

ANNA MARIA MARCHIO  
AVVOCATO  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE

17 marzo 2014

Preg.mo Sig.  
Notaio Dr. Carlo CAVICCHIONI  
Lungotevere dei Mellini, 10

00193 ROMA

*ccavicchioni@notariato.it*

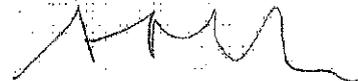
# 06.3202513

Fall. n. 280/05 di Nicolino MANCINI  
Locali in Roma, via Casimiro Mondino, n. 43 e n. 45

Sarò grata per un cortese riscontro alla mia del 12 febbraio 2014 con cui ho trasmesso il provvedimento del Giudice Delegato Dr.ssa ODELO contenente la Sua nomina per l'incarico di vendita delle unità immobiliari in epigrafe.

Nell'attesa, invio i migliori saluti

IL CURATORE  
(Avv. Anna Maria MARCHIO)



Ai fini del rispetto della legge sulla riservatezza dei dati personali, questa corrispondenza è diretta e riservata esclusivamente al destinatario indicato, ogni altra persona che la ricevesse non è autorizzata dal mittente a prendere conoscenza dei dati ivi contenuti trattandosi di informazioni confidenziali relative al rapporto Avvocato/Cliente, ovvero ad uso interno; l'uso non autorizzato delle stesse, la rivelazione, la Copia o il trattamento dei dati ivi contenuti è rigorosamente proibita e verrà perseguita nei termini di legge. Se avete ricevuto questa comunicazione per errore vi preghiamo di chiamare immediatamente il numero 06-4820390.

ANNA MARIA MARCHIO  
AVVOCATO  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE

12 febbraio 2014

Preg.mo Sig.  
Notaio Dr. Carlo CAVICCHIONI  
Lungotevere dei Mellini, 10

00193 ROMA

ccavicchioni@notariato.it

Fall. n. 280/05 di Nicolino MANCINI

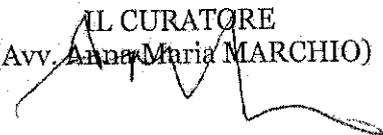
Gentile Dottor Cavicchioni,

Le trasmetto copia del provvedimento del Giudice Delegato Dr.ssa Lucia O-DELLO in data 19.12.2013 che Le ha conferito l'incarico di procedere all'espletamento della vendita, con ogni connesso incumbente precedente e successivo, dei locali siti in **Roma, via Casimiro Mondino, n. 43 e n. 45** di pertinenza della massa fallimentare.

Unisco, altresì, copia della relazione tecnica in mio possesso redatta dall'Ing. Emilio BELCASTRO (i cespiti in questione sono contraddistinti con i nn. 2 e 3)

Resto a Sua disposizione e Le invio i miei migliori saluti

IL CURATORE  
(Avv. Anna Maria MARCHIO)



All.: n. 2 c. s.

Ai fini del rispetto della legge sulla riservatezza dei dati personali, questa corrispondenza è diretta e riservata esclusivamente al destinatario indicato, ogni altra persona che la ricevesse non è autorizzata dal mittente a prendere conoscenza dei dati ivi contenuti trattandosi di informazioni confidenziali relative al rapporto Avvocato/Cliente, ovvero ad uso interno; l'uso non autorizzato delle stesse, la rivelazione, la Copia o il trattamento dei dati ivi contenuti è rigorosamente proibita e verrà perseguita nei termini di legge. Se avete ricevuto questa comunicazione per errore vi preghiamo di chiamare immediatamente il numero 06-4820390.

00187 ROMA - VIA BARBERINI, 11 - TEL. 06 4820390 - FAX 06 48912476  
marchiopompeolawyers@infinito.it

**AVV. ANNA MARIA MARCHIO**  
VIA BARBERINI, 11 - 00187 ROMA  
TEL. 06 4820390

**TRIBUNALE CIVILE DI ROMA**

**Sezione Fallimentare**

Ill.mo Sig. G. Delegato: dr.ssa Lucia ODELLO

Fallimento n. 280/05 di MANCINI Nicolino

Ogg.: autorizzazione vendita immobili e definizione modalità

L'Avv. Anna Maria MARCHIO, Curatore del Fallimento in epigrafe,  
facendo seguito ai colloqui recentemente intercorsi,

premessò

- che nella massa fallimentare sono caduti i seguenti cespiti immobiliari:

a) locale ad uso negozio al piano terra con accesso da via Casimiro Mondino,

43 confinante con stessa via, negozio via C. Mondino 45, appart. int. 1, vano scala ed androne fabbricato via C. Mondino, 41, salvo altri con annesso locale sottonegozio al piano cantinato, collegato con scaletta interna al negozio, confinante con corridoio condominiale di accesso cantine, cantina n. 9, cantina n. 10, locale sottonegozio civ. 45 di C. Mondino, salvo altri; nel NCEU di Roma al foglio 197 part. 843 sub. 4 ZC 5, ctg C/1, cl. 4 cons. mq 33, R.C. € 1.041,33, superficie commerciale equivalente mq 56,00;

b) locale ad uso negozio al piano terra con accesso da via Casimiro Mondino,

45 confinante con stessa via, negozio via Angelo Mozzo, 1/3, appar. int. 2, negozio via C. Mondino, 43, salvo altri con annesso locale sottonegozio al piano cantinato, collegato con scaletta interna al negozio, confinante con corridoio condominiale, sottonegozio via A. Mozzo, 1/3, sottonegozio via C. Mondino 43, salvo altri; nel NCEU di Roma al foglio 197 part. 843 sub. 5 ZC 5, ctg C/1, cl. 4 cons. mq 28, R.C. € 883,55, superficie commerciale equivalente mq 57,00;

- che le dette unità immobiliari, già inserite nell'esecuzione R.G.E. n. 88246/95 Trib. di Roma, nella quale il Fallimento ha svolto intervento, sono state stralciate dal Giudice dell'esecuzione in quanto introdotta da creditori non fondiari;
- che il valore indicato nella perizia effettuata in quella sede in data 15.11.2004 per il cespite *sub a*) è pari ad € ad € 154.000,00 e per il cespite *sub b*) è pari ad € 132.000,00 (v. perizia allegata);
- che occorre procedere alla vendita dei predetti;

Ciò premesso,

CHIEDE

che la S.V. ne fissi le modalità di vendita, anche eventualmente conferendo delega a Notaio da nominare, come già avvenuto per altro cespite della Procedura.

Con osservanza

Roma, 4 dicembre 2013

IL CURATORE

(Avv. Anna Maria MARCHIO)





**TRIBUNALE DI ROMA**  
**SEZIONE QUARTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**RELAZIONE TECNICA DEL CTU**

**A) PREMESSA:**

Nel procedimento esecutivo iscritto al RGE n. 88246/95 (che riunisce anche le procedure esecutive RGE 101886/98 e RGE 95660/97) promosso da:

Banca di Roma S.p.A. (ora CAPITALIA S.p.A.)

c/ Nicolino Mancini

con ordinanza del 3/03/04 il G.E. Dr. F. Cottone ha disposto la nomina del sottoscritto CTU Dr. Ing. Emilio Belcastro, con studio in Roma Via Nizza 66, per l'udienza del 7/07/04, nel corso della quale, dopo avergli fatto prestare il giuramento di rito, gli ha dato incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) Descriva il CTU, previo esame documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato con relativa superficie in m<sup>2</sup> confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori eventuali m/m di parti comuni, accertando la completezza documentazione prodotta e corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi;
- 2) Accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni dei pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali;
- 3) Se l'immobile non risulta accatastato, proceda all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provveda, in caso di difformità o mancanza d'idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- 4) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

- 5) Indichi conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi art. 17 comma 5 e art. 40 comma 6 L. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria;
- 6) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in questo ultimo caso formando i singoli lotti e previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 7) Stabilisca se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- 8) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge;
- 9) Determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato.

Il sottoscritto, dopo aver ricevuto i quesiti di cui sopra, ha dato inizio alle operazioni peritali, successivamente all'ulteriore conferma dell'incarico ricevuta a mezzo comunicazione scritta del 08/07/04 da parte dell'Avv. Tommaso Spinelli Giordano (per il creditore precedente), svolgendo accertamenti ed indagini, sulla base della documentazione trasmessa da quest'ultimo e delle informazioni ricevute dallo stesso legale del creditore precedente (vedi all. 1).

Sulla base di detta documentazione e delle informazioni ricevute, sono state effettuate alcune ricerche presso pubblici uffici, al fine di ricavare notizie ed elementi utili per predisporre la presente relazione.

Al termine di tali ricerche, il sottoscritto CTU, previa comunicazione scritta rimessa all'interessato a mezzo A/R n. 11771483959-2 del 21/07/04 e successiva A/R n. 12107037053-6 del 16/07/04 anticipate anche a mezzo fax (all. 2), ha compiuto in data 12/10/04, un sopralluogo presso gli immobili di che trattasi, di proprietà del Sig. Nicolino Mancini siti in Roma e precisamente:

1. Locale negozio sito in Roma Via Casimiro Mondino 37/39;
2. Locale negozio sito in Roma Via Casimiro Mondino 43;
3. Locale negozio sito in Roma Via Casimiro Mondino 45;
4. Box auto n. 6 PS1 Via Zinasco 14;
5. Appartamento Via Zinasco 20 int. C PT.

L'attività peritale di cui sopra, svolta in data 12 ottobre 2004, ha avuto inizio alle ore 09,45 in Roma presso l'immobile sito in Roma Via Casimiro Mondino 37/39 (vedi all. 3) alla presenza del sottoscritto CTU, assistito dal proprio collaboratore di studio nella persona del Geom. Luca Sovrano e senza la presenza di alcun rappresentante del Sig. Nicolino Mancini.

Si è proceduto ad effettuare i sopralluoghi partendo dall'immobile di Via Casimiro Mondino 37/39 dove si è avuto modo di constatare la presenza del Sig. Alfonso Gelardino (che ha affermato di occupare l'unità in forza di un compromesso di acquisto) nel corso del quale si sono verificate caratteristiche e stato di manutenzione, procedendo ad eseguire un rilievo fotografico (all. 4) e planimetrico dello stesso sulla base documentazione in atti.

In seguito si è proceduto a partire dalle ore 10,15 ad effettuare il secondo sopralluogo presso l'immobile (locale negozio) sito in Roma Via Casimiro Mondino 43 senza la presenza di alcun occupante la suddetta unità in quanto, secondo informazioni ricevute in loco, risultava chiusa già da diverso tempo, per cui è stato possibile effettuare un rilievo delle caratteristiche strutturali dell'unità solo dall'esterno previo un rilievo fotografico. 2

In seguito si è proceduto a partire dalle ore 10,45 ad effettuare il terzo sopralluogo presso l'immobile (locale negozio) sito in Roma Via Casimiro Mondino 45 senza la presenza di alcun occupante la suddetta unità in quanto, secondo informazioni ricevute in loco, risultava chiusa già da diverso tempo, per cui è stato possibile effettuare un rilievo delle caratteristiche strutturali dell'unità solo dall'esterno previo un rilievo fotografico. 3

In seguito si è proceduto a partire dalle ore 11,00 ad effettuare il quarto sopralluogo presso l'immobile (box auto n. 6) ubicato al piano seminterrato fabbricato in Roma Via Zinasco 14 senza la presenza di alcuna persona, per cui è stato possibile effettuare un rilievo delle caratteristiche strutturali dell'unità solo dall'esterno previo un rilievo fotografico. 4

In seguito si è proceduto a partire dalle ore 11,15 ad effettuare il quinto sopralluogo presso l'immobile (abitazione) ubicato al piano terreno int. C fabbricato in Roma Via Zinasco 20 che al momento del sopralluogo risultava occupato dal Sig. Nicola Donato Mancini, il quale, attraverso il citofono, ha comunicato che non consentiva l'accesso all'interno dell'unità in quanto oltre ad essere impossibilitato per propri motivi di salute, non era stato avvisato da parte della proprietà (Nicolino Mancini) della visita in questione. 5 venduto

Il CTU, preso atto di quanto riferitogli dal Sig. Nicola Donato Mancini, ha potuto effettuare solo un rilievo delle caratteristiche strutturali dell'unità immobiliare solo dall'esterno previo un rilievo fotografico.

#### **B) RISPOSTA AI QUESITI:**

Primo quesito: Descriva il CTU, previo esame documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato con relativa superficie in m<sup>2</sup> confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori eventuali m/m di parti comuni, accertando la completezza documentazione prodotta e corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi.

I beni immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva consistono in alcune unità ad uso commerciale e residenziale facenti parte del fabbricato di Via Casimiro Mondino 41, di Via Zinasco 14 e di Via Zinasco 20 e più precisamente:

1. locale ad uso negozio al piano terra con accesso da Via Casimiro Mondino 37/39 confinante con stessa via, androne fabbricato Via C. Mondino 41, appartamento int. 2, giardino annesso appartamento int. 1, rampa d'accesso locale Via C. Mondino 35, salvo altri;
2. locale ad uso negozio al piano terra con accesso da Via Casimiro Mondino 43 confinante con stessa via, negozio Via C. Mondino 45, appartamento int. 1, vano scala ed androne fabbricato Via C. Mondino 41, salvo altri con annesso locale sottonegozio al piano cantinato, collegato con scaletta interna al negozio, confinante con corridoio condominiale di accesso cantine, cantina n. 9, cantina n. 10, locale sottonegozio civ. 45 di C. Mondino, salvo altri;

3. locale ad uso negozio al piano terra con accesso da Via Casimiro Mondino 45 confinante con stessa via, negozio Via Angelo Mozzo civ. 1/3, appartamento int. 2, negozio Via C. Mondino 43, salvo altri con annesso locale sottonegozio al piano cantinato, collegato con scaletta interna al negozio, confinante con corridoio condominiale, sottonegozio Via A. Mozzo 1/3, sottonegozio Via C. Mondino 43, salvo altri;
4. box auto n. 6 ubicato piano seminterrato Via Zinasco 14 confinante con spazio di manovra, terrapieno per due lati, box auto n. 7;
5. appartamento uso abitazione sito in Roma Via Zinasco 20 PT int. C composto da ingresso, soggiorno/pranzo, n. 2 stanze, angolo cottura, n. 2 bagni, disimpegno e giardino; confinante con spazio comune di accesso, proprietà Benedetti/Casagrande, proprietà G.I.A.S.A., appartamento int. B, salvo altri.

Il tutto come meglio specificato nell'atto di pignoramento, notificato alla parte interessata e trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Roma 1° in data 26/5/98 con formalità di n. 20328 di particolare.

La descrizione delle suddette unità immobiliari corrisponde, all'incirca, con i dati inseriti nell'atto di pignoramento relativo alla presente procedura.

La consistenza commerciale della suddette unità immobiliari, al lordo delle murature perimetrali, sulla base sia di quanto effettivamente potuto rilevare dai sopralluoghi effettuati e di quanto possibile rilevare invece, in assenza di una visita all'interno delle singole unità, dai semplici dati e/o elementi di natura catastale catastali raccolti dalle ricerche effettuate i vari pubblici uffici, può essere così riassunta:

- Unità n. 1: locale negozio Via Casimiro Mondino 37/39 PT  
Superficie utile catastale:.....m<sup>2</sup> 37,00  
Superficie lorda (PT).....m<sup>2</sup> 48,00
- Unità n. 2: locale negozio Via Casimiro Mondino 43 PT/S1  
Superficie utile catastale:.....m<sup>2</sup> 33,00  
Superficie lorda (PT/PS1).....m<sup>2</sup> 56,00
- Unità n. 3: locale negozio Via Casimiro Mondino 45 PT/S1  
Superficie utile catastale:.....m<sup>2</sup> 28,00  
Superficie lorda (PT/PS1).....m<sup>2</sup> 48,00
- Unità n. 4: box auto n. 6 Via Zinasco 14 PS1  
Superficie utile catastale:.....m<sup>2</sup> 13,00  
Superficie lorda.....m<sup>2</sup> 16,00
- Unità n. 5: appartamento uso abitazione Via Zinasco 20 PT int. C  
Superficie utile interna:.....m<sup>2</sup> 60,00  
Superficie lorda coperta (PT).....m<sup>2</sup> 70,00  
Superficie lorda scoperta (giardino).....m<sup>2</sup> 140,00

*vendita*

• Ingresso/disimpegno:.....	m <sup>2</sup> 8,00
• Soggiorno/pranzo:.....	m <sup>2</sup> 14,00
• Stanze da letto:.....	m <sup>2</sup> 28,00
• Angolo cottura:.....	m <sup>2</sup> 4,00
• Bagni:.....	m <sup>2</sup> 6,00
• Giardino: m <sup>2</sup> 140,00 * 0,10 =.....	m <sup>2</sup> 14,00

<b>Totale superficie utile equivalente.....m<sup>2</sup> 74,00</b>
--

Per quanto riguarda gli immobili facenti parte del fabbricato di Via Casimiro Mondino 41, così come è stato possibile verificare dall'esterno ed in rapporto a quello unico visionato del civ. 37/39, risulterebbero in normale stato di manutenzione.

Le suddette unità (civ. 37/39, civ. 43 e civ. 45) fanno parte di un fabbricato dotato di impianto d'ascensore, sviluppante su n. 5 piani fuori terra oltre copertura e seminterrato per circa n. 14 unità, costituito da una gabbia in c.a. con solai in latero cemento e tamponatura perimetrale rivestita da intonaco cementizio tinteggiato, con zoccolatura in travertino al piano terra.

Per quanto riguarda il locale autorimessa n. 6 facente parte del fabbricato di Via Zinasco 14, così come è stato possibile verificare dall'esterno, risulterebbe in normale stato di manutenzione.

La suddetta unità fa parte di un fabbricato dotato di impianto d'ascensore, sviluppante su n. 6 piani fuori terra oltre piano di copertura a terrazzo e seminterrato per circa n. 28 unità immobiliari costituito da una gabbia in c.a. con solai in latero cemento e tamponatura perimetrale rivestita da una cortina di mattoni con fasce di marcapiano tinteggiate.

Per quanto riguarda l'appartamento ad uso abitazione facente parte del fabbricato di Via Zinasco 20, così come è stato possibile verificare dall'esterno, risulterebbe in normale stato di manutenzione.

Le finiture e le dotazioni di cui è dotata la suddetta unità immobiliare, facente parte di un fabbricato sviluppante su due livelli sfalsati per n. 3 unità

costituito da una gabbia in c.a. con solai in latero cemento e tamponatura rivestita da intonaco cementizio tinteggiato.

Entrambe le aree su cui sorgono sia il fabbricato di Via Casimiro Mondino 41 che quello di Via Zinasco 14/20, ricadono entrambe in zone periferiche della città entro il G.R.A. in prossimità il primo fabbricato di Via di Torrevicchia che per quanto riguarda il secondo di Via Casal del Marmo, importanti arterie di collegamento tra la Via Trionfale e la Via Boccea.

Risultano attualmente in forte via di espansione dal punto di vista edilizio e di quello del recupero urbanistico in quanto facente parte di quei nuclei «sorti spontaneamente» posti nelle immediate vicinanze del G.R.A. nei pressi di Montespaccato, Lucchina, Palmarola e Selva Candida, tra gli anni '70 ed '80.

Attualmente sono oggetto di diversi interventi di ristrutturazione e bonifica di vecchi edifici e di creazione di nuovi insediamenti di carattere sia abitativo che commerciale: il tutto al fine di rivalutare un'intera area, considerata fino a non molto tempo fa, disagiata dal punto di vista urbanistico.

Dalle ricerche presso NCEU (all. 5) le unità risultano accatastate alla Ditta Nicolino Mancini n. a Pietrabbondante il 17/03/32 e più precisamente:

- Unità n. 1: locale negozio Via Casimiro Mondino 37/39 PT meglio individuata nel NCEU di Roma al foglio 197 part. 843 sub 3 ZC 5 ctg C/1 cl. 3 cons. m<sup>2</sup> 37 R.C. € 1.003,22
- Unità n. 2: locale negozio Via Casimiro Mondino 43 PT/S1 meglio individuata nel NCEU di Roma al foglio 197 part. 843 sub 4 ZC 5 ctg C/1 cl. 4 cons. m<sup>2</sup> 33 R.C. € 1.041,33
- Unità n. 3: locale negozio Via Casimiro Mondino 45 PT/S1 meglio indivi-

duata nel NCEU di Roma al foglio 197 part. 843 sub 5 ZC 5 ctg C/1 cl. 4  
cons. m<sup>2</sup> 28 R.C. € 883,55

- Unità n. 4: box auto n. 6 Via Zinasco 14 PS1 meglio individuata nel NCEU di Roma al foglio 184 part. 418 sub 34 ZC 6 ctg C/6 cl. 16 cons. m<sup>2</sup> 13 R.C. € 97,35
- Unità n. 5: appartamento uso abitazione Via Zinasco 20 PT int. C meglio individuata nel NCEU di Roma al foglio 184 part. 486 sub 3 e sub 6 ZC 6 ctg A/2 cl. 6 vani 4,5 R.C. € 732,08.

Per quanto riguarda i locali uso negozio di Via Casimiro Mondino 37/39, Via Casimiro Mondino 43 e Via Casimiro Mondino 45 dalle indagini svolte sono risultate mancanti le planimetrie catastali all'interno delle schede di accatastamento per cui sono state censite dall'UTE d'ufficio.

Per quanto riguarda l'immobile di Via Casimiro Mondino 37/39, lo scrivente CTU, sulla base del rilievo effettuato in loco, ha predisposto, con procedura DOCFA, al deposito della relativa planimetria mancante.

Per quanto riguarda le altre unità, non essendo stato lo scrivente CTU messo nella condizione di poterle visionare direttamente, non può accertare la loro o meno conformità con lo stato attuale dei luoghi.

Al momento dell'accesso effettuato in data 12/10/04, fatto salvo l'unità immobiliare sita in Via Casimiro Mondino 37/39 occupata dal Sig. Alfonso Gelardino in qualità di promittente acquirente, le altre unità risultavano essere tenute a disposizione dal Sig. Nicolino Mancini o dal suo nucleo familiare.

Sulla base della documentazione allegata agli atti e delle ricerche effettuate presso gli archivi notarili, le unità immobiliari in questione, risultano

attualmente tutte di proprietà del Sig. Nicolino Mancini n. a Pietrabbondante (IS) il 17/3/32, in forza dei seguenti atti:

- **Unità n. 1:** locale negozio Via Casimiro Mondino 37/39 PT meglio individuata nel NCEU di Roma al foglio 197 part. 843 sub 3 ZC 5 ctg C/1 cl. 3 cons. m<sup>2</sup> 37 R.C. € 1.003,22 (pervenuto in possesso in forza di atto di compravendita del 9/12/68 a mezzo rogito Notaio Dr. Luigi Cinotti di Roma Rep. 15593)
- **Unità n. 2:** locale negozio Via Casimiro Mondino 43 PT/S1 meglio individuata nel NCEU di Roma al foglio 197 part. 843 sub 4 ZC 5 ctg C/1 cl. 4 cons. m<sup>2</sup> 33 R.C. € 1.041,33 (pervenuto in possesso in forza di atto di compravendita del 9/12/68 a mezzo rogito Notaio Dr. Luigi Cinotti di Roma Rep. 15593)
- **Unità n. 3:** locale negozio Via Casimiro Mondino 45 PT/S1 meglio individuata nel NCEU di Roma al foglio 197 part. 843 sub 5 ZC 5 ctg C/1 cl. 4 cons. m<sup>2</sup> 28 R.C. € 883,55 (pervenuto in possesso in forza di atto di compravendita del 9/12/68 a mezzo rogito Notaio Dr. Luigi Cinotti di Roma Rep. 15593)
- **Unità n. 4:** box auto n. 6 Via Zinasco 14 PS1 meglio individuata nel NCEU di Roma al foglio 184 part. 418 sub 34 ZC 6 ctg C/6 cl. 16 cons. m<sup>2</sup> 13 R.C. € 97,35 (pervenuto in possesso in forza di atto di compravendita dell'11/12/75 del terreno su cui sorge il fabbricato a mezzo rogito Notaio Dr. Luigi Cinotti di Roma Rep. 37640)
- **Unità n. 5:** appartamento uso abitazione Via Zinasco 20 PT int. C meglio individuata nel NCEU di Roma al foglio 184 part. 486 sub 3 e sub 6 ZC 6

ctg A/2 cl. 6 vani 4,5 R.C. € 732,08 (pervenuto in possesso in forza di Decreto di Trasferimento del Tribunale di Roma del 7/01/93).

**Secondo quesito:** Accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultati dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni dei pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali.

Come in precedenza accennato i beni oggetto della presente procedura esecutiva consistono in alcune unità immobiliari facenti parte del fabbricato di Via Casimiro Mondino 41, Via Zinasco 14 e Via Zinasco 20 e più precisamente:

1. locale ad uso negozio al piano terra con accesso da Via Casimiro Mondino 37/39 confinante con stessa via, androne fabbricato Via C. Mondino 41, appartamento int. 2, giardino annesso appartamento int. 1, rampa d'accesso locale Via C. Mondino 35, salvo altri;
2. locale ad uso negozio al piano terra con accesso da Via Casimiro Mondino 43 confinante con stessa via, negozio Via C. Mondino 45, appartamento int. 1, vano scala ed androne fabbricato Via C. Mondino 41, salvo altri con annesso locale sottonegozio al piano cantinato, collegato con scaletta interna al negozio, confinante con corridoio condominiale di accesso cantine, cantina n. 9, cantina n. 10, locale sottonegozio civ. 45 di C. Mondino, salvo altri;
3. locale ad uso negozio al piano terra con accesso da Via Casimiro Mondino 45 confinante con stessa via, negozio Via Angelo Mozzo civ. 1/3, appartamento int. 2, negozio Via C. Mondino 43, salvo altri con annesso locale sottonegozio al piano cantinato, collegato con scaletta interna al

negozio, confinante con corridoio condominiale, sottonegozio Via A. Mozzo 1/3, sottonegozio Via C. Mondino 43, salvo altri;

4. box auto sito n. 6 ubicato piano seminterrato Via Zinasco 14 confinante con spazio di manovra, terrapieno per due lati, box auto n. 7;
5. appartamento uso abitazione sito in Roma Via Zinasco 20 PT int. C composto da ingresso, soggiorno/pranzo, n. 2 stanze, angolo cottura, n. 2 bagni, disimpegni e giardino; confinante con spazio comune di accesso, proprietà Benedetti/Casagrande, proprietà G.I.A.S.A., appartamento int. B, salvo altri.

Dalle ricerche presso il NCEU le unità risultano accatastate alla Ditta Nicolino Mancini n. a Pietrabbondante il 17/03/32 e più precisamente:

- Unità n. 1: locale negozio Via Casimiro Mondino 37/39 PT meglio individuata nel NCEU di Roma al foglio 197 part. 843 sub 3 ZC 5 ctg C/1 cl. 3 cons. m<sup>2</sup> 37 R.C. € 1.003,22
- Unità n. 2: locale negozio Via Casimiro Mondino 43 PT/S1 meglio individuata nel NCEU di Roma al foglio 197 part. 843 sub 4 ZC 5 ctg C/1 cl. 4 cons. m<sup>2</sup> 33 R.C. € 1.041,33
- Unità n. 3: locale negozio Via Casimiro Mondino 45 PT/S1 meglio individuata nel NCEU di Roma al foglio 197 part. 843 sub 5 ZC 5 ctg C/1 cl. 4 cons. m<sup>2</sup> 28 R.C. € 883,55
- Unità n. 4: box auto n. 6 Via Zinasco 14 PS1 meglio individuata nel NCEU di Roma al foglio 184 part. 418 sub 34 ZC 6 ctg C/6 cl. 16 cons. m<sup>2</sup> 13 R.C. € 97,35
- Unità n. 5: appartamento uso abitazione Via Zinasco 20 PT int. C meglio

individuata nel NCEU di Roma al foglio 184 part. 486 sub 3 e sub 6 ZC 6 ctg A/2 cl. 6 vani 4,5 R.C. € 732,08.

Il tutto come meglio specificato nell'atto di pignoramento, notificato alla parte interessata e trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Roma 1° in data 26/5/98 con formalità di n. 20328 di particolare.

La descrizione delle suddette unità immobiliari corrisponde, all'incirca, con i dati inseriti nell'atto di pignoramento relativo alla presente procedura.

Sulla base della documentazione prodotta in atti e della certificazione notarile redatta dal Notaio Dr. Francesco Colistra di Roma, risulta che lo stato delle trascrizioni a favore della Sig.ra Nicolino Mancini e dei suoi danti causa succedutisi nel ventennio risulta essere il seguente:

- 1) Trascrizione a favore del Sig. Fabio Luciani n. Roma il 15/02/69 ed a carico del Sig. Nicolino Mancini n. a Pietrabbondante (IS) il 17/3/32) formalità eseguita il 28/04/87 al n. 25237 in forza atto compravendita rogito Notaio Dr. Luciano Fabiani di Roma del 14/4/87 Rep. 19041 Racc. 4438 con il quale il Sig. Nicolino Mancini ha venduto al Sig. Fabio Luciani la unità n. 5:
- 2) Trascrizione a favore del Sig. Nicolino Mancini n. a Pietrabbondante (IS) il 17/3/32 formalità eseguita il 13/12/68 al n. 72236 in forza atto compravendita rogito Notaio Dr. Luigi Cinotti di Roma del 9/12/68 Rep. 15593 con il quale il Sig. Nicolino Mancini acquistava gli immobili unità nn. 1/2/3:
- 3) Trascrizione a favore del Sig. Nicolino Mancini n. a Pietrabbondante (IS) il 17/3/32 ed a carico di Armando Bonadies n. Civita D'Antino il 14/7/16 e Wanda Pedini n. a Fano il 31/8/16 formalità eseguita il 20/12/75 al n. 31854 in forza atto compravendita rogito Notaio Dr. L. Cinotti di Roma del 11/12/75

Rep. 37640 con il quale i Sigg. Armando Bonadies e Wanda Pedini hanno venduto al Sig. Nicolino Mancini l'appezzamento di terreno in Roma della consistenza di m<sup>2</sup> 2.080 indicato al foglio 184 part. 418, 486, 14 e 472 su cui sono stati realizzati entrambi i fabbricati di cui fanno parte le unità nn. 4/5:

- 4) Trascrizione a favore del Sig. Nicolino Mancini n. a Pietrabbondante (IS) il 17/3/32) ed a carico del Sig. Fabio Luciani n. Roma il 15/02/69 formalità eseguita l'1/02/93 al n. 4664 in forza di Decreto di Trasferimento del Tribunale di Roma del 7/01/93[1904] relativamente all'immobile unità n. 5.

Sempre sulla base della certificazione notarile redatta dal Notaio Dr. Francesco Colistra, risulta che lo stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dei nominativi sopra indicati risulta essere:

- 1) ipoteca iscritta il 28/04/87 di formalità n. 8701 a favore di Nicolino Mancini ed a carico Fabio Luciani per L. 40.000.000 a garanzia di n. 8 cambiali scadenti il 31/05/88 - grava su unità n. 5;
- 2) ipoteca iscritta il 7/07/87 di formalità n. 15398 a favore di Agri Viterbo S.r.l. ed a carico Fabio Luciani per L. 37.200.000 a garanzia di n. 24 cambiali con scadenza il 10/07/89 in forza di atto Notaio Dr.ssa Maria Lida Cianci di Roma del 3/07/87 Rep. 12172 - grava su unità n. 5;
- 3) sequestro conservativo trascritto il 10/3/88 di formalità n. 13920 a favore di Agri Viterbo S.r.l. ed a carico Fabio Luciani per L. 15.000.000 in forza di ordinanza del Tribunale di Viterbo del 23/02/88 - grava su unità n. 5;
- 4) pignoramento trascritto il 7/05/88 di formalità n. 23688 a favore di Nicolino Mancini ed a carico Fabio Luciani per L. 3.675.500 - grava su unità n. 5;
- 5) ipoteca giudiziale iscritta il 12/07/91 di formalità n. 11773 a favore di Istitu-

to Finanziario Telefidet S.r.l. ed a carico Fabio Luciani per L. 3.102.000 in forza Decreto Pretura di Roma n. 8499 - grava su unità n. 5.

6) ipoteca iscritta il 15/7/94 di formalità n. 11264 a favore di Banca di Roma S.p.A. ed a carico Nicolino Mancini per L. 210.000.000 a garanzia di un mutuo di L. 70.000.000 in 10 anni concesso con atto Notaio L. Fabiani del 14/07/94 Rep. 29915 al tasso d'interesse 12,5% - grava su unità n. 5.

7) ipoteca giudiziale iscritta il 5/12/95 di formalità n. 14192 a favore Monte dei Paschi di Siena S.p.A. ed a carico Nicolino Mancini per L. 650.000.000 di cui per sorte L. 459.055.835 per decreto ingiuntivo Tribunale Roma del 24/11/95

- grava su unità nn. 1/2/3/4/5 unitamente ad altre porzioni immobiliari;

8) ipoteca iscritta il 23/04/96 di formalità n. 4471 a favore di Banca di Roma S.p.A. e Banca Nazionale dell'Agricoltura S.p.A. per L. 1.700.000.000 in forza di atto Notaio Dr. Fabrizio Fenoaltea di Roma del 16/04/96 Rep. 41698 - grava su unità nn. 1/2/3/4/5 unitamente ad altre porzioni immobiliari;

9) ipoteca iscritta il 23/04/96 di formalità n. 4472 a favore di Banca di Roma S.p.A. e Banca Nazionale dell'Agricoltura S.p.A. per L. 450.000.000 in forza di atto Notaio Dr. Fabrizio Fenoaltea di Roma del 16/04/96 Rep. 41697 - grava su unità nn. 1/2/3/4/5 unitamente ad altre porzioni immobiliari;

10) Pignoramento trascritto il 6/5/97 al n. 16380 a favore a favore Banca di Roma S.p.A. ed a carico di Nicolino Mancini per complessive L. 92.215.114 - grava su unità n. 5;

11) sequestro conservativo trascritto il 9/01/98 di formalità n. 286 a favore dei Sig. Fortunato Catalano, Sig. Luigi Coserio, Sig. Gaetano D'Onofrio e Sig. Alberto Di Giampaolo ed a carico Nicolino Mancini in forza di ordinanza di De-

creto del Pretore del Lavoro di Roma del 2/12/97 - grava su unità n. 5 unitamente ad altra porzioni immobiliare;

12) Rignoramento trascritto il 26/05/98 al n. 20328 a favore a favore Banca di Roma S.p.A. ed a carico di Nicolino Mancini per complessive L. 1.904.035.090 - grava su unità nn. 1/2/3/4/5 unitamente ad altre porzioni immobiliari.

**Terzo quesito:** Se l'immobile non risulta accatastato, proceda all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda in caso di difformità o mancanza d'idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

Dalle ricerche presso NCEU (all. 5) le unità risultano accatastate alla Ditta Nicolino Mancini n. a Pietrabbondante il 17/03/32 e più precisamente:

- Unità n. 1: locale negozio Via Casimiro Mondino 37/39 PT meglio individuata nel NCEU di Roma al foglio 197 part. 843 sub 3 ZC 5 ctg C/1 cl. 3 cons. m<sup>2</sup> 37 R.C. € 1.003,22
- Unità n. 2: locale negozio Via Casimiro Mondino 43 PT/S1 meglio individuata nel NCEU di Roma al foglio 197 part. 843 sub 4 ZC 5 ctg C/1 cl. 4 cons. m<sup>2</sup> 33 R.C. € 1.041,33
- Unità n. 3: locale negozio Via Casimiro Mondino 45 PT/S1 meglio individuata nel NCEU di Roma al foglio 197 part. 843 sub 5 ZC 5 ctg C/1 cl. 4 cons. m<sup>2</sup> 28 R.C. € 883,55
- Unità n. 4: box auto n. 6 Via Zinasco 14 PS1 meglio individuata nel NCEU di Roma al foglio 184 part. 418 sub 34 ZC 6 ctg C/6 cl. 16 cons. m<sup>2</sup> 13 R.C. € 97,35
- Unità n. 5: appartamento uso abitazione Via Zinasco 20 PT int. C meglio

individuata nel NCEU di Roma al foglio 184 part. 486 sub 3 e sub 6 ZC 6  
ctg A/2 cl. 6 vani 4,5 R.C. € 732,08.

Il tutto come meglio specificato nell'atto di pignoramento, notificato  
alla parte interessata e trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Roma 1° in  
data 26/5/98 con formalità di n. 20328 di particolare.

Per quanto riguarda i locali uso negozio di Via Casimiro Mondino 37/39,  
Via Casimiro Mondino 43 e Via Casimiro Mondino 45 dalle indagini svolte sono  
risultate mancanti le planimetrie catastali all'interno delle schede di accata-  
stamento per cui sono state censite dall'UTE d'ufficio.

Per quanto riguarda l'immobile di Via Casimiro Mondino 37/39, lo scri-  
vente CTU, sulla base del rilievo effettuato in loco, ha predisposto, con pro-  
cedura DOCFA, al deposito della relativa planimetria mancante.

Per quanto riguarda le altre unità, non essendo stato lo scrivente CTU  
messo nella condizione di poterle visionare direttamente, non può accertare la  
loro o meno conformità con lo stato attuale dei luoghi.

**Quarto quesito:** Indichi l'utilizzazione prevista strumento urbanistico comunale:

L'area su cui ricade l'intero fabbricato (denominata Torrevecchia)  
contraddistinta al foglio 197 part. 843 Via Casimiro Mondino 41 di cui fanno  
parte alcuni immobili (unità nn. 1/2/3) in base previsioni PRG ricade in zo-  
na "F1" (Ristrutturazione urbanistica).

L'area su cui ricade l'intero fabbricato (denominata Casal del Marmo)  
contraddistinta al foglio 184 part. 418 e 486 in Roma Via Zinasco 14/20 di cui  
fanno parte alcuni immobili (unità nn. 4/5) in base previsioni PRG ricade in  
zona perimetrata della città definita di recupero urbanistica (ex zone "O3").

**Quinto quesito:** Indichi conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi art. 17 comma 5 e art. 40 comma 6 L. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria:

Da quanto è stato possibile rilevare nel corso del sopralluogo compiuto e dalle ricerche effettuate presso pubblici uffici, per quanto riguarda il fabbricato di Via Casimiro Mondino 41 cui fanno parte le unità nn. 1/2/3 si riscontra a fronte del rilascio di n. 2 licenze edilizie di cui al prot. 10140/62 e 65443/63 il rilascio a favore dei Sigg. Eolo, Pietro e Remo Incecchi di un certificato d'abitabilità n. 279 in data 5 marzo 1965 (prot. 4012/64) che ne attesta la conformità urbanistica delle suddette unità immobiliari (all. 6).

Da quanto è stato possibile rilevare nel corso del sopralluogo compiuto e dalle ricerche effettuate presso pubblici uffici, per quanto riguarda il fabbricato di Via Zinasco 14 e 20 di cui fanno parte le il fabbricato di cui è parte le unità nn. 4/5 si riscontra per quest'ultimi l'assenza di licenza di costruzione in quanto edificati senza le prescritte autorizzazioni amministrative.

Da parte dell'attuale proprietario, che avrebbe provveduto alla realizzazione dei due fabbricati, si è provveduto alla presentazione ex L. 47/85 di n. 2 richieste di concessione in sanatoria ovvero per la unità n. 4 con domanda presentata in data 30/9/86 con prot. 86/202072/002 e per la unità n. 5 con domanda presentata con prot. 85/49997/002 (all. 7).

Da indagini svolte presso l'Ufficio Speciale Condono Edilizio del Comune di Roma, è risultato che l'attuale proprietario non abbia ancora provveduto

alla definizione delle suddette richieste ovvero provvedere al ritiro dei relativi titoli amministrativi.

**Sesto quesito:** Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in questo ultimo caso formando i singoli lotti e previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa tipi debitamente approvati Ufficio Tecnico Erariale:

Data la natura e la consistenza dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, trattandosi di n. 5 distinte unità immobiliari sia ad uso commerciale che ad uso commerciale, appare chiaro che si potrà procedere alla vendita all'incanto frazionata delle stesse unità immobiliari, formando i seguenti cinque lotti:

- **LOTTO N. 1:** locale ad uso negozio al piano terra con accesso da Via Casimiro Mondino 37/39 confinante con stessa via, androne fabbricato Via C. Mondino 41, appartamento int. 2, giardino annesso appartamento int. 1, rampa d'accesso locale Via C. Mondino 35, salvo altri; meglio identificato nel NCEU di Roma foglio 197 part. 843 sub 3 ZC 5 ctg C/1 cl. 3 cons. m<sup>2</sup> 37 R.C. € 1.003,22 Ditta: Nicolino Mancini nato a Pietrabbondante (IS) il 17/3/32
- **LOTTO N. 2:** locale ad uso negozio al piano terra con accesso da Via Casimiro Mondino 43 confinante con stessa via, negozio Via C. Mondino 45, appartamento int. 1, vano scala ed androne fabbricato Via C. Mondino 41, salvo altri con annesso locale sottonegozio al piano cantinato, collegato con scaletta interna al negozio, confinante con corridoio condominiale di accesso cantine, cantina n. 9, cantina n. 10, locale sottonegozio civ. 45 di C. Mondino, salvo altri; meglio identificato nel NCEU di Roma foglio 197 part. 843

sub 4 ZC 5 ctg C/1 cl. 4 cons. m<sup>2</sup> 33 R.C. € 1.041,33 Ditta: Nicolino Mancini nato a Pietrabbondante (IS) il 17/3/32

- **LOTTO N. 3:** locale ad uso negozio al piano terra con accesso da Via Casimiro Mondino 45 confinante con stessa via, negozio Via Angelo Mozzo civ. 1/3, appartamento int. 2, negozio Via C. Mondino 43, salvo altri con annesso locale sottonegozio al piano cantinato, collegato con scaletta interna al negozio, confinante con corridoio condominiale, sottonegozio Via A. Mozzo 1/3, sottonegozio Via C. Mondino 43, salvo altri; meglio identificato nel NCEU di Roma al foglio 197 part. 843 sub 5 ZC 5 ctg C/1 cl. 4 cons. m<sup>2</sup> 28 R.C. € 883,55. Ditta: Nicolino Mancini nato a Pietrabbondante (IS) il 17/3/32
- **LOTTO N. 4:** box auto n. 6 ubicato piano seminterrato Via Zinasco 14 confinante con spazio di manovra, terrapieno per due lati, box auto n. 7; meglio identificato nel NCEU di Roma al foglio 184 part. 418 sub 34 ZC 6 ctg C/6 cl. 16 cons. m<sup>2</sup> 13 R.C. € 97,35 Ditta: Nicolino Mancini nato a Pietrabbondante (IS) il 17/3/32
- **LOTTO N. 5:** appartamento uso abitazione sito in Roma Via Zinasco 20 PT int. C composto da ingresso, soggiorno/pranzo, n. 2 stanze, angolo cottura, n. 2 bagni, disimpegni e giardino; confinante con spazio comune di accesso, proprietà Benedetti/Casagrande, proprietà G.I.A.S.A., appartamento int. B, salvo altri; meglio identificato nel NCEU di Roma al foglio 184 part. 486 sub 3 e sub 6 ZC 6 ctg A/2 cl. 6 vani 4,5 R.C. € 732,08 Ditta: Nicolino Mancini nato a Pietrabbondante (IS) il 17/3/32

**Settimo quesito:** Stabilisca se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di regi-

strazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio:

Al momento dell'accesso effettuato in data 12/10/04, fatto salvo l'unità immobiliare sita in Via Casimiro Mondino 37/39 occupata dal Sig. Alfonso Gelardino in qualità di promittente acquirente, le altre unità risultavano essere tenute a disposizione dal Sig. Nicolino Mancini o dal suo nucleo familiare.

**Ottavo quesito:** Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli d'inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge:

Sia il fabbricato di Via Casimiro Mondino che quello di Via Zinasco 14 e di Via Zinasco di cui fanno parte gli immobili, non presentano, nel loro aspetto esterno, finiture di particolare pregio né di carattere ornamentale.

Le unità non risultano gravate da alcun tipo di vincolo artistico, storico, alberghiero, inedificabilità, nonché di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e non risultano, essere assegnate come abitazione del coniuge, in quanto, fatto salvo l'unità di Via Casimiro Mondino 37/39 occupata dal Sig. Alfonso Gelardino in qualità di promittente acquirente, risultano a disposizione dal Sig. Nicolino Mancini o dal suo nucleo familiare.

**Nono quesito:** Determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato.

Il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, è quel valore venale che potrebbe essere attribuito ad immobili simili, in regime di libero mercato in condizioni d'ordinarietà, considerandoli in una normale utilizzazio-

ne, non fuori dal comune e prescindendo, quindi, da particolari situazioni eventi e/o necessità.

La determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile, oggetto della presente, è quindi funzione di più parametri dipendenti da tutte le caratteristiche del bene, sia tecniche che economiche e dal binomio domanda offerta.

Al fine di soddisfare al meglio l'esigenza pratica per la quale è richiesto il giudizio di stima e nel rispetto di quella indispensabile logica e razionalità per cui un giudizio di stima va espresso con ragionamenti lineari e supportato da concreti riferimenti, tra i metodi di stima di più normale uso viene adottata la classe definita delle "Stime Sintetiche".

Queste consistono nella determinazione del più probabile prezzo del bene in ordinario commercio, paragonando l'immobile con altri similari aventi analoghe caratteristiche, operando poi le aggiunte o detrazioni del caso.

Nell'ambito di questa classe, verrà adottata la Stima Sintetica in base ai parametri tecnici a metro quadrato di superficie commerciale.

Dalle indagini e ricerche di mercato è risultato per immobili situati in zone simili a quella in oggetto, dotati di una consistenza equivalente ed in discreto stato di manutenzione, un prezzo medio a superficie commerciale variabile tra  $\text{€}/\text{m}^2$  2.250,00 e  $\text{€}/\text{m}^2$  2.750,00 (abitazioni) ed un prezzo medio a superficie commerciale variabile tra  $\text{€}/\text{m}^2$  2.500,00 e  $\text{€}/\text{m}^2$  3.000,00 (per quanto riguarda i negozi).

Tenuto conto del livello delle finiture, dello stato di conservazione e dell'ubicazione e della potenziale commerciabilità, si potrà scegliere un valore

medio pari a €/m<sup>2</sup> 2.500,00 per quanto riguarda l'abitazione ed un valore medio di €/m<sup>2</sup> 2.750,00 per quanto riguarda i locali negozi.

Sulla base delle consistenze planimetriche è possibile giungere al più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, nella seguente misura:

- **LOTTO N. 1:** locale ad uso negozio al piano terra con accesso da Via Casimiro Mondino 37/39 confinante con stessa via, androne fabbricato Via C. Mondino 41, appartamento int. 2, giardino annesso appartamento int. 1, rampa d'accesso locale Via C. Mondino 35, salvo altri; meglio identificato nel NCEU di Roma foglio 197 part. 843 sub 3 ZC 5 ctg C/1 cl. 3 cons. m<sup>2</sup> 37 R.C. € 1.003,22 Ditta: Nicolino Mancini nato a Pietrabbondante (IS) il 17/3/32

> Superficie commerciale equivalente:.....m<sup>2</sup> 48,00

Valore lotto n. 1: €/m<sup>2</sup> 2.750,00 \* m<sup>2</sup> 48 = € 132.000,00

- **LOTTO N. 2:** locale ad uso negozio al piano terra con accesso da Via Casimiro Mondino 43 confinante con stessa via, negozio Via C. Mondino 45, appartamento int. 1, vano scala ed androne fabbricato Via C. Mondino 41, salvo altri con annesso locale sottonegozio al piano cantinato, collegato con scaletta interna al negozio, confinante con corridoio condominiale di accesso cantine, cantina n. 9, cantina n. 10, locale sottonegozio civ. 45 di C. Mondino, salvo altri; meglio identificato nel NCEU di Roma foglio 197 part. 843 sub 4 ZC 5 ctg C/1 cl. 4 cons. m<sup>2</sup> 33 R.C. € 1.041,33 Ditta: Nicolino Mancini nato a Pietrabbondante (IS) il 17/3/32

• Superficie commerciale equivalente:.....m<sup>2</sup> 56,00

Valore lotto n. 2: €/m<sup>2</sup> 2.750,00 \* m<sup>2</sup> 56 = € 154.000,00

- **LOTTO N. 3:** locale ad uso negozio al piano terra con accesso da Via

Casimiro Mondino 45 confinante con stessa via, negozio Via Angelo Mozzo civ. 1/3, appartamento int. 2, negozio Via C. Mondino 43, salvo altri con annesso locale sottonegozio al piano cantinato, collegato con scaletta interna al negozio, confinante con corridoio condominiale, sottonegozio Via A. Mozzo 1/3, sottonegozio Via C. Mondino 43, salvo altri: meglio identificato nel NCEU di Roma al foglio 197 part. 843 sub 5 ZC 5 ctg C/1 cl. 4 cons. m<sup>2</sup> 28 R.C. € 883,55 Ditta: Nicolino Mancini nato a Pietrabbondante (IS) il 17/3/32

- Superficie commerciale equivalente:.....m<sup>2</sup> 57,00

Valore lotto n. 3: € /m<sup>2</sup> 2.750,00 \* m<sup>2</sup> 48 = € 132.000,00

- **LOTTO N. 4:** box auto n. 6 ubicato piano seminterrato Via Zinasco 14 confinante con spazio di manovra, terrapieno per due lati, box auto n. 7; meglio identificato nel NCEU di Roma al foglio 184 part. 418 sub 34 ZC 6 ctg C/6 cl. 16 cons. m<sup>2</sup> 13 R.C. € 97,35 Ditta: Nicolino Mancini nato a Pietrabbondante (IS) il 17/3/32

- Superficie commerciale equivalente:.....m<sup>2</sup> 16,00

Valore lotto n. 4: € /m<sup>2</sup> 2.500,00 \* 0,60 \* m<sup>2</sup> 16 = € 24.000,00

- **LOTTO N. 5:** appartamento uso abitazione sito in Roma Via Zinasco 20 PT int. C composto da ingresso, soggiorno/pranzo, n. 2 stanze, angolo cottura, n. 2 bagni, disimpegno e giardino; confinante con spazio comune di accesso, proprietà Benedetti/Casagrande, proprietà G.I.A.S.A., appartamento int. B, salvo altri; meglio identificato nel NCEU di Roma al foglio 184 part. 486 sub 3 e sub 6 ZC 6 ctg A/2 cl. 6 vani 4,5 R.C. € 732,08 Ditta: Nicolino Mancini nato a Pietrabbondante (IS) il 17/3/32

- Superficie commerciale equivalente:.....m<sup>2</sup> 84,00

Valore lotto n. 5: €/m<sup>2</sup> 2.500,00 \* m<sup>2</sup> 84 = € 210.000,00

che potranno essere considerati come i più probabile valori di mercato.

### FORMAZIONE DEI LOTTI

LOTTO N. 1: locale ad uso negozio al piano terra con accesso da Via Casimiro Mondino 37/39 confinante con stessa via, androne fabbricato Via C. Mondino 41, appartamento int. 2, giardino annesso appartamento int. 1, rampa d'accesso locale Via C. Mondino 35, salvo altri; meglio identificato nel NCEU di Roma foglio 197 part. 843 sub 3 ZC 5 ctq C/1 cl. 3 cons. m<sup>2</sup> 37 R.C. € 1.003,22 Ditta: Nicolino Mancini nato a Pietrabbondante (IS) il 17/3/32

Prezzo base lotto n. 1: € 132.000,00

(euro centotrentaduemila/00)

LOTTO N. 2: locale ad uso negozio al piano terra con accesso da Via Casimiro Mondino 43 confinante con stessa via; negozio Via C. Mondino 45, appartamento int. 1, vano scala ed androne fabbricato Via C. Mondino 41, salvo altri con annesso locale sottonegozio al piano cantinato, collegato con scaletta interna al negozio, confinante con corridoio condominiale di accesso cantine, cantina n. 9, cantina n. 10, locale sottonegozio civ. 45 di C. Mondino, salvo altri; meglio identificato nel NCEU di Roma foglio 197 part. 843 sub 4 ZC 5 ctq C/1 cl. 4 cons. m<sup>2</sup> 33 R.C. € 1.041,33 Ditta: Nicolino Mancini nato a Pietrabbondante (IS) il 17/3/32

Prezzo base lotto n. 2: € 154.000,00

(euro centocinquantaquattromila/00)

LOTTO N. 3: locale ad uso negozio al piano terra con accesso da Via Casimiro Mondino 43 confinante con stessa via; negozio Via C. Mondino 45, appartamento int. 1, vano scala ed androne fabbricato Via C. Mondino 41, salvo altri con annesso locale sottonegozio al piano cantinato, collegato con scaletta interna al negozio, confinante con corridoio condominiale di accesso cantine, cantina n. 9, cantina n. 10, locale sottonegozio civ. 45 di C. Mondino, salvo altri; meglio identificato nel NCEU di Roma foglio 197 part. 843 sub 4 ZC 5 ctq C/1 cl. 4 cons. m<sup>2</sup> 33 R.C. € 1.041,33 Ditta: Nicolino Mancini nato a Pietrabbondante (IS) il 17/3/32

miro Mondino 45 confinante con stessa via, negozio Via Angelo Mozzo civ. 1/3, appartamento int. 2, negozio Via C. Mondino 43, salvo altri con annesso locale sottonegozio al piano cantinato, collegato con scaletta interna al negozio, confinante con corridoio condominiale, sottonegozio Via A. Mozzo 1/3, sottonegozio Via C. Mondino 43, salvo altri; meglio identificato nel NCEU di Roma al foglio 197 part. 843 sub 5 ZC 5 ctg C/1 cl. 4 cons. m.º 28 R.C. € 883,55 Ditta: Nicolino Mancini nato a Pietrabbondante (IS) il 17/3/32

**Prezzo base lotto n. 3: € 132.000,00**

(euro centotrentaduemila/00)

**LOTTO N. 4:** box auto n. 6 ubicato piano seminterrato Via Zinasco 14 confinante con spazio di manovra, terrapieno per due lati, box auto n. 7; meglio identificato nel NCEU di Roma al foglio 184 part. 418 sub 34 ZC 6 ctg C/6 cl. 16 cons. m.º 13 R.C. € 97,35 Ditta: Nicolino Mancini nato a Pietrabbondante (IS) il 17/3/32

- Superficie commerciale equivalente:.....m<sup>2</sup> 16,00

**Prezzo base lotto n. 4: € 24.000,00**

(euro ventiquattremila/00)

**LOTTO N. 5:** appartamento uso abitazione sito in Roma Via Zinasco 20 PT int. C composto da ingresso, soggiorno/pranzo, n. 2 stanze, angolo cottura, n. 2 bagni, disimpegno e giardino; confinante con spazio comune di accesso, proprietà Benedetti/Casagrande, proprietà G.I.A.S.A., appartamento int. B, salvo altri; meglio identificato nel NCEU di Roma al foglio 184 part. 486 sub 3 e sub 6 ZC 6 ctg A/2 cl. 6 vani 4,5 R.C. € 732,08 Ditta: Nicolino Mancini nato a Pietrabbondante (IS) il 17/3/32

**Prezzo base lotto n. 5: € 210.000,00**

(euro duecentodiecimila/00)

Tanto doveva il sottoscritto Consulente Tecnico ad evasione incarico ricevuto, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Roma, 15 novembre 2004

Il C.T.U.

Dr. Ing. Emilio Belcastro

- n. 1 Comunicazione e documentazione trasmessa legale creditore precedente
- n. 2 Comunicazione trasmessa alla parte per inizio operazioni peritali.
- n. 3 Verbale di sopralluogo
- n. 4 Documentazione fotografica
- n. 5 Documentazione catastale
- n. 6 Certificato di abitabilità
- n. 7 Documentazione relativa condono edilizio