il 20/01/1925.

*Sugli Immobili, ai sensi dell'art. 498 c.p.c. risultano creditor iscritti:*

1. Equitalia Gerit Spa in virtù di Ipoteca legale per Euro 161.441,68 trascritta in data 23/03/2010 al n. 566 di formalità a carico di [REDACTED]
2. Banca Popolare del Lazio In virtù di ipoteca giudiziale per Euro 25.000 trascritta in data 29/10/2015 al n. 697 di formalità a carico di [REDACTED] creditore precedente;
3. Cassa Rurale di Pallano Soc. Coop. A R.ILL. per pignoramento del 1989, annotazione a trascrizione - restrizioni dei beni trascritta in data 25/07/2005 al n. 627 di formalità a carico di [REDACTED]
5. Banca Monte dei Paschi di Siena in virtù di ipoteca volontaria trascritta in data 11/08/2016 al n. 1186 di formalità;

Pignoramento Immobili del 05/01/2013 rep. N. 4695, Tribunale di Velletri, trascritto a Velletri il 22 febbraio 2013 al n. 620 di formalità a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] per la quota di 2/9 - Da Controllo effettuato presso la Competente Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Velletri, tale pignoramento ha generato l'esecuzione RGE 42/2013 con prossima udienza fissata al 30/05/2017.

8. risulta in atti deposito avvisi di prima comparizione ex art 498 cpc a Banca Monte Paschi Siena e Equitalia Gerit, ma manca avviso alla [REDACTED] risulta in atti deposito avvisi di prima comparizione ex art 599 cpc a [REDACTED]

**IL CTU, dopo aver verificato, dichiara:**

- che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. è stata depositata nei termini di legge;
- che gli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] risultano rispettivamente nudo proprietario ed usufruttuario dell'immobile pignorato ed oggetto di stima:

- per acquisto fatto da [REDACTED] nata a [REDACTED] (coniugata in regime di separazione dei beni per atto a rogito del Notaio Renato Greco di Colferro del 30/03/2004 rep. 61936/6764 trascritto il 23/04/2004 al n. 1401 di formalità.

- A [REDACTED] l'immobile era pervenuto per decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Velletri trascritto il 17/10/2003 al n. 3549 di formalità, trascrizione contro [REDACTED] a [REDACTED]

Ing. Nando Mastrostefano

Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609

e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)

web: [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)

- che gli accertamenti eseguiti presso gli uffici della Agenzia delle Entrate fugano ogni dubbio sulla descrizione dell'immobile contenuta nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione dello stesso. L'immobile pignorato è conforme e corrispondente a quello risultante dalla documentazione prodotta;
- che l'elenco dei creditori iscritti è il seguente:
  1. Equitalia Gerit Spa in virtù di ipoteca legale per Euro 161.441,68 trascritta in data 23/03/2010 al n. 566 di formalità a carico di [REDACTED];
  2. Banca Popolare del Lazio in virtù di ipoteca giudiziale per Euro 25.000 trascritta in data 29/10/2015 al n. 697 di formalità a carico di [REDACTED] – creditore procedente;
  5. Banca Monte dei Paschi di Siena in virtù di ipoteca volontaria trascritta in data 11/08/2016 al n. 1186 di formalità;
- che non risultano comproprietari oltre gli esecutati.
- che vi è certezza in merito al diritto di proprietà da parte dei debitori sul bene pignorato all'epoca del pignoramento;
- che le date degli atti hanno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;
- che l'atto di provenienza ultraventennale viene allegato;
- che vi è continuità nelle trascrizioni.

## TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

[REDACTED]

[REDACTED]

- Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Agli odierni esecutati l'immobile, costituito da abitazione di tipo civile sita in Valmontone (RM), Colle Mezzopane n. 5, primo piano, 7,5 vani, distinto al NCEU al foglio 7, p.la 265, sub. 2, del quale [REDACTED] risulta nudo proprietario e [REDACTED] usufruttuaria, la quale acquista come bene personale, come da nota di trascrizione dell'atto, in atti è pervenuto per acquisto fatto da [REDACTED] (coniugata in regime di separazione dei beni) per atto a rogito del Notaio Renato Greco di Colferro del 30/03/2004 rep. 61936/6764 trascritto il 23/04/2004 al n. 1401 di formalità.

- A [redacted] immobile era pervenuto per decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Velletri trascritto il 17/10/2003 al n. 3549 di formalità, trascrizione contro [redacted] nato a Valmontone il 20/01/1925.
- Al ventennio l'immobile era di proprietà di [redacted] che con atto del Notaio Renzo Riboldi coad. dal dott. Gioacchino Attaguile, Notaio in Valmontone del 03/08/1973 rep. 895/438 trascritto in data 20/08/1973 al n. 8975 ha acquistato da [redacted] i diritti pari ai 3/10 dell'intero terreno in Valmontone di are 51,64, in catasto alla partita 841, foglio 7, p.lla 261-262-263-264-265.
- Con atto di divisione del 3/08/1973 rep.895/438 trascritto il 20/08/1973 al n. 8976 di formalità, [redacted] sciolsero la comunione e [redacted] accettò il terreno in Valmontone, località Colle Spedale di are 25.80 distinto in Catasto al foglio 7, particelle 263-262-264-265 (derivata dalla 265/a) are 25.80. (Allegato alla perizia).

## CONFINI

- **Bene N° 1** – Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via Colle Mezzopane n.5, edificio U, interno 2a, Piano Primo - Foglio 7, part.lla 265 sub 507;  
confina con int. 2b, vano scala, distacco da Via Colle Mezzopane.
- **Bene N°2** – Appartamento ubicato in Valmontone(RM) – Via Colle Mezzopane n.5, edificio U, interno 2b, Piano Primo - Foglio 7 , part.lla 265 sub 508;  
confina con int. 2a, vano scala, distacco da Via Colle Mezzopane.

## CONSISTENZA

- **Bene N° 1** – Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via Colle Mezzopane n.5, edificio U, interno 2a, Piano Primo - Foglio 7, part.lla 265 sub 507;

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,06 mq	71,31 mq	1,00	71,31 mq	2,92 m	Primo
Balcone scoperto	6,12 mq	7,20 mq	0,25	1,80 mq		Primo
Totale superficie convenzionale:				73,11 mq		
Incidenza condominiale:				0,00%		
Superficie convenzionale complessiva:				73,11 mq		

- **Bene N°2** – Appartamento ubicato in Valmontone(RM) – Via Colle Mezzopane n.5, edificio U, interno 2b, Piano Primo - Foglio 7 , part.lla 265 sub 508;

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
Abitazione	85,27 mq	103,73 mq	1,00	103,73 mq	2,70 m	Primo
Veranda	10,27 mq	11,50 mq	0,95	10,92 mq	2,65 m	Primo
Loggia	20,88 mq	31,00 mq	0,40	12,40 mq	2,70 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				127,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00%		
Superficie convenzionale complessiva:				127,05 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Gli immobili non risultano pignorati pro quota, ma per l'intera proprietà.

L'immobile pignorato é attualmente ampliato e frazionato in due unità immobiliari e precisamente:

#### Bene 1

##### Alloggio int. 2a

Superficie Lorda mq 71,31;

Superficie utile residenziale mq 59,06;

Superficie balcone mq 7,20;

#### Bene 2

##### Alloggio int. 2b

Superficie Lorda mq 103,73;

Superficie Utile Residenziale mq 85,27;

Superficie Loggia mq 20,88;

Superficie veranda mq 11,50.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 08/10/2003	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 265, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 vani Superficie catastale mq 157,00 Rendita € 464,81 Piano 1
Dal 08/10/2003 al 30/03/2004	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 265, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 vani Superficie catastale mq 157,00 Rendita € 464,81 Piano Primo
Dal 30/03/2004 al 19/05/2017	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 265, Sub. 2 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 vani Superficie catastale mq 157,00 Rendita € 464,81 Piano 1

Successivamente per divisione del sub 2

- **Bene N° 1** – Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via Colle Mezzopane n.5, edificio U, interno 2a, Piano Primo - Foglio 7, part.IIa 265 sub 507;

Dal 30/05/20017 al [REDACTED]	[REDACTED] Usato per 1/1 bene personale	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 265, Sub. 507 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale mq 74 Rendita € 180,76 Piano 1
-------------------------------	--	---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ing. Nando Mastrostefano  
Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609  
e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)  
web: [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)

- **Bene N°2** – Appartamento ubicato in Valmontone(RM) – Via Colle Mezzopane n.5, edificio U, interno 2b, Piano Primo - Foglio 7 , part.IIa 265 sub 508;

Dal 30/05/2004 al -----	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 265, Sub. 508 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale mq 112 Rendita € 284,05 Piano 1
-------------------------	------------	--

I titolari corrispondono a quelli reali

Si allega:

- 1.Mappa terreni;
- 2.Visura storica catastale;
- 3.Visura catastale all'attualità;
- 4.Ricevuta di avvenuta variazione catastale Docfa

## DATI CATASTALI

- **Bene N° 1** – Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via Colle Mezzopane n.5, edificio U, interno 2a, Piano Primo - Foglio 7, part.IIa 265 sub 507;

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	7	265	507		A2	1	3,5	74	180,76	1°		

- **Bene N°2** – Appartamento ubicato in Valmontone(RM) – Via Colle Mezzopane n.5, edificio U, interno 2b, Piano Primo - Foglio 7 , part.IIa 265 sub 508;

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	7	265	508		A2	1	5,5	112	284,05	1°		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale al momento del pignoramento, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Le difformità consistono:

1. Il numero civico di Via Colle Mezzopane è n. 5 e non 25:

2. L'unità immobiliare indicata con sub 2 è stata ampliata e frazionata, come descritto nel paragrafo delle consistenze.

Il CTU procede a variazione catastale DOCFA in quanto funzionale alla procedura generando:

**BENE 1:** Fg 7 p.la 265 sub 507;

**BENE 2:** Fg 7 p.la 265 sub 508.



## STATO CONSERVATIVO

Gli immobili di cui al frazionamento dell'immobile pignorato risultano ad oggi abitati e in buono stato di conservazione interna e sono funzionali alla loro destinazione d'uso.

Il sottoscritto CTU fa rilevare:

- che il manto di copertura è in lastre di cemento amianto, per cui va confinato o sostituito;
- che la struttura dell'intero edificio, parte in conglomerato cementizio armato, parte in muratura, realizzata in tempi diversi, con fondazioni continue e/o isolate presenta fessurazioni e lesioni che vanno studiate e monitorate.

## PARTI COMUNI

- **Bene N° 1** – Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via Colle Mezzopane n.5, edificio U, interno 2a, Piano Primo - Foglio 7, part.la 265 sub 507;  
confina con int. 2b, vano scala, distacco da Via Colle Mezzopane.
- **Bene N°2** – Appartamento ubicato in Valmontone(RM) – Via Colle Mezzopane n.5, edificio U, interno 2b, Piano Primo - Foglio 7 , part.la 265 sub 508;  
confina con int. 2a, vano scala, distacco da Via Colle Mezzopane.

Il complesso immobiliare non ha alcuna amministrazione condominiale.

Non sono stati rilevate pertinenze, accessori, lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portinerie, etc..

Le uniche parti in comune con le altre unità Immobiliare si individuano:

- nell'ingresso carrabile indicato con il n.5;
- nella viabilità intorno all'edificio comunque questa non è ben individuata da opere o segnali indicatori, ma è indicata con i subb 504-505-506 beni comuni non censibili;
- In un pozzo artesiano da cui tutte le unità immobiliari attingono.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il CTU

- non ha rilevato sull'immobile vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- non ha accertato l'esistenza di vincoli;

Ing. Nando Mastrostefano  
Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609  
e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)  
web: [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)

- non ha accertato oneri di natura condominiale;
- né ha rilevato l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) tranne che;
- né ha rilevato esistenza di usi civici.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche strutturali dell'edificio

L'appartamento si trova in Valmontone (RM), Via Colle Mezzopane 5, ed è porzione di edificio dalle seguenti caratteristiche strutturali:

- fondazioni, si ipotizzano di tipo continuo, a travi rovesce in conglomerato cementizio armato;
- struttura portante verticale costituita in parte da una gabbia di travi e pilastri in conglomerato cementizio armato ed in parte da murature portante in blocchi squadriati;
- struttura portante orizzontale realizzata con solai in latero cemento e/o ferro e tavelloni,
- copertura in legno;
- manto in lastre di possibile cemento-amianto;
- muratura di tamponamento a cassetta;
- prospetti intonacati e tinteggiati; il diverso stato di manutenzione evidenzia le epoche diverse durante i quali gli intonaci e le tinte furono messe in opera.

L'unità immobiliare pignorata attualmente risulta ampliata e frazionata in due diversi alloggi.

### Alloggio int.2a

Appartamento a Valmontone(RM)-Via Colle Mezzopane 5, int.2a, piano 1° ingresso unico esterno, composto da soggiorno – Pranzo - angolo cottura, due camere, bagno, ripostiglio, balcone scoperto

Le rifiniture interne rilevate sono le seguenti:

Salone:

- pavimento monocottura 33x33;
- pareti tinteggiate con pittura lavabile;
- soffitti tinteggiati in semilavabile;
- termocamino;

Bagno:

- pavimento ceramica 24x20;
- rivestimento in ceramica 24x33, h= cm 208;
- pareti rimanenti e soffitto tinteggiate con semilavabile;
- lavabo, wc, bidè e doccia;
- rubinetterie di tipo commerciale;

Angolo Cottura:

- pavimento monocottura cm. 32x33;
- rivestimento in ceramica, cm. 10x10 h = 100 cm.;
- soffitti e pareti tinteggiati con semilavabile;

Ing. Nando Mastrostefano  
 Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609  
 e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)  
 web: [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)



Camera 1:

pavimento in monocottura esagonali 33x33;

pareti e soffitti tinteggiati con tinta;

Camera 2:

pavimento in monocottura 33x33;

pareti e soffitti tinteggiati con tinta;

Balcone:

pavimento in gres cm. 7,5x15;

ringhiera in metallo

Caratteristiche:

- gli infissi interni sono in legno tamburato;
- gli infissi esterni sono in legno con chiusure con avvolgibili in pvc;
- davanzali in pietra;
- porta di accesso in legno non blindata.

L'immobile è dotato di:

- impianto elettrico;
- impianto citofonico;
- impianto termocamino - con radiatori in alluminio;
- monosplit di condizionamento nell'angolo cottura;

L'immobile è servito da:

- Acquedotto "Comunale";
- Pozzo artesiano in comune con le altre unità immobiliari;
- Servizio di nettezza urbana;
- Smaltimento dei liquami attraverso fognatura comunale;

Esposizione: Nord/Ovest-Sud/Est

Pertinenze: Non esistono pertinenze ed accessori;

Dotazioni unitamente alle altre unità immobiliari: Ingresso carrabile - viabilità comune - pozzo artesiano

**Il sottoscritto CTU ritiene che le condizioni dell' immobile non siano idonee all' abitabilità in quanto è necessario sia rimuovere le lastre in cemento-amianto della copertura, sia controllare e monitorare le strutture portanti.**

**Alloggio int. 2b**

Appartamento ubicato a Valmontone(RM)-Via Colle Mezzopane 5, ingresso unico esterno,int.2b ,1°P. composto da soggiorno-pranzo, due camere, cucina, bagno, wc, disimpegno, ripostiglio, veranda e loggia

**Le rifiniture interne rilevate sono le seguenti:**

Tutti gli ambienti sono controsoffittati con impianto di illuminazione a spot incassati

Salone:

pavimento monocottura cm.15x90;

Ing. Nando Mastrostefano  
Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609  
e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)  
web: [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)

pareti tinteggiate con pittura lavabile;  
soffitti tinteggiati in semilavabile;  
termocamino;  
Bagno:  
pavimento ceramica cm.15x90;  
rivestimento in ceramica 40x20, h= cm 180;  
pareti rimanenti e soffitto tinteggiate con semilavabile;  
lavabo, wc, bidè, vasca e doccia;  
rubinetterie di tipo commerciale;

Cucina:  
pavimento monocottura cm. 15x90;  
rivestimento in gres, h = 100 cm.;  
soffitti e pareti tinteggiati con semilavabile;

Camera 1:  
pavimento in monocottura esagonali cm.15x90;  
pareti e soffitti tinteggiati con tinta;

Camera 2:  
pavimento in monocottura cm.15x90;  
pareti e soffitti tinteggiati con semilavabile;

Wc  
pavimento in monocottura cm.15x90;  
rivestimento ceramica cm.24x20;  
soffitto tinteggiato con semilavabile

Loggia d'ingresso:  
pavimento in gres cm.15x90;  
parapetto in muratura con copertina in pietra;  
Loggia chiusa;  
pavimento in gres cm.15x90;  
parapetto in muratura con copertina in pietra  
infissi a nastro parte in alluminio e vetro, parte in alluminio e plexiglass;

Caratteristiche:

- gli infissi interni sono in laminato a scomparsa;
- gli infissi esterni sono in PVC, vetrocamera 4+6+4, con chiusure in grate di ferro battuto; tranne che le finestre dei bagni la cui chiusura è con persiana in metallo;
- davanzali in pietra;
- porta di accesso blindata.

L'immobile è dotato di:

- impianto elettrico;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ing. Nando Mastrostefano  
Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609  
e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)  
web: [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)

- impianto citofonico;
- impianto termocamino - con radiatori in ghisa;
- monosplit di condizionamento nel salone;

L'immobile è servito da:

- Acquedotto "Comunale";
- Pozzo artesiano in comune con le altre unità immobiliari;
- Servizio di nettezza urbana;
- Smaltimento dei liquami attraverso fognatura comunale;

Esposizione: Nord/Ovest-Sud/Est

Pertinenze: Non esistono pertinenze ed accessori;

Dotazioni unitamente alle altre unità immobiliari: ingresso carrabile - viabilità comune- pozzo artesiano

Il sottoscritto CTU ritiene che le condizioni dell' immobile non siano idonee all' abitabilità in quanto è necessario sia rimuovere le lastre in cemento-amianto della copertura, sia controllare e monitorare le strutture portanti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile pignorato vu frazionato in due alloggi: Alloggio int.2a ed Alloggio int.2b

L'Alloggio int.2a è occupato dal sig. [REDACTED] e sig.ra [REDACTED] eseguiti.

L'Alloggio int.2b è occupato dal sig. [REDACTED] eseguito.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/08/1973 al 08/10/2003	[REDACTED]	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Renzo Riboldi	03/08/1973	895	438
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	20/08/1973	11560	8976
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/10/2003 al 30/03/2004	[REDACTED] PROPRJETARIA PER 1/1 in regime di separazione dei beni	Decreto di trasferimento dal Tribunale di Velletri			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Velletri	08/10/2003	2084	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	17/10/2003	5065	3549
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/03/2004 al 18/05/2017	[REDACTED] l'intera nuda proprietà.	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Greco Renato	30/03/2004	61936	6764
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	23/04/2004	1974	1401
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento e precisamente:

Appartamento fg 7 p.la 265 sub 2 frazionato in sub 507 e 508.

- a) Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- b) La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- c) La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.
- d) Non risultano atti successivi al pignoramento

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma aggiornate al 23/01/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. Equitalia Gerit Spa in virtù di ipoteca legale per Euro 161.441,68 trascritta in data 23/03/2010 al n. 566 di formalità a carico di [REDACTED]
2. Banca Popolare del Lazio in virtù di ipoteca giudiziale per Euro 25.000 trascritta in data 29/10/2015 al n. 697 di formalità a carico di [REDACTED] -- creditore precedente;
5. Banca Monte dei Paschi di Siena in virtù di ipoteca volontaria trascritta in data 11/08/2016 al n. 1186 di formalità;
6. TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO TRASCRITTO A Velletri IN DATA 14-01-2016 REG. GEN.194 REG. PART.161 A FAVORE DELLA BANCA POPOLARE DEL LAZIO.

### Oneri di cancellazione

L'immobile esecutato non è gravato da alcuna formalità che possa essere opposti all'acquirente

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato ricade nel P.R.G. del Comune di Valmontone approvato con delibera di Giunta Regione Lazio n.5806 del 29-10-1980 in zona E Agricola sottozona E2 con la seguente normativa:

" Comprende tutto il territorio comunale in cui si esercita l'attività agricola con esclusione delle aree a bosco. Indice di fabbricabilità fondiario massima  $I_f=0,03$  mc/mq ai sensi del DM 2-Aprile 1968 n.1444.Tale indice riguarda soprattutto le abitazioni.

Per le sole attività destinate specificatamente ed inequivocabilmente alla conduzione del fondo è concessa una ulteriore cubatura determinata dall'indice fondiario  $I_f=0,04$  mc/mq.

L'altezza massima consentita è di mt. 7,50 fuori terra. fanno eccezione a questo limite le apparecchiature speciali per la conduzione del fondo(Silos,elevatori, ecc.).

Il lotto minimo edificabile è di mq 10.000 per i distacchi valgono le già citate norme di carattere generale. Distanza tra fabbricati dai confini e dalle strade mt. 7,50 salvo che per gli allevamenti di suini e polli che per ragioni squisitamente igienico-sanitario, dovranno rispettar un minimo di mt. 15,00 dai confini, fermo restando per le distanze dalle strade quanto disposto dal D.I. n.1404 del 01-04-1968.

Ing. Nando Mastrostefano  
Piazza Cuiroli 37- 00049 Velletri tel.069635609  
e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)  
web: [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)

Non si richiede il lotto minimo limitatamente alla edificazione di piccole costruzioni indispensabili per le attività agricole (tinelli, rimesse di attrezzi, pollai, ecc.) sempre che tali costruzioni assorbano solo il 50% dell'indice fondiario fissato in 0,04 mc/mq per gli annessi agricoli e la dimensione del lotto non risulti comunque inferiore a mq 2000. Ai fini di un eventuale frazionamento della proprietà agricola, il lotto minimo risulta stabilito nella misura di mq 10.000."

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Agli atti del Comune di Valmontone non risulta alcuna pratica a nome di Maisti Fabio e Maisti Umberto primo intestatario catastale, ma risulta depositata una pratica di condono ai sensi della L. 47/85 a nome di Maisti Ettore, occupante porzione dell'immobile e precisamente la n. 681 con protocollo 3289 del 27-03-1986.

Ricerche esterne presso l'ufficio tecnico hanno consentito di risalire al condono edilizio che fu presentato, ai sensi della L.47/85 dal sig. [REDACTED] prot.3289 del 27-03-1986 per entrambi gli alloggi e per il quale furono pagati gli oneri di oblazione.

Il Comune di Valmontone invio una lettera prot. N.2443 del 23-03-1993, al sig. Maisti Ettore con la quale si richiedevano £ 131.380 per oneri di urbanizzazione.

La pratica di sanatoria deve essere completata.

L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile è stato realizzato dopo il 01/09/1967.

*Il sottoscritto CTU,*

- Visto il condono edilizio, presentato dal sig. [REDACTED] prot.3289 del 27-03-1986.
- Visti gli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;
- Visti gli artt. 34 e 37 del DPR 380/01;
- Visto il comma 3° art.16 della L. R. Lazio 15/2008;

ritiene

- che l'immobile in esecuzione è stato realizzato abusivamente;
- che il condono edilizio, è stato presentato dal sig. [REDACTED] prot.3289 del 27-03-1986 al Comune di Valmontone.
- che il condono edilizio di cui al prot.3289 del 27-03-1986 deve essere completato con le opportune variazioni catastali, compito assunto dal CT.

Ing. Nando Mastrostefano  
Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609  
e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)  
web: [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)

- che le difformità riscontrate al confronto tra le superfici condonate e quelle rilevate possono essere condonate e precisamente:

- **diminuzione superficie lorda int. 2a a favore dell'int.2b;**  
da sanare con art.6-bis DPR 380/2001;
- **diversa distribuzione interna degli appartamenti;**  
da sanare art.6 bis DPR 380/2001;



*Art. 6-bis. Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata (articolo introdotto dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016)*

*1. Gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22, sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.*

*2. L'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.*

*3. Per gli interventi soggetti a CILA, ove la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalla prescritta documentazione per la variazione catastale, quest'ultima è tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.*

*5. La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.»*

- **ampliamento di superfici e conseguenti volumi;**  
da sanare comma 3, art.18, L.R. Lazio 15/2008.

*(Interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo)*

*1. Ferma restando la sospensione dei lavori prevista dall'articolo 14 per le opere non ultimate, il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente qualora accerti l'esistenza di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche, in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'articolo 22, comma 3, lettera a), del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche, Ingiunge al responsabile dell'abuso, nonché al proprietario, ove non coincidente con il primo, di provvedere a proprie spese entro un congruo termine, comunque non superiore a centoventi giorni, alla demolizione dell'opera e al ripristino dello stato dei luoghi.*



Ing. Nando Mastrostefano  
Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609  
e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)  
web: [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)

2. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 1, la demolizione è eseguita a cura del comune e a spese del responsabile dell'abuso.

3. Qualora, sulla base di un motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi non possa avvenire senza pregiudizio della parte dell'immobile eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente applica una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'incremento del valore di mercato dell'immobile conseguente alla esecuzione delle opere abusive, determinato con riferimento alla data di applicazione della sanzione.

4. Qualora, in relazione alla tipologia di abuso accertato, non sia possibile determinare il valore di mercato di cui al comma 3, si applica una sanzione pecuniaria da un minimo di 3 mila euro ad un massimo di 30 mila euro, in relazione alla gravità dell'abuso.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'Immobile pignorato non è gravato da formalità pregiudizievoli di natura condominiale che potrebbero restare a carico dell'acquirente.

Le proprietà che insistono sulla p.lla 265 utilizzano in comunione

- un pozzo artesiano. Non esiste atto formale che lo indichi ma costituisce un dato di fatto al quale dovrà uniformarsi l'acquirente;
- Area comune di cui ai subb 504-505-506 (viabilità e parcheggio).

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di due lotti di vendita così costituiti:

### 1° Lotto di vendita

"Appartamento sito in Valmontone Via Colle Mezzopane n.5, 1° piano, Int.2a composto da soggiorno-pranzo, due camere, bagno, ripostiglio ed annesso balcone scoperto; confinante con distacco da Via Colle Mezzopane, int.2b, aree comuni (subb. 504-505. ) Distinto in NCEU al foglio 7, part.lla 265 sub 507.

L'appartamento è stato sanato con richiesta ai sensi della legge 47/85 prot. N. 3289 del 27-03-1986 che va completata.

Diffinitività tra la richiesta di condono ed il rilevato vanno sanate ai sensi dell'art.6 bis del DPR 380/2001.

### 2° Lotto di vendita

"Appartamento sito in Valmontone Via Colle Mezzopane n.5, 1° piano, Int.2b composto da soggiorno-pranzo, due camere, bagno, wc, ripostiglio veranda e loggia; confinante con distacco da Via Colle Mezzopane, Int.2a, aree comuni (subb. 504-505. )

Distinto in NCEU al foglio 7, part.lla 265 sub 508.

Ing. Nando Mastrostefano

Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609

e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)

web: [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)

*L'appartamento è stato sanato con richiesta ai sensi della legge 47/85 prot. N. 3289 del 27-03-1986 che va completata.*

*Difformità tra la richiesta di condono ed il rilevato vanno sanate ai sensi dell'art.6 bis del DPR 380/2001 ed ai sensi del comma 3, art.18 della L.R. Lazio 15/2008"*

L'area è servita: - da opere di urbanizzazione primaria (viabilità , parcheggi, acquedotto, fognature); le opere di urbanizzazione secondaria (chiesa, scuole, polizia, centro commerciale, mercato)sono reperibili nel perimetro urbano, da cui dista non più di mt. 600,00.

Gli immobili innanzi descritti sono valutati tenendo presente :

le caratteristiche e condizioni tutte del terreno sul quale si trova ubicato il compendio edilizio, nonché della zona circostante;

- le caratteristiche costruttive ed il particolare tipo dell'immobile dipendente dalla loro specifica destinazione;

- l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle attuali condizioni di mercato;

- la consistenza globale dell'immobile desunta dai rilievi effettuati;

- le caratteristiche peculiari delle unità immobiliari nelle quali l'edificio è diviso.

Per quanto interessa la presente valutazione in particolare, si ritiene necessario che tenuto conto del tipo di costruzione e della relativa consistenza, per fissare i parametri di valutazione si è dovuto indagare su compendi simili realizzati nella zona circostante o zone equivalenti.

Si è tenuto conto delle varie incidenze, delle varie componenti del valore totale dell'immobile.

I valori e le incidenze utilizzate provengono da valutazioni della Agenzia delle Entrate e da quelle del Borsino Immobiliare,

La loro valutazione avverrà mediante stima analitica utilizzando il metodo della capitalizzazione dei redditi e mediante stima sintetica per poi procedere alla media aritmetica dei valori calcolati.

#### *1° Lotto di vendita*

*"Appartamento sito in Valmontone Via Colle Mezzopane n.5, 1° piano, int.2a composto da soggiorno-pranzo, due camere, bagno, ripostiglio ed annesso balcone scoperto; confinante con distacco da Via Colle Mezzopane, int.2b, aree comuni (subb. 504-505. )*

*Distinto in NCEU al foglio 7, part.IIIa 265 sub 507.*

*L'appartamento è stato sanato con richiesta ai sensi della legge 47/85 prot. N. 3289 del 27-03-1986 che va completata.*

*Difformità tra la richiesta di condono ed il rilevato vanno sanate ai sensi dell'art.6 bis del DPR 380/2001."*

#### *Stima Analitica*

Un immobile della destinazione, della ubicazione, della consistenza e delle rifiniture descritte è possibile affittarlo al momento per una cifra pari a €/mensili 400,00 che per l'arco dell'anno solare risulta un affitto annuo pari a:

*Ing. Nando Mastrostefano*

*Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609*

*e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)*

*web: [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)*

€ 400,00 x n. 12 mesi = € 4.800,00

da cui vanno detratte:	per assicurazioni	1,00%;
	registrazione	2,00%;
	perpetuità	2,00%;
	amministrazione	2,00%;
	manutenzione	5,00%;
	sfitti ed inesigibilità	2,50%;
	<b>Totale</b>	<b>14,50%</b>

per cui avremo € 4.800,00 x 14,50% = € 696,00

€ 4.800,00 - € 696,00 = € 4.104,00

L' IMU non viene calcolata in quanto si ritiene che colui che compra un immobile di questo tipo lo acquisti per sé e la sua famiglia per cui sarà considerata una prima casa.

*Calcolo tasso di capitalizzazione:*

Il saggio di capitalizzazione è pari a  $r = r_m + S I + S D$

-Saggio di capitalizzazione medio per centri di media dimensione:

$r_m = \text{valore medio tra } 3,50\% \div 5,50\% = 9\%/2 = 4,50\%$

al quale saranno aggiunti o detratti i coefficienti desunti dai calcoli a seguire

*Calcolo Incrementi e decrementi*

1) distanza da via principale -1000 mt.		0,00%
2) via non servita da bus pubblici entro i 1000 mt.		0,00%
3) Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.).		+0,08%
4) Qualificazione dell'ambiente esterno	sufficiente	-0,02%
5) Idoneità insediativa	sufficiente	0,00%
6) Previsioni di miglioramenti ambientali	scarsa	+0,08%
7) Giudizio sul livello di inquinamento ambientale:	buono	-0,05%
8) Giudizio sulla presenza di verde pubblico	Scarso	+0,04%
9) Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili parcheggio normale		-0,06%
10) Caratteristiche di panoramicità:	buone	-0,04%
11) Caratteristiche di prospicienza:	buone	-0,04%
12) Caratteristiche di luminosità:	buone	-0,08%
13) Quota rispetto al piano stradale:	p. primo	-0,04%
14) Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti		0,00%
15) Grado di rifinitura interno:	buono	0,00%
16) Grado di rifinitura esterno:	scarso	+0,15%
17) Livello tecnologico e di efficienza degli impianti	sufficiente	0,00%
18) Stato di conservazione struttura interno:	scarso	+0,10%
19) Stato di conservazione struttura esterno:	scarso	+0,05%

Ing. Nando Mastrostefano

Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609

e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)

web: [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)

20) Età dell'edificio	40 anni	+0,15%
21) Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui		0,00%
21) Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione		0,00%

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Caratteristiche di localizzazione

Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano.

1) Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti ( $\pm 0,22$ )		0,00%
2) Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubb.) ( $\pm 0,28\%$ )		0,08%
3) Qualificazione ambiente. Idoneità insediativa. Previsione di miglioramento/peggioramento ambiente ( $\pm 0,18$ )		0,06%
4) Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato ( $\pm 0,08\%$ )		-0,01%
5) Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio ( $\pm 0,06\%$ )		-0,06%
Sommano		+0,07%

### Caratteristiche di posizione

6) Caratteristiche di panoramicità. ( $\pm 0,36\%$ )		-0,04%
7) Caratteristiche di prospicienza e di luminosità ( $\pm 0,20\%$ )		-0,12%
8) Quota rispetto al piano stradale. ( $\pm 0,08\%$ )		-0,04%
9) Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti. ( $\pm 0,06\%$ )		0,00%
sommano		-0,20%

### Caratteristiche tipologiche

10) Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti ( $\pm 0,16\%$ )		+0,15%
11) Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali. ( $\pm 0,12\%$ )		0,00%
12) Età dell'edificio. ( $\pm 0,15\%$ )		+0,15%

### Caratteristiche produttive

13) Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi) ( $\pm 0,06\%$ )		0,00%
14) Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione ( $\pm 0,04\%$ )		0,00%
Sommano		+0,30%
Sommano		+0,17%

Valore stimato saggio di capitalizzazione

$r = r_m + S I + S D = 4,50\% + 0,17\% = 4,67\%$  da cui

**€ 4.104,00 / 4,67% = € 87.880,09**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ing. Nando Mastrostefano  
Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel. 069635609  
e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)  
web: [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)

**Stima sintetica**

Il mercato immobiliare, dalla comparazione eseguita con i risultati delle ricerche eseguite come sopra specificato, per immobili di questo tipo in condizioni normali, quindi nell'ordinarietà, prevede un prezzo per mq di superficie commerciale coperta:

**Calcolo valore normale unitario**

valore normale unitario =  $V_{\min.} + (Val_{\max.} - Val_{\min.}) \times K$

**Calcolo K**

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:  $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

dove

K1 (Taglio superficie) = fino a 45 mq	1
oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
oltre 150 mq	0
K2 (Livello di piano) = piano seminterrato	0
piano terreno	0,2
piano primo	0,4
piano intermedio	0,5
piano ultimo	0,8
piano attico	1

da cui  $K = (0,5 + 3 \times 0,4) / 4 = 0,425$

da cui

- OMI - non disponibile per la zona-
- Borsino: variabile tra €/mq 1024,00 - €/mq 1.515,00;

calcolo valore normale unitario Borsino Imm. =  $1024 + (1515 - 1024) \times 0,425 = 1024 + 208,68 = \text{€/mq } 1232,68$

(valore che si assume come valore di mercato unitario nella stima sintetica);

Considerando che l'immobile:

- si ubica in zona appetibile al mercato immobiliare, stante il valore ambientale;
- è servito da acquedotto comunale, fognatura comunale, ed è in prossimità del perimetro urbano;
- ha una vicinanza a tutti i servizi cittadini, scuole, bus, mercati, etc..)

**Consistenze:****Appartamento**

Superficie commerciale lorda residenziale mq 71,31;

Superficie balcone mq 7,20 x 25% = mq 1,80;

Totale superficie commerciale mq 73,11;

per una Superficie Commerciale di mq 73,11 avremo:

mq 73,11 € 1.232,62 = **€ 90.116,85**

La media aritmetica delle due stime ci permette di risalire al valore più probabile di mercato:

**(€ 90.116,85 + € 87.880,09) / 2 = € 177.996,94 / 2 = € 88.998,47.**

a queste vanno detratte

- le spese di sanatoria + tecniche per il completamento della richiesta di condono al n.681/Ufficio tecnico

Ing. Nando Mastrostefano

Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609

e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)

web: [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)

€ 1.400,00;

-le spese la richiesta di sanatoria ai sensi dell'art.6-bis del DPR 380/2001;

€ 2.000,00

-le spese per la richiesta di sanatoria ai sensi del comma 3 art.16 L.R. Lazio 15/2008

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Spese per lo smontaggio e lo smaltimento manto copertura lastre cemento amianto

Spese per verifica e monitoraggio fessurazioni muratura portante (vedesi allegato) € 11.608,58

sommano spese € 15.008,58

per cui il valore più probabile di mercato sarà pari ad

€ 88.998,47. - € 15.008,58 = € 73.989,89 si arrotonda ad € 74.000,00

**equivalente ad €/mq 1.012,17**

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 265, Sub. 507, Categoria A2 classe 1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Valmontone (RM) - Via Colle Mezzopane n.5, int. 2a- 1° piano	73,11	1012,17 €/mq	€ 74.000,00	1/1	€ 74.000,00
Valore di stima:					€ 74.000,00

**2° Lotto di vendita**

"Appartamento sito in Valmontone Via Colle Mezzopane n.5, 1° piano, Int.2b composto da soggiorno-pranzo, due camere, bagno, wc, ripostiglio veranda e loggia; confinante con distacco da Via Colle Mezzopane, int.2a, aree comuni (subb. 504-505.)

Distinto in NCEU al foglio 7, part.lla 265 sub 508.

L'appartamento è stato sanato con richiesta ai sensi della legge 47/85 prot. N. 3289 del 27-03-1986 che va completata.

Diformità tra la richiesta di condono ed il rilevato vanno sanate ai sensi dell'art.6 bis del DPR 380/2001 ed ai sensi del comma 3, art.18 della L.R. Lazio 15/2008"

**Stima Analitica**

Un immobile della destinazione, della ubicazione, della consistenza e delle rifiniture descritte è possibile affittarlo al momento per una cifra pari a €/mensili 600,00 che per l'arco dell'anno solare risulta un affitto annuo pari a:

€ . 600,00 x n. 12 mesi = € 7.200,00

da cui vanno detratte:

per assicurazioni	1,00%;
registrazione	2,00%;
perpetuità	2,00%;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ing. Nando Mastrostefano  
Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609  
e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)  
web: [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)

Banca Popolare del Lazio c/lo

amministrazione	2,00%;
manutenzione	5,00%;
sfitti ed inesigibilità	2,50%;
Totale	14,50%

per cui avremo € 7.200,00 x 14,50% = € 1.044,00

€ 7.200,00 - € 1.044,00 = € 6.156,00

L' IMU non viene calcolata in quanto si ritiene che colui che compra un immobile di questo tipo lo acquisti per sé e la sua famiglia per cui sarà considerata una prima casa.

*Calcolo tasso di capitalizzazione:*

Il saggio di capitalizzazione è pari a  $r = r_m + S I + S D$

-Saggio di capitalizzazione medio per centri di media dimensione:

$r_m = \text{valore medio tra } 3,50\% + 5,50\% = 9\%/2 = 4,50\%$

al quale saranno aggiunti o detratti i coefficienti desunti dai calcoli a seguire

*Calcolo Incrementi e decrementi*

1) distanza da via principale -1000 mt.		0,00%
2) via non servita da bus pubblici entro i 1000 mt.		0,00%
3) Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.).		+0,08%
4) Qualificazione dell'ambiente esterno	sufficiente	-0,02%
5) Idoneità insediativa	sufficiente	0,00%
6) Previsioni di miglioramenti ambientali	scarsa	+0,08%
7) Giudizio sul livello di inquinamento ambientale: buono		-0,05%
8) Giudizio sulla presenza di verde pubblico	Scarso	+0,04%
9) Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili parcheggio normale		-0,06%
10) Caratteristiche di panoramicità:	buone	-0,04%
11) Caratteristiche di prospicienza:	buone	-0,04%
12) Caratteristiche di luminosità:	buone	-0,08%
13) Quota rispetto al piano stradale:	p. primo	-0,04%
14) Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti		0,00%
15) Grado di rifinitura interno:	buono	-0,00%
16) Grado di rifinitura esterno:	scarso	+0,15%
17) Livello tecnologico e di efficienza degli impianti	sufficiente	0,00%
18) Stato di conservazione struttura interno:	scarso	+0,10%
19) Stato di conservazione struttura esterno:	scarso	+0,05%
20) Età dell'edificio	40 anni	+0,15%
21) Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui)		0,00%
21) Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione		0,00%

*Caratteristiche di localizzazione*

Ing. Nando Mastrostefano  
Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609  
e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)  
web: [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)

## Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano.

1) Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti ( $\pm 0,22$ )	0,00%	
2) Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubb.) ( $\pm 0,28\%$ )	0,08%	
3) Qualificazione ambiente. Idoneità insediativa. Previsione di miglioramento/peggioramento ambiente ( $\pm 0,18$ )	+0,06%	
4) Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato ( $\pm 0,08\%$ )	-0,01%	
5) Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio ( $\pm 0,06\%$ )	-0,06%	
<b>Sommano</b>		<b>+0,07%</b>

## Caratteristiche di posizione

6) Caratteristiche di panoramicità. ( $\pm 0,36\%$ )	-0,04%	
7) Caratteristiche di prospicienza e di luminosità ( $\pm 0,20\%$ )	-0,12%	
8) Quota rispetto al piano stradale. ( $\pm 0,08\%$ )	-0,04%	
9) Dimensioni subordinarie o superordinate degli spazi coperti o scoperti. ( $\pm 0,06\%$ )	0,00%	
<b>sommano</b>		<b>-0,20%</b>

## Caratteristiche tipologiche

10) Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti ( $\pm 0,16\%$ )	+0,15%	
11) Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali. ( $\pm 0,12\%$ )	0,00%	
12) Età dell'edificio. ( $\pm 0,15\%$ )	+0,15%	

## Caratteristiche produttive

13) Possibilità di dilazioni nel pagamento (anche per la presenza di mutui edilizi) ( $\pm 0,06\%$ )	0,00%	
14) Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione ( $\pm 0,04\%$ )	0,00%	
<b>Sommano</b>		<b>+0,30%</b>

Valore stimato saggio di capitalizzazione

$r = r_m + S I + S D = 4,50\% + 0,17\% = 4,67\%$  da cui

**€ 6.156,00 / 4,67% = € 131.820,13.**

## Stima sintetica

Il mercato immobiliare, dalla comparazione eseguita con i risultati delle ricerche eseguite come sopra specificato, per immobili di questo tipo in condizioni normali, quindi nell'ordinarietà, prevede un prezzo per mq di superficie commerciale coperta:

-O.M.I. Zona rurale quotazioni non disponibili ;

ASTE GIUDIZIARIE.it

Ing. Nundo Mastrostefano  
Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609  
e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)  
web: [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)

**Calcolo valore normale unitario**

valore normale unitario =  $V_{\min.} + (Val_{\max.} - Val_{\min.}) \times K$

**Calcolo K**

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:  $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

dove

K1 (Taglio superficie) = fino a 45 mq 1

oltre 45 mq fino a 70 mq 0,8

oltre 70 mq fino a 120 mq 0,5

oltre 120 mq fino a 150 mq 0,3

oltre 150 mq 0

K2 (Livello di piano) = piano seminterrato 0

piano terreno 0,2

piano primo 0,4

piano intermedio 0,5

piano ultimo 0,8

piano attico 1

da cui  $K = (0,3 + 3 \times 0,4) / 4 = 0,375$

da cui

- O.M.I.: Valori non disponibili per la zona interessata;

- Borsino: variabile tra €/mq 1.024,00 - €/mq 1.515,00;

calcolo valore normale unitario Borsino Imm. =  $1024 + (1515 - 1024) \times 0,375 = 1024 + 184,13 = \text{€/mq } 1208,13$

(valore che si assume come valore di mercato unitario nella stima sintetica);

Considerando che l'immobile:

- si ubica in zona appetibile al mercato immobiliare, stante il valore ambientale;
- è servito da acquedotto comunale, fognatura comunale, ed è in prossimità del perimetro urbano;
- ha una vicinanza a tutti i servizi cittadini, scuole, bus, mercati, etc..)

**Consistenze:****Appartamento**

Superficie commerciale lorda residenziale mq 103,73;

Superficie loggia mq 31,00 x 40% = mq 12,40;

Superficie veranda mq 10,27 x 95% = mq 10,92;

Totale superficie commerciale mq 127,05;

per una Superficie Commerciale di mq 127,05 avremo:

$mq 127,05 \times \text{€/mq } 1.208,13 = \text{€ } 153.492,92$

La media aritmetica delle due stime ci permette di risalire al valore più probabile di mercato:

$(\text{€ } 131.820,13. + \text{€ } 153.492,92) / 2 = \text{€ } 285.313,05 / 2 = \text{€ } 142.656,52.$

a queste vanno detratte

- le spese di sanatoria + tecniche per il completamento della richiesta di condono al n.681/Ufficio tecnico  
€ 1.400,00;

- le spese la richiesta di sanatoria ai sensi dell'art.6-bis del DPR 380/2001; € 2.000,00

- le spese per la richiesta di sanatoria ai sensi del comma 3 art.16 L.R. Lazio 15/2008 € 5.600,00

Ing. Nando Mastrostefano

Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609

e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)

web: [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)

Spese per lo smontaggio e lo smaltimento manto copertura lastre cemento amianto

Spese per verifica e monitoraggio fessurazioni muratura portante (vedesi allegato) € 20.195,74

sommano spese € 29.195,74

per cui il valore più probabile di mercato sarà pari ad

€ 142.656,52. - € 29.195,74 = € 113.989,89 si arrotonda ad € **114.000,00**

**equivalente ad €/mq 897,28**

**Si detrae, altresì, ai sensi del 3° comma art.16 L.R. Lazio 15/2008:**

**Sanzione pecuniaria** pari al doppio dell'incremento del valore di mercato per cui dal calcolo della superficie ragguagliata avremo:

Post operam mq 166,62 - ante operam mq 143,69 = **mq 22,92**

Incremento valore di mercato mq 22,92 x €/mq 897,28 = € 20.565,66

Sanzione 2 x € 20.565,66 = € 41.131,31

Il CTU ritiene che la sanzione ai sensi del 4° comma art.18 L.R. Lazio 15/2008 non può essere superiore ad € 30.000,00 per cui

Il valore più probabile di mercato è pari ad € 114.000,00 - 30.000,00 = **84.000,00**

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 265, Sub. 508, Categoria A2 classe 1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitarie	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Valmontone (RM) - Via Colle Mezzopane n.5, int. 2b- 1° piano	127,05 mq	661,16 €/mq	€ 84.000,00	1/1	€ 84.000,00
				Valore di stima:	€ 84.000,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il sottoscritto CTU segnala quanto segue:

I beni eseguiti con questa procedura sono:

A) quota e diritti pari a 2/9 della piena proprietà di abitazione di tipo civile in Valmontone (RM), Via Colle Mezzopane n. 25, piano terra int I , vani 3,5, distinto al N.C.E.U. al Foglio 7, particella 265, sub 501;

B) quota e diritti pari a 2/9 della piena proprietà di abitazione di tipo civile in Valmontone (RM), Via Colle Mezzopane n. 25, piano terra int.3, distinto al N.C.E.U. al Foglio 7, particella 265 sub 502, Foglio7, particella 265 sub 506, Foglio 7, particella 264 sub 502;

C) quota e diritti pari a 2/9 della piena proprietà di abitazione di tipo popolare in Valmontone (RM), Via Colle Mezzopane n. 25, piano terra vani 2,5, distinto al N.C.E.U. al Foglio 7, particella 263;

D) quota e diritti pari a 2/9 della piena proprietà di tettoie in Valmontone (RM), Via Colle Mezzopane 25, mq. 77, distinto al N.C.E.U. al foglio 7, particella 1248;

Ing. Nando Mastrostefano

Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609

e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)

web: [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)

E) quota e diritti pari a 2/9 della piena proprietà di magazzino e locale deposito in Valmontone (RM), Via Colle Mezzopane n. 25, distinto al N.C.E.U. al foglio 7, particella 1250;

Immobili di proprietà di MAISTI Fabio:

quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà sull'abitazione di tipo civile sita in Valmontone (RM), via Colle Mezzopane, n.25, primo piano, 7,5 vani, distinto al N.C.E.U. al foglio 7, particella 265, sub 2

Immobili di Proprietà di [REDACTED]

quota di 1/1 del diritto di usufrutto sull'abitazione di tipo civile sita in Valmontone (RM), Colle Mezzopane n. 25, primo piano, 7,5 vani, distinto al N.C.E.U. al Foglio 7, particella 265, sub 2.

Con procedura n. 42/2013 i beni di cui ai punti A-B-C-D-E relativi all'esecutato [REDACTED] furono già pignorati e stimati per cui il Giudice dell'Esecuzione in data 07-03-2017 " Manda al CTU Ing. Mastrostefano di stimare i beni non ancora stimati con la procedura n. 42/2013.

In osservanza a quanto disposto dal Giudice dell'esecuzione il CTU provvede a stimare i beni di cui agli esecutati [REDACTED]

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Velletri, li 25/05/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Mastrostefano Nando

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 01 Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 14/04/2017);
- ✓ N° 02 Foto aerea - Google (Aggiornamento al 19/05/2017);
- ✓ N° 03 Verbali di sopralluogo;
- ✓ N° 04 Atto Provenienza
- ✓ N° 05 Titolo provenienza ultraventennale;
- ✓ N° 06 Planimetria di Rilievo Alloggio Int. 2a sub 507
- ✓ N° 07 Planimetria di Rilievo Alloggio int.2b sub 508
- ✓ N° 08 Estratto di mappa catastale d'implanto
- ✓ N° 09 Mappa catastale all'attualità;
- ✓ N° 10 Elenco immobili
- ✓ N° 11 n. 2 Visure catastali all'attualità;
- ✓ N° 12 n. 2 Visure storiche catastali all'attualità
- ✓ N° 13 n. 2 Elaborati planimetrici(2007-2017);
- ✓ N° 14 n. 2 Planimetrie catastali sub 507- sub 508;
- ✓ N° 15 Stralcio di P.R.G. (Aggiornamento al 19/05/2017);
- ✓ N° 16 Norme di PRG (Aggiornamento al 19/05/2017);
- ✓ N° 17 Condono edilizio (Modulo R + 2 Moduli A+c.c postali)
- ✓ N° 18 Nota Comune indirizzata a Maisti Ettore
- ✓ N° 19 Attestato di non esistenza pratiche edilizie a nome di Maisti Fabio e Testani M. Cristina;
- ✓ N° 20 Perizia oneri abusivi da sanare;
- ✓ N° 21 Tavola degli abusivi da sanare;
- ✓ N° 22 DOCFA Ricevuta Avv. Denuncia di variazione.

Ing. Nando Mastrostefano

Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609

e-mail: [ingegnerianastrostefano@gmail.com](mailto:ingegnerianastrostefano@gmail.com)

web: [www.ingegnerianastrostefano.it](http://www.ingegnerianastrostefano.it)

## RIEPILOGO BANDI D'ASTA



### 1° Lotto di vendita

"Appartamento sito in Valmontone Via Colle Mezzopane n.5, 1° piano, int.2a composto da soggiorno-pranzo, due camere, bagno, ripostiglio ed annesso balcone scoperto; confinante con distacco da Via Colle Mezzopane, int.2b, aree comuni (subb. 504-505.) Distinto in NCEU al foglio 7, part.IIa 265 sub 507.

L'appartamento è stato sanato con richiesta ai sensi della legge 47/85 prot. N. 3289 del 27-03-1986 che va completata.

Diffformità tra la richiesta di condono ed il rilevato vanno sanate ai sensi dell'art.6 bis del DPR 380/2001.

Prezzo a base d'asta € 74.000,00

### 2° Lotto di vendita

"Appartamento sito in Valmontone Via Colle Mezzopane n.5, 1° piano, int.2b composto da soggiorno-pranzo, due camere, bagno, wc, ripostiglio veranda e loggia; confinante con distacco da Via Colle Mezzopane, int.2a, aree comuni (subb. 504-505.) Distinto in NCEU al foglio 7, part.IIa 265 sub 508.

L'appartamento è stato sanato con richiesta ai sensi della legge 47/85 prot. N. 3289 del 27-03-1986 che va completata.

L'appartamento è stato sanato con richiesta ai sensi della legge 47/85 prot. N. 3289 del 27-03-1986 che va completata.

Diffformità tra la richiesta di condono ed il rilevato vanno sanate ai sensi dell'art.6 bis del DPR 380/2001 ed ai sensi del comma 3, art.18 della L.R. Lazio 15/2008."

Prezzo a base d'asta € 84.000,00



Ing. Nando Mastrostefano  
Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609  
e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)  
web: [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)

## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 5/2016 DEL R.G.E.

### 1° LOTTO DI VENDITA

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Bene N° 1 -	
Prezzo a base d'asta € 74.000,00	
Ubicazione:	Valmontone (RM) - Via Colle Mezzopane n.5, edificio U, interno 2a, piano Primo
Diritto reale:	Piena proprietà
Tipologia immobile:	Appartamento di Civile abitazione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 265, Sub. 507, Categoria A2 classe 1
Stato conservativo:	Il sottoscritto CTU ritiene che le condizioni dell' immobile per le motivazioni espresse sullo stato conservativo in merito alle strutture ed al manto di copertura in cemento amianto non siano idonee all'abitabilità fino a che le prime non vengano rimosse e la struttura non sia verificata e controllata nonché migliorata.
Descrizione:	Appartamento composto da salone, angolo cottura, due camere, bagno, ripostiglio con balcone L'area è servita: - da opere di urbanizzazione primaria (viabilità , parcheggi, acquedotto, fognature); - le opere di urbanizzazione secondaria (chiesa, scuole, polizia, centro commerciale, mercato)sono reperibili nel perimetro urbano, da cui dista non più di mt. 600,00. 2. Appartamento composto da soggiorno, cucina, camera, camera matrimoniale con ripostiglio e wc, bagno con annessa loggia.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'appartamento è occupato dai sigg. [REDACTED]
Regolarità urbanistica	L'appartamento è stato sanato con richiesta ai sensi della legge 47/85 prot. N. 3289 del 27-03-1986 che va completata. Difficoltà tra la richiesta di condono ed il rilevato vanno sanate ai sensi dell'art.6 bis del DPR 380/2001.

### 2° LOTTO DI VENDITA

Bene N° 2 -	
Prezzo a base d'asta € 84.000,00	
Ubicazione:	Valmontone (RM) - Via Colle Mezzopane n.5, edificio U, interno 2b, piano Primo
Diritto reale:	Piena proprietà
Tipologia immobile:	Appartamento di Civile abitazione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 265, Sub. 508, Categoria A2 classe 1
Stato conservativo:	Il sottoscritto CTU ritiene che le condizioni dell' immobile per le motivazioni espresse sullo stato conservativo in merito alle strutture ed al manto di copertura in cemento amianto non siano idonee all'abitabilità fino a che le prime non vengano rimosse e la struttura non sia verificata e controllata nonché migliorata.
Descrizione:	Appartamento composto da salone, angolo cottura, due camere, bagno, wc, ripostiglio con veranda chiusa e loggia L'area è servita: - da opere di urbanizzazione primaria (viabilità , parcheggi, acquedotto, fognature); - le opere di urbanizzazione secondaria (chiesa, scuole, polizia, centro commerciale, mercato)sono reperibili nel perimetro urbano, da cui dista non più di mt. 600,00.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'appartamento è occupato dal sig. [REDACTED]
Regolarità urbanistica	L'appartamento è stato sanato con richiesta ai sensi della legge 47/85 prot. N. 3289 del 27-03-1986 che va completata. Difficoltà tra la richiesta di condono ed il rilevato vanno sanate ai sensi dell'art.6 bis del DPR 380/2001 ed ai sensi del comma 3, art.18 della L.R. Lazio 15/2008.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Ing. Nando Mastrostefano  
Piazza Cairoli 37- 00049 Velletri tel.069635609  
e-mail: [ingegneriamastrostefano@gmail.com](mailto:ingegneriamastrostefano@gmail.com)  
web: [www.ingegneriamastrostefano.it](http://www.ingegneriamastrostefano.it)