

TRIBUNALE DI VELLETRI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Nuzzo Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 507/2019 del R.G.E.

promossa da



contro



SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Incarico..... | 4 |
| Premessa | 4 |
| Descrizione | 4 |
| Bene N° 5 - Complesso industriale ubicato a Monte Compatri (RM) - VIA DEGLI ARTIGIANI,54 (S.S. 6 CASILINA), piano PT- PS. | 4 |
| Bene N° 6 - Complesso industriale ubicato a Monte Compatri (RM) - VIA DEGLI ARTIGIANI,54 (S.S. 6 CASILINA), piano PT- PS. | 4 |
| Lotto 1..... | 5 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 5 |
| Titolarità | 5 |
| Confini..... | 5 |
| Consistenza..... | 5 |
| Dati Catastali | 6 |
| Precisazioni | 6 |
| Patti..... | 6 |
| Stato conservativo..... | 6 |
| Parti Comuni | 6 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 6 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 6 |
| Stato di occupazione..... | 7 |
| Provenienze Ventennali..... | 7 |
| Normativa urbanistica..... | 7 |
| Regolarità edilizia | 7 |
| Vincoli od oneri condominiali | 7 |
| Lotto 2..... | 7 |
| Titolarità | 8 |
| Confini..... | 8 |
| Consistenza..... | 8 |
| Dati Catastali | 8 |
| Precisazioni | 9 |
| Patti..... | 9 |
| Stato conservativo | 9 |
| Parti Comuni | 9 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 9 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 9 |
| Stato di occupazione..... | 9 |
| Provenienze Ventennali | 10 |

| | |
|--|----|
| Formalità pregiudizievoli | 10 |
| Normativa urbanistica | 10 |
| Regolarità edilizia | 10 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 10 |
| Stima / Formazione lotti..... | 10 |
| Lotto 1 | 11 |
| Lotto 2 | 11 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 13 |
| Lotto 1 | 13 |
| Lotto 2 | 13 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 507/2019 del R.G.E | 14 |
| Lotto 1 | 14 |
| Lotto 2 | 14 |



INCARICO

All'udienza del 12/04/2022, il sottoscritto Geom. Nuzzo Mario, con studio in Corso della Repubblica, 166 - 00049 - Velletri (RM), email mario-nuzzo@libero.it, PEC mario.nuzzo@geopec.it, Tel. 06 96 33 914, Fax 06 96 33 914, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 5** - Complesso industriale ubicato a Monte Compatri (RM) - VIA DEGLI ARTIGIANI,54 (S.S. 6 CASILINA), piano PT- PS
- **Bene N° 6** - Complesso industriale ubicato a Monte Compatri (RM) - VIA DEGLI ARTIGIANI,54 (S.S. 6 CASILINA), piano PT- PS

DESCRIZIONE

BENE N° 5 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA DEGLI ARTIGIANI,54 (S.S. 6 CASILINA), PIANO PT- PS

TRATTASI DI COMPLESSO INDUSTRIALE COSTITUITO DA MANUFATTI PREFABBRICATI IN CONGLOMERATO CEMNENTIZIO ARMATO CHE VERRA' TRATTATO NELLA PRESENTE RELAZIONE E FINALIZZATO ALLA FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA N° 2 DEL COMUNE DI MONTECOMPATRI E RELATIVO AL BENE N° 6- IN BUONA SOSTANZA IL PRECEDENTE CTU NOMINATO NON HA PROVVEDUTO ALLA STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE FACENTE

PARTE DI QUESTO COMPLESSO INDUSTRIALE E DEBITAMENTE RIPORTATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE-

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 6 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A MONTE COMPATRI (RM) - VIA DEGLI ARTIGIANI,54 (S.S. 6 CASILINA), PIANO PT- PS

TRATTASI DI COMPLESSO INDUSTRIALE COSTITUITO DA MANUFATTI PREFABBRICATI IN CONGLOMERATO CEMNENTIZIO ARMATO CHE VERRA' TRATTATO NELLA PRESENTE RELAZIONE E FINALIZZATO ALLA FORMAZIONE DI DUE LOTTI DI VENDITA -

IN BUONA SOSTANZA IL PRECEDENTE CTU NOMINATO NON HA PROVVEDUTO ALLA STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE FACENTE

PARTE DI QUESTO COMPLESSO INDUSTRIALE E DEBITAMENTE RIPORTATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE-

PER TALE MOTIVO LO SCRIVENTE HA GIA' PROVVEDUTO A DETERMINARE LA POSSIBILITA' DI SEPARAZIONE IN DUE LOTTI DI QUELLO GIA' INDICATO CON IL N° 5 OVVERO PIANO TERRENO E PIANO

SOTTOSTRADA IN QUANTO AVENTI INGRESSI AUTONOMI-E RELATIVAMENTE ALLA PALAZZINA UFFICI-
ALLO STATO ATTUALE SI RITIENE CHE IL COMPLERSO IMMOBILIARE DEBBA ESSERE COSTITUITO DA DUE
LOTTI SEPARATI E DISTINTI DEI QUALI IL LOTTO N° 5 COSI' COME DETERMINATO DAL PRECEDENTE CTU E
CHE DI SEGUITO COMUNQUE SI RIPORTA COMPRENSIVO DELLA PALAZZINA UFFICI E DAL NUOVO LOTTO
CHE AVRA' IL N° 6 RELATIVO ALL'IMMOBILE NON STIMATO-
PER CUI QUESTO PRIMO LOTTO SEGUE LE ORME DELLA GIA' DEPOSITATA CTU ESTIMATIVA-



Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 5** - Complesso industriale ubicato a Monte Compatri (RM) - VIA DEGLI ARTIGIANI,54 (S.S. 6 CASILINA), piano PT- PS

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE APPARTIENE AI SEGUENTI ESECUTATI:

VENDITA PER I DIRITTI 1/1-

CONFINI

IL TUTTO E' POSTO A CONFINE CON LA VIA DEGLI ARTIGIANI DA CUI SI HA ACCESSO DALLA VIA CASILINA E CON LE PARTICELLE CATASTALI NN. 201, 264, 409,190 SALVO SE ALTRI O VARIATI CONFINI-

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|----------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|------------|-------|
| Opifici | 1000,00 mq | 1200,00 mq | 0,00 | 1200,00 mq | 0,00 m | PT |
| Totale superficie convenzionale: | | | | | 1200,00 mq | |



| | | |
|--|-------------------|----------|
| Incidenza condominiale: | 0,00 | % |
| Superficie convenzionale complessiva: | 1200,00 mq | |



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 11 | 206 | 501 | | D7 | | | | 4088 € | PT | | |
| | 11 | 206 | 503 | | D7 | | | | 4088 € | PT | | |

PRECISAZIONI

NULLA DA PRECISARE

PATTI

NON RISULTA SUSSISTENZA DI PATTI

STATO CONSERVATIVO

IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

PARTI COMUNI

PIAZZALE DI ACCESSO -



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NON RISULTANO SEDRVITU', CENSI, LIVELLI E USI CIVICI-

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



TRATTASI DI STRUTTURA MISTA IN CONGLOMERATO CEMENTIZIO ARMATO E COPERTURA PIANA CON FRAMMISTA MURATURA IN BLOCCHI DI TUFO E MATTONI DA CORTINA - -



STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'IMMOBILE RISULTA PRESUMIBILMENTE OCCUPATO DALLA SOCIETA' "OFFICINE ROMANE SRL"



CI SI RIPORTA ALLA RELAZIONE PRELIMINARE DEL DELEGATO ALLA VENDITA-

NORMATIVA URBANISTICA

L'IMMOBILE E' STATO REALIZZATO CON N.O. PER ESECUZIONE LAVORI PRATICA 278 DEL 27/8/68 RILASCIATO DAL COMUNE DI MONTECOMPATRI-

PER REGOLARE SUCCESSIVI ABUSI EDILIZI SONO STATE PRESENTATE AL COMUNE DI MONTECOMPATRI DOMANDE DI CONDONO CHE HANNO GENERATO PERMESSI DI COSTRUIRE IN SANATORIA NN 33/06 - 34/06 - 35/06 COSÌ COME DETTAGLIATO NELLA CTU DEPOSITATA-



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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. L'immobile risulta agibile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



NON SONO PRESENTI VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI-



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Complesso industriale ubicato a Monte Compatri (RM) - VIA DEGLI ARTIGIANI,54 (S.S. 6 CASILINA), piano PT- PS



TITOLARITÀ

L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE APPARTIENE AI SEGUENTI ESECUTATI:



CONFINI

IL TUTTO E' POSTO A CONFINE CON LA VIA DEGLI ARTIGIANI DA CUI SI HA ACCESSO DALLA VIA CASILINA E CON LE PARTICELLE CATASTALI NN. 206, 190, 44 E 264 SALVO SE ALTRI O VARIATI CONFINI-

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|------------|---------|
| Opifici | 1400,00 mq | 1800,00 mq | 1,00 | 1069,20 mq | 0,00 m | PT - PS |
| Totale superficie convenzionale: | | | | | 1069,20 mq | |
| Incidenza condominiale: | | | | | 0,00 | % |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | | 1069,20 mq | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|--------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 11 | 409 | 501 | | D7 | | | | 15138 € | T S1 | |
| | 11 | 409 | 502 | | D7 | | | | 15138 € | T - S1 | |



Corrispondenza catastale

CI SI RIPORTA A QUANTO DEDOTTO DAL PRECEDENTE CTU IN RELAZIONE--



PRECISAZIONI

NULLA DA PRECISARE



PATTI

NON RISULTA SUSSISTENZA DI PATTI

STATO CONSERVATIVO

IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

PARTI COMUNI

PIAZZALE DI ACCESSO -



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NON RISULTANO SEDRVITU', CENSI, LIVELLI E USI CIVICI-

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

TRATTASI DI STRUTTURA MISTA IN CONGLOMERATO CEMENTIZIO ARMATO E COPERTURA PIANA CON FRAMMISTA MURATURA IN BLOCCHI DI TUFO E MATTONI DA CORTINA - IL TUTTO COME NELLA PRECEDENTE DEPOSITATA CTU--



STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DALLA SOCIETA' "OFFICINE ROMANE SRL"

PROVENIENZE VENTENNALI

CI SI RIPORTA ALLA DEPOSITATA CTU E COMUNQUE ALLA RELAZIONE PRELIMINARE DEL DELEGATO ALLA VENDITA-

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

COME DA ELENCO NELL'A DEPOSITATA CTU-

NORMATIVA URBANISTICA

L'IMMOBILE E' STATO REALIZZATO CON N.O. PER ESECUZIONE LAVORI PRATICA 278 DEL 27/8/68 RILASCIATO DAL COMUNE DI MONTECOMPATRI-

PER REGOLARE SUCCESSIVI ABUSI EDILIZI SONO STATE PRESENTATE AL COMUNE DI MONTECOMPATRI DOMANDE DI CONDONO CHE HANNO GENERATO PERMESSI DI COSTRUIRE IN SANATORIA NN 33/06 - 34/06 - 35/06 COSÌ COME DETTAGLIATO NELLA CTU DEPOSITATA-

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

NON SONO PRESENTI VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI-



STIMA / FORMAZIONE LOTTI



SI RITIENE POSSIBILE LA DIVISIONE IN DUE LOTTI DEL GIA' FORMATO LOTTO N° 5 ATTESA LA TOTALE AUTONOMIA NELLA CONSISTENZA E NELL'ACCESSO-

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:



LOTTO 1

- Bene N° 5** - Complesso industriale ubicato a Monte Compatri (RM) - VIA DEGLI ARTIGIANI,54 (S.S. 6 CASILINA), piano PT- PS

TRATTASI DI COMPLESSO INDUSTRIALE COSTITUITO DA MANUFATTI PREFABBRICATI IN CONGLOMERATO CEMENTIZIO ARMATO CHE VERRÀ TRATTATO NELLA PRESENTE RELAZIONE E FINALIZZATO ALLA FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA N° 2 DEL COMUNE DI MONTECOMPATRI E RELATIVO AL BENE N° 6- IN BUONA SOSTANZA IL PRECEDENTE CTU NOMINATO NON HA PROVVEDUTO ALLA STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE FACENTE PARTE DI QUESTO COMPLESSO INDUSTRIALE E DEBITAMENTE RIPORTATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE-

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 206, Sub. 501, Categoria D7 - Fg. 11, Part. 206, Sub. 503, Categoria D7
Valore di stima del bene: € 1.038.000,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|----------------|
| Bene N° 5 - Complesso industriale Monte Compatri (RM) - VIA DEGLI ARTIGIANI,54 (S.S. 6 CASILINA), piano PT- PS | 1200,00 mq | 865,00 €/mq | € 1.038.000,00 | 100,00% | € 1.038.000,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 1.038.000,00 |

LOTTO 2

- Bene N° 6** - Complesso industriale ubicato a Monte Compatri (RM) - VIA DEGLI ARTIGIANI,54 (S.S. 6 CASILINA), piano PT- PS

TRATTASI DI COMPLESSO INDUSTRIALE COSTITUITO DA MANUFATTI PREFABBRICATI IN CONGLOMERATO CEMENTIZIO ARMATO CHE VERRÀ TRATTATO NELLA PRESENTE RELAZIONE E FINALIZZATO ALLA FORMAZIONE DI DUE LOTTI DI VENDITA - IN BUONA SOSTANZA IL PRECEDENTE CTU NOMINATO NON HA PROVVEDUTO ALLA STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE FACENTE PARTE DI QUESTO COMPLESSO INDUSTRIALE E DEBITAMENTE RIPORTATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE- PER TALE MOTIVO LO SCRIVENTE HA GIA' PROVVEDUTO A DETERMINARE LA POSSIBILITA' DI SEPARAZIONE IN DUE LOTTI DI QUELLO GIA' INDICATO CON IL N° 5 OVVERO PIANO TERRENO E PIANO SOTTOSTRADA IN QUANTO AVENTI INGRESSI AUTONOMI-E RELATIVAMENTE ALLA PALAZZINA UFFICI- ALLO STATO ATTUALE SI RITIENE CHE IL COMPLESSO IMMOBILIARE DEBBA ESSERE COSTITUITO DA DUE LOTTI SEPARATI E DISTINTI DEI QUALI IL LOTTO

N° 5 COSI' COME DETERMINATO DAL PRECEDENTE CTU E CHE DI SEGUITO COMUNQUE SI RIPORTA COMPRENSIVO DELLA PALAZZINA UFFICI E DAL NUOVO LOTTO CHE AVRA' IL N° 6 RELATIVO ALL'IMMOBILE NON STIMATO- PER CUI QUESTO PRIMO LOTTO SEGUE LE ORME DELLA GIA' DEPOSITATA CTU ESTIMATIVA-

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 409, Sub. 501, Categoria D7 - Fg. 11, Part. 409, Sub. 502, Categoria D7
Valore di stima del bene: € 925.000,00



| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 6 - Complesso industriale Monte Compatri (RM) - VIA DEGLI ARTIGIANI,54 (S.S. 6 CASILINA), piano PT- PS | 1069,20 mq | 865,00 €/mq | € 925.000,00 | 100,00% | € 925.000,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 925.000,00 |

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 09/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Nuzzo Mario

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - ELABORATO PLANIMETRICO--



RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO 1

- Bene N° 5** - Complesso industriale ubicato a Monte Compatri (RM) - VIA DEGLI ARTIGIANI,54 (S.S. 6 CASILINA), piano PT- PS

TRATTASI DI COMPLESSO INDUSTRIALE COSTITUITO DA MANUFATTI PREFABBRICATI IN CONGLOMERATO CEMMENTIZIO ARMATO CHE VERRÀ TRATTATO NELLA PRESENTE RELAZIONE E FINALIZZATO ALLA FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA N° 2 DEL COMUNE DI MONTECOMPATRI E RELATIVO AL BENE N° 6- IN BUONA SOSTANZA IL PRECEDENTE CTU NOMINATO NON HA PROVVEDUTO ALLA STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE FACENTE PARTE DI QUESTO COMPLESSO INDUSTRIALE E DEBITAMENTE RIPORTATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE-

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 206, Sub. 501, Categoria D7 - Fg. 11, Part. 206, Sub. 503, Categoria D7

Destinazione urbanistica: L'IMMOBILE E' STATO REALIZZATO CON N.O. PER ESECUZIONE LAVORI PRATICA 278 DEL 27/8/68 RILASCIATO DAL COMUNE DI MONTECOMPATRI- PER REGOLARE SUCCESSIVI ABUSI EDILIZI SONO STATE PRESENTATE AL COMUNE DI MONTECOMPATRI DOMANDE DI CONDONO CHE HANNO GENERATO PERMESSI DI COSTRUIRE IN SANATORIA NN 33/06 - 34/06 - 35/06 COSÌ COME DETTAGLIATO NELLA CTU DEPOSITATA-

LOTTO 2

- Bene N° 6** - Complesso industriale ubicato a Monte Compatri (RM) - VIA DEGLI ARTIGIANI,54 (S.S. 6 CASILINA), piano PT- PS

TRATTASI DI COMPLESSO INDUSTRIALE COSTITUITO DA MANUFATTI PREFABBRICATI IN CONGLOMERATO CEMMENTIZIO ARMATO CHE VERRÀ TRATTATO NELLA PRESENTE RELAZIONE E FINALIZZATO ALLA FORMAZIONE DI DUE LOTTI DI VENDITA - IN BUONA SOSTANZA IL PRECEDENTE CTU NOMINATO NON HA PROVVEDUTO ALLA STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE FACENTE PARTE DI QUESTO COMPLESSO INDUSTRIALE E DEBITAMENTE RIPORTATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE- PER TALE MOTIVO LO SCRIVENTE HA GIA' PROVVEDUTO A DETERMINARE LA POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN DUE LOTTI DI QUELLO GIA' INDICATO CON IL N° 5 OVVERO PIANO TERRENO E PIANO SOTTOSTRADA IN QUANTO AVENTI INGRESSI AUTONOMI-E RELATIVAMENTE ALLA PALAZZINA UFFICI- ALLO STATO ATTUALE SI RITIENE CHE IL COMPLESSO IMMOBILIARE DEBBA ESSERE COSTITUITO DA DUE LOTTI SEPARATI E DISTINTI DEI QUALI IL LOTTO N° 5 COSÌ COME DETERMINATO DAL PRECEDENTE CTU E CHE DI SEGUITO COMUNQUE SI RIPORTA COMPRENSIVO DELLA PALAZZINA UFFICI E DAL NUOVO LOTTO CHE AVRA' IL N° 6 RELATIVO ALL'IMMOBILE NON STIMATO- PER CUI QUESTO PRIMO LOTTO SEGUE LE ORME DELLA GIA' DEPOSITATA

CTU ESTIMATIVA-

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 409, Sub. 501, Categoria D7 - Fg. 11, Part. 409, Sub. 502, Categoria D7

Destinazione urbanistica: L'IMMOBILE E' STATO REALIZZATO CON N.O. PER ESECUZIONE LAVORI PRATICA 278 DEL 27/8/68 RILASCIATO DAL COMUNE DI MONTECOMPATRI- PER REGOLARE SUCCESSIVI ABUSI EDILIZI SONO STATE PRESENTATE AL COMUNE DI MONTECOMPATRI DOMANDE DI CONDONO CHE HANNO GENERATO PERMESSI DI COSTRUIRE IN SANATORIA NN 33/06 - 34/06 - 35/06 COSÌ COME DETTAGLIATO NELLA CTU DEPOSITATA-



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 507/2019 DEL R.G.E.**



LOTTO 1

| Bene N° 5 - Complesso industriale | | | |
|--|---|-------------------|------------|
| Ubicazione: | Monte Compatri (RM) - VIA DEGLI ARTIGIANI,54 (S.S. 6 CASILINA), piano PT- PS | | |
| Diritto reale: | | Quota | |
| Tipologia immobile: | Complesso industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 206, Sub. 501, Categoria D7 - Fg. 11, Part. 206, Sub. 503, Categoria D7 | Superficie | 1200,00 mq |
| Stato conservativo: | IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE | | |
| Descrizione: | TRATTASI DI COMPLESSO INDUSTRIALE COSTITUITO DA MANUFATTI PREFABBRICATI IN CONGLOMERATO CEMMENTIZIO ARMATO CHE VERRA' TRATTATO NELLA PRESENTE RELAZIONE E FINALIZZATO ALLA FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA N° 2 DEL COMUNE DI MONTECOMPATRI E RELATIVO AL BENE N° 6- IN BUONA SOSTANZA IL PRECEDENTE CTU NOMINATO NON HA PROVVEDUTO ALLA STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE FACENTE PARTE DI QUESTO COMPLESSO INDUSTRIALE E DEBITAMENTE RIPORTATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE- | | |
| Vendita soggetta a IVA: | SI | | |

LOTTO 2

| Bene N° 6 - Complesso industriale | | | |
|--|--|-------------------|------------|
| Ubicazione: | Monte Compatri (RM) - VIA DEGLI ARTIGIANI,54 (S.S. 6 CASILINA), piano PT- PS | | |
| Diritto reale: | | Quota | |
| Tipologia immobile: | Complesso industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 409, Sub. 501, Categoria D7 - Fg. 11, Part. 409, Sub. 502, Categoria D7 | Superficie | 1069,20 mq |
| Stato conservativo: | IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE | | |
| Descrizione: | TRATTASI DI COMPLESSO INDUSTRIALE COSTITUITO DA MANUFATTI PREFABBRICATI IN CONGLOMERATO CEMMENTIZIO ARMATO CHE VERRA' TRATTATO NELLA PRESENTE RELAZIONE E FINALIZZATO ALLA FORMAZIONE DI DUE LOTTI DI VENDITA - IN BUONA SOSTANZA IL PRECEDENTE CTU NOMINATO NON HA PROVVEDUTO ALLA STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE FACENTE PARTE DI QUESTO COMPLESSO INDUSTRIALE E DEBITAMENTE RIPORTATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE- PER TALE MOTIVO LO SCRIVENTE HA GIA' PROVVEDUTO A DETERMINARE LA POSSIBILITA' DI SEPARAZIONE IN DUE LOTTI DI QUELLO GIA' INDICATO CON IL N° 5 OVVERO PIANO TERRENO E PIANO SOTTOSTRADA IN QUANTO AVVENTI INGRESSI AUTONOMI-E RELATIVAMENTE ALLA PALAZZINA UFFICI- ALLO STATO ATTUALE SI RITIENE CHE IL COMPLERSO IMMOBILIARE DEBBA ESSERE COSTITUITO DA DUE LOTTI SEPARATI E DISTINTI DEI QUALI IL LOTTO N° 5 COSI' COME DETERMINATO DAL PRECEDENTE CTU E CHE DI SEGUITO COMUNQUE SI RIPORTA COMPRENSIVO DELLA PALAZZINA UFFICI E DAL NUOVO LOTTO CHE AVRA' IL N° 6 RELATIVO ALL'IMMOBILE NON STIMATO- PER CUI QUESTO PRIMO LOTTO SEGUE LE ORME DELLA GIA' DEPOSITATA CTU ESTIMATIVA- | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |

