

DESCRIZIONE DEL BENE (QUESITO N°20)

(copia n°1)

-PROCEDURA ESECUTIVA N°616/2011

(SEDICIBANCA S.p.A. [redacted])

- G.E. DOTT. AUDINO

- ESPERTO ARCH. ROBERTO FERRAROTTI



La Certificazione Notarile risulta depositata dal Notaio incaricato e comunque allegata in copia alla presente relazione.

Per quanto riguarda i seguenti immobili:

Terreno, Fg. 22, part. 334 di are 7,00, semin/arboreo, classe 4

Terreno, Fg. 22, part. 486 di are 4,50, semin/arboreo, classe 4

Terreno, Fg. 22, part. 823, are 6,90, Ente Urbano

Si segnala che:

Queste particelle sono state inizialmente individuate tra i beni autorizzati alla stima ma dalle verifiche del Notaio delegato è risultato che questi immobili "... non possono essere subastati in quanto il pignoramento form. n°33228 del 12 ottobre 2011 risulta erroneamente trascritto in danno del solo [redacted] anziché in danno di [redacted] e della moglie proprietaria in regime di comunione legale dei beni all'epoca dell'acquisto".

PERTANTO QUESTI BENI, PUR ESSENDO STATO GIÀ EFFETTUATO DAL SOTTOSCRITTO CTU IL RILIEVO GRAFICO E FOTOGRAFICO, NON SARANNO INSERITI NELLA RELAZIONE PERITALE A SEGUITO DELL'ERRORE DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.

Per quanto riguarda il seguente immobile:

Terreno Fg. 8, part. 321:

Si segnala che:

Pur essendo stata inizialmente individuata tra i beni autorizzati alla stima, come risulta dalla relazione delegata e dalle verifiche effettuate dal sottoscritto alla Conservatoria di Roma, l'immobile è stato trasferito alla [redacted] di [redacted] anche se quest'ultimo non risultava titolare dei diritti ceduti in quanto il bene era stato precedentemente assegnato a [redacted] con Atto di divisione trascritto a Roma il 9.11.1998 al n°22667 di formalità.

PERTANTO IL TERRENO NON PUO' CONSIDERARSI PIGNORABILE.

La documentazione di cui all'art. 567 cpc risulta depositata.

Mappe censuarie e visure catastali sono state acquisite ed allegare alla perizia.

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio sugli beni pignorati:

Iscrizioni:

- 1. Ipoteca legale in data 28.10.2009 al n°20877 di formalità a favore di "Equitalia Gerit S.p.A.";*

Trascrizioni:

- 1. Atto di Pignoramento in data 12.10.2011 al n°33228/52899 di formalità a favore di "Sedici Banca S.p.A.".*

Vi sarebbe continuità di trascrizioni nel ventennio come risulta nella relazione notarile del Notaio delegato.

Il sottoscritto CTU ha ritenuto che la vendita dei beni pignorati per diversa destinazione d'uso, luogo di sedime e convenienza economica, debba essere divisa in n°6 lotti di seguito descritti.



LOTTO 1 - composto dai seguenti immobili:

Terreni di mq.2.908 complessivi situati nel Comune di Monte Porzio Catone così composti:

- Terreno di mq.1.535 esposto ad est, in leggera pendenza e parzialmente coltivato a oliveto. Il lotto non è recintato ed è raggiungibile dalla viabilità comunale. L'esposizione del terreno è buona. La destinazione d'uso è "Verde pubblico attrezzato".

- Terreno di mq.1.373 interno ad altri lotti, è raggiungibile dalla strada provinciale per Colonna mediante un viottolo delimitato da rete metallica e accesso segnalato da due paletti di legno.

Dati catastali: Catasto Terreni del Comune di Monte Porzio Catone, foglio n°8, particella 1015, qualità vigneto, classe 2, e particella 1027, qualità seminativo, classe 3, intestate all'esecutata [redacted]

VALORE ATTUALE DEGLI IMMOBILI E PREZZO BASE DI VENDITA

€. 50.000,00 (diconsi euro cinquantamila)

LOTTO 2 - composto dai seguenti immobili:

Terreni di mq.4.750 complessivi situati nel Comune di Monte Compatri completamente ricoperti da bosco ceduo con piante di varie essenze, non recintati e accessibili dalla strada comunale per colonna che li attraversa e separa. L'esposizione è prevalentemente a nord-ovest.

Dati catastali: Catasto Terreni del Comune Monte Compatri, foglio22, part. 754, di are 13,30, qualità bosco ceduo, classe 3 e part. 348, di are 34,20, qualità bosco ceduo, classe 3, intestate all'esecutata [redacted]

VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE E PREZZO BASE DI VENDITA

€. 16.000,00 (diconsi euro sedicimila)

LOTTO 3 - composto dai seguenti immobili:

Magazzino di mq.156 situato nel Comune di Monte Compatri, via Pallotta 3, con struttura portante in pilastri e travetti di ferro e copertura del tetto in lamiera grecata. L'altezza è variabile tra m.3,71 e m.3,32.

La parte centrale è chiusa da infissi in ferro e vetro per mq.82.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Monte Compatri, foglio22, particella 159 sub501, classe C/2, intestate all'esecutata [redacted]

VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE E PREZZO BASE DI VENDITA

€. 85.000,00 (diconsi euro ottantacinquemila)

LOTTO 4 - composto dai seguenti immobili:

Magazzino di mq.285 netti sito nel Comune di Monte Compatri in buono stato di manutenzione esterna e interna, realizzato in muratura e copertura a due falde in lamiera recata, controsoffittato in piano ad una altezza di mt.3,00. E' diviso in due



parti con accessi autonomi dalle aree prospicienti. Distribuzione interna della parte sud-ovest: portico esterno, ingresso, antibagno, bagno, lungo corridoio, laboratori divisi da intercapedini prefabbricate, n°3 uffici, magazzino e secondo wc. La parte a nord-est è usata come magazzino, con due accessi autonomi di cui uno carrabile. Piccolo locale deposito esterno sul lato sud-ovest con accesso autonomo.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del comune di Monte Compatri, foglio n°22, particella 678, cat. C/2, piano terra, edificio C, intestata all'esecutata [redacted] [redacted] confinanti area privata comune, salvo altri.

VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE E PREZZO BASE DI VENDITA

€. 243.000,00 (diconsi euro duecentoquarantatremila)

LOTTO 5 - composto dai seguenti immobili:

Villino di mq.310 calpestabili di due piani più interrato con giardino di mq.308, box auto e accesso autonomo, pedonale e carrabile, da area comune privata di passaggio, sito nel Comune di Monte Compatri in buono stato di manutenzione esterna ed interna.

Interno del villino con finiture e materiali di qualità. Impianti termico ed elettrico funzionanti. Pavimenti in gres porcellanato tipo cotto per i tre piani che si differenziano solo nei bagni. Infissi in legno con persiane per l'oscuramento.

Distribuzione interna: (piano seminterrato) parcheggio esterno porticato, garage, grande tinello con cucina, bagno, vari ripostigli, disimpegno con scala di accesso al piano terra; (piano terra) giardino perimetrale, portico d'ingresso, ampio soggiorno, studio con terrazzo collegato al giardino, cucina abitabile, bagno e ripostiglio, scala di accesso al primo piano; (piano primo) disimpegno, tre camere da letto, due bagni, due ripostigli, secondo disimpegno con accesso al terrazzo, scaletta metallica esterna di accesso alla copertura.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del comune di Monte Compatri, foglio n°22, particella 679, sub502(ex501), cat. A/2, piano S1-T-1, edificio E, intestata all'esecutata [redacted] [redacted] confinanti area comune non censibile, salvo altri.

VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE E PREZZO BASE DI VENDITA

€. 699.000,00 (diconsi euro seicentonovantanovemila)

LOTTO 6 - composto dai seguenti immobili:

Appartamenti, Fg.22, part.686, sub 505-506-507, int.1-2-3, piano T-1°-2°3°, edificio "A" e Magazzino, Fg.22, part.1054(ex684), di seguito descritti;

- In Monte Compatri [redacted] Esteso e panoramico fabbricato di quattro piani in ottimo stato di manutenzione esterna e interna, facilmente frazionabile in più unità immobiliari, composto da tre appartamenti di cui uno al piano terra di 71 mq. netti mentre la parte restante del fabbricato di 773,52mq. netti è occupata da due appartamenti comunicanti su quattro piani. Ingressi autonomi da area comune privata.

Distribuzione interna int.1(part.686 sub505, pianoT): ingresso autonomo, soggiorno, cucina abitabile, camera, bagno, ripostiglio. Superficie netta mq.71.

Distribuzione interna int.2(part.686 sub506, piano T): ingresso autonomo, antibagno e bagno, grande cantina/salone, due tinelli di cui uno con camino, cucina abitabile, disimpegno, due ripostigli, cantina, scala di accesso all'appartamento superiore. Superficie netta mq.191,10.

Distribuzione interna int.3(part.686 sub507, piano 1°-2°-3°): (piano 1°) ingresso autonomo con scala per il piano 2°, doppio salone con balcone, pranzo, cucina, disimpegno, secondo ingresso autonomo, due camere, studio, bagno, ampio terrazzo coperto; (2° piano) ingresso autonomo, soggiorno con balcone, due camere, disimpegno, bagno, ripostiglio, ampio soggiorno/pranzo, disimpegno con scala per il piano 3°, cucina, secondo bagno, ampio terrazzo in parte coperto; (3° piano) ampio disimpegno con bagno e ripostiglio, camera con veranda, ripostiglio, terrazzo e ripostiglio esterno, disimpegno, seconda camera, soggiorno/pranzo con camino, cucina abitabile, bagno e ampio terrazzo su tre lati con scala in ferro di accesso alla copertura. Superficie netta mq.582,42, portici mq.24,00, terrazzi mq.333.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del comune di Monte Compatri, foglio n°22, particelle 686 sub505(int.1)-506(int.2)-507(int.3), piani T-1°2°3°, cat.A/2, intestate all'esecutata [REDACTED] confinanti area comune privata, salvo altri.

- In Monte Compatri, via Palocci 9: Magazzino di mq.105 calpestabili in discreto stato di manutenzione e con accesso autonomo da area privata comune.

Zona principale formata da unico grande ambiente con antibagno e bagno, usata come palestra e pavimentata a parquet. Parte rimanente di 40 mq. destinata a magazzino, centrale termica(a servizio delle part.686 sub505-506-507) e ripostiglio.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del comune di Monte Compatri, foglio n°22, particella 1054(ex684), p.t., cat. C/2, edificio H, intestata all'esecutata [REDACTED] confinante area comune, salvo altri.

VALORE ATTUALE DEGLI IMMOBILI E PREZZO BASE DI VENDITA

€ 1.231.000,00 (diconsi euro unmilione duecentotrentunomila).



DESCRIZIONE DEL BENE (QUESITO N°20)
(copia n°2)



-PROCEDURA ESECUTIVA N°616/2011

(SEDICIBANCA S.p.A. [redacted])

- G.E. DOTT. AUDINO

- ESPERTO ARCH. ROBERTO FERRAROTTI

La Certificazione Notarile risulta depositata dal Notaio incaricato e comunque allegata in copia alla presente relazione.

Per quanto riguarda i seguenti immobili:

Terreno, Fg. 22, part. 334 di are 7,00, semin/arboreo, classe 4

Terreno, Fg. 22, part. 486 di are 4,50, semin/arboreo, classe 4

Terreno, Fg. 22, part. 823, are 6,90, Ente Urbano

Si segnala che:

Queste particelle sono state inizialmente individuate tra i beni autorizzati alla stima ma dalle verifiche del Notaio delegato è risultato che questi immobili "... non possono essere subastati in quanto il pignoramento form. n°33228 del 12 ottobre 2011 risulta erroneamente trascritto in danno del solo [redacted] anziché in danno di [redacted] e della moglie proprietaria in regime di comunione legale dei beni all'epoca dell'acquisto".

PERTANTO QUESTI BENI, PUR ESSENDO STATO GIA' EFFETTUATO DAL SOTTOSCRITTO CTU IL RILIEVO GRAFICO E FOTOGRAFICO, NON SARANNO INSERITI NELLA RELAZIONE PERITALE A SEGUITO DELL'ERRORE DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.

Per quanto riguarda il seguente immobile:

Terreno Fg. 8, part. 321:

Si segnala che:

Pur essendo stata inizialmente individuata tra i beni autorizzati alla stima, come risulta dalla relazione delegata e dalle verifiche effettuate dal sottoscritto alla Conservatoria di Roma, l'immobile è stato trasferito alla [redacted] anche se quest'ultimo non risultava titolare dei diritti ceduti in quanto il bene era stato precedentemente assegnato a [redacted] e [redacted] con Atto di divisione trascritto a Roma il 9.11.1998 al n°22667 di formalità.

PERTANTO IL TERRENO NON PUO' CONSIDERARSI PIGNORABILE.

La documentazione di cui all'art. 567 cpc risulta depositata.

Mappe censuarie e visure catastali sono state acquisite ed allegate alla perizia.

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio sugli beni pignorati:

Iscrizioni:

- 2. Ipoteca legale in data 28.10.2009 al n°20877 di formalità a favore di "Equitalia Gerit S.p.A.";*

Trascrizioni:

- 2. Atto di Pignoramento in data 12.10.2011 al n°33228/52899 di formalità a favore di "Sedici Banca S.p.A.".*

Vi sarebbe continuità di trascrizioni nel ventennio come risulta nella relazione notarile del Notaio delegato.



Il sottoscritto CTU ha ritenuto che la vendita dei beni pignorati per diversa destinazione d'uso, luogo di sedime e convenienza economica, debba essere divisa in n°6 lotti di seguito descritti.

LOTTO 1 - composto dai seguenti immobili:

Terreni di mq.2.908 complessivi situati nel Comune di Monte Porzio Catone così composti:

- Terreno di mq.1.535 esposto ad est, in leggera pendenza e parzialmente coltivato a oliveto. Il lotto non è recintato ed è raggiungibile dalla viabilità comunale. L'esposizione del terreno è buona. La destinazione d'uso è "Verde pubblico attrezzato".

- Terreno di mq.1.373 interno ad altri lotti, è raggiungibile dalla strada provinciale per Colonna mediante un viottolo delimitato da rete metallica e accesso segnalato da due paletti di legno.

Dati catastali: Catasto Terreni del Comune di Monte Porzio Catone, foglio n°8, particella 1015, qualità vigneto, classe 2, e particella 1027, qualità seminativo, classe 3, intestate all'esecutata [redacted]

VALORE ATTUALE DEGLI IMMOBILI E PREZZO BASE DI VENDITA

€. 50.000,00 (diconsi euro cinquantamila)

LOTTO 2 - composto dai seguenti immobili:

Terreni di mq.4.750 complessivi situati nel Comune di Monte Compatri completamente ricoperti da bosco ceduo con piante di varie essenze, non recintati e accessibili dalla strada comunale per colonna che li attraversa e separa. L'esposizione è prevalentemente a nord-ovest.

Dati catastali: Catasto Terreni del Comune Monte Compatri, foglio22, part. 754, di are 13,30, qualità bosco ceduo, classe 3 e part. 348, di are 34,20, qualità bosco ceduo, classe 3, intestate all'esecutata [redacted]

VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE E PREZZO BASE DI VENDITA

€. 16.000,00 (diconsi euro sedicimila)

LOTTO 3 - composto dai seguenti immobili:

Magazzino di mq.156 situato nel Comune di Monte Compatri, via Pallotta 3, con struttura portante in pilastri e travetti di ferro e copertura del tetto in lamiera grecata. L'altezza è variabile tra m.3,71 e m.3,32.

La parte centrale è chiusa da infissi in ferro e vetro per mq.82.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Monte Compatri, foglio22, particella 159 sub501, classe C/2, intestate all'esecutata [redacted]

VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE E PREZZO BASE DI VENDITA

€. 85.000,00 (diconsi euro ottantacinquemila)

LOTTO 4 - composto dai seguenti immobili:

Magazzino di mq.285 netti sito nel Comune di Monte Compatri in buono stato di manutenzione esterna e interna, realizzato in muratura e copertura a due falde in lamiera recata, controsoffittato in piano ad una altezza di mt.3,00. E' diviso in due



parti con accessi autonomi dalle aree prospicienti. Distribuzione interna della parte sud-ovest: portico esterno, ingresso, antibagno, bagno, lungo corridoio, n°5 laboratori divisi da intercapedini prefabbricate, n°3 uffici, magazzino e secondo wc. La parte a nord-est è usata come magazzino, con due accessi autonomi di cui uno carrabile. Piccolo locale deposito esterno sul lato sud-ovest con accesso autonomo.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del comune di Monte Compatri, foglio n°22, particella 678, cat. C/2, piano terra, edificio C, intestata all'esecutata [redacted]; confinanti area privata comune, salvo altri.

VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE E PREZZO BASE DI VENDITA

€ 243.000,00 (diconsi euro duecentoquarantatremila)

LOTTO 5 - composto dai seguenti immobili: [redacted]

Villino di mq.310 calpestabili di due piani più interrato con giardino di mq.308, box auto e accesso autonomo, pedonale e carrabile, da area comune privata di passaggio, sito nel Comune di Monte Compatri in buono stato di manutenzione esterna ed interna.

Interno del villino con finiture e materiali di qualità. Impianti termico ed elettrico funzionanti. Pavimenti in gres porcellanato tipo cotto per i tre piani che si differenziano solo nei bagni. Infissi in legno con persiane per l'oscuramento.

Distribuzione interna: (piano seminterrato) parcheggio esterno porticato, garage, grande tinello con cucina, bagno, vari ripostigli, disimpegno con scala di accesso al piano terra; (piano terra) giardino perimetrale, portico d'ingresso, ampio soggiorno, studio con terrazzo collegato al giardino, cucina abitabile, bagno e ripostiglio, scala di accesso al primo piano; (piano primo) disimpegno, tre camere da letto, due bagni, due ripostigli, secondo disimpegno con accesso al terrazzo, scaletta metallica esterna di accesso alla copertura.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del comune di Monte Compatri, foglio n°22, particella 679, sub502(ex501), cat. A/2, piano S1-T-1, edificio E, intestata all'esecutata [redacted] confinanti area comune non censibile, salvo altri.

VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE E PREZZO BASE DI VENDITA

€ 699.000,00 (diconsi euro seicentonovantanovemila)

LOTTO 6 - composto dai seguenti immobili:

Appartamenti, Fg.22, part.686, sub 505-506-507, int.1-2-3, piano T-1°-2°3°, edificio "A" e Magazzino, Fg.22, part.1054(ex684), di seguito descritti;

- In Monte Compatri via Palocci 9: Esteso e panoramico fabbricato di quattro piani in ottimo stato di manutenzione esterna e interna, facilmente frazionabile in più unità immobiliari, composto da tre appartamenti di cui uno al piano terra di 71 mq. netti mentre la parte restante del fabbricato di 773,52mq. netti è occupata da due appartamenti comunicanti su quattro piani. Ingressi autonomi da area comune privata.

Distribuzione interna int.1(part.686 sub505, pianoT): ingresso autonomo, soggiorno, cucina abitabile, camera, bagno, ripostiglio. Superficie netta mq.71.

Distribuzione interna int.2(part.686 sub506, piano T): ingresso autonomo, antibagno e bagno, grande cantina/salone, due tinelli di cui uno con camino, cucina abitabile, disimpegno, due ripostigli, cantina, scala di accesso all'appartamento superiore. Superficie netta mq.191,10.

Distribuzione interna int.3(part.686 sub507, piano 1°-2°-3°): (piano 1°) ingresso autonomo con scala per il piano 2°, doppio salone con balcone, pranzo, cucina, disimpegno, secondo ingresso autonomo, due camere, studio, bagno, ampio terrazzo coperto; (2° piano) ingresso autonomo, soggiorno con balcone, due camere, disimpegno, bagno, ripostiglio, ampio soggiorno/pranzo, disimpegno con scala per il piano 3°, cucina, secondo bagno, ampio terrazzo in parte coperto; (3° piano) ampio disimpegno con bagno e ripostiglio, camera con veranda, ripostiglio, terrazzo e ripostiglio esterno, disimpegno, seconda camera, soggiorno/pranzo con camino, cucina abitabile, bagno e ampio terrazzo su tre lati con scala in ferro di accesso alla copertura. Superficie netta mq.582,42, portici mq.24,00, terrazzi mq.333.

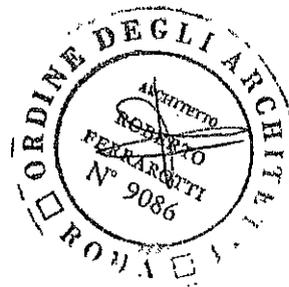
Dati catastali: Catasto Fabbricati del comune di Monte Compatri, foglio n°22, particelle 686 sub505(int.1)-506(int.2)-507(int.3), piani T-1°2°3°, cat.A/2, intestate all'esecutata [REDACTED] confinanti area comune privata, salvo altri.

- In Monte Compatri, via Palocci 9: Magazzino di mq.105 calpestabili in discreto stato di manutenzione e con accesso autonomo da area privata comune.

Zona principale formata da unico grande ambiente con antibagno e bagno, usata come palestra e pavimentata a parquet. Parte rimanente di 40 mq. destinata a magazzino, centrale termica(a servizio delle part.686 sub505-506-507) e ripostiglio.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del comune di Monte Compatri, foglio n°22, particella 1054(ex684), p.t., cat. C/2, edificio H, intestata all'esecutata [REDACTED] confinante area comune, salvo altri.

VALORE ATTUALE DEGLI IMMOBILI E PREZZO BASE DI VENDITA
€ 1.231.000,00 (diconsi euro unmilione duecentotrentunomila).



DESCRIZIONE DEL BENE (QUESITO N°20)

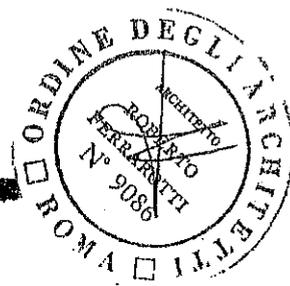
(copia n°3)

-PROCEDURA ESECUTIVA N°616/2011

(SEDICIBANCA S.p.A. [redacted])

- G.E. DOTT. AUDINO

- ESPERTO ARCH. ROBERTO FERRAROTTI



La Certificazione Notarile risulta depositata dal Notaio incaricato e comunque allegata in copia alla presente relazione.

Per quanto riguarda i seguenti immobili:

Terreno, Fg. 22, part. 334 di are 7,00, semin/arboreo, classe 4

Terreno, Fg. 22, part. 486 di are 4,50, semin/arboreo, classe 4

Terreno, Fg. 22, part. 823, are 6,90, Ente Urbano

Si segnala che:

Queste particelle sono state inizialmente individuate tra i beni autorizzati alla stima ma dalle verifiche del Notaio delegato è risultato che questi immobili "... non possono essere subastati in quanto il pignoramento form. n°33228 del 12 ottobre 2011 risulta erroneamente trascritto in danno del solo [redacted] anziché in danno di [redacted] della moglie proprietaria in regime di comunione legale dei beni all'epoca dell'acquisto".

PERTANTO QUESTI BENI, PUR ESSENDO STATO GIÀ EFFETTUATO DAL SOTTOSCRITTO CTU IL RILIEVO GRAFICO E FOTOGRAFICO, NON SARANNO INSERITI NELLA RELAZIONE PERITALE A SEGUITO DELL'ERRORE DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.

Per quanto riguarda il seguente immobile:

Terreno Fg. 8, part. 321:

Si segnala che:

Pur essendo stata inizialmente individuata tra i beni autorizzati alla stima, come risulta dalla relazione delegata e dalle verifiche effettuate dal sottoscritto alla Conservatoria di Roma, l'immobile è stato trasferito alla [redacted]

[redacted] anche se quest'ultimo non risultava titolare dei diritti ceduti in quanto il bene era stato precedentemente assegnato a [redacted]

[redacted] con Atto di divisione trascritto a Roma il 9.11.1998 al n°22667 di formalità.

PERTANTO IL TERRENO NON PUO' CONSIDERARSI PIGNORABILE.

La documentazione di cui all'art. 567 cpc risulta depositata:

Mappe censuarie e visure catastali sono state acquisite ed allegate alla perizia.

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio sugli beni pignorati:

Iscrizioni:

3. Ipoteca legale in data 28.10.2009 al n°20877 di formalità a favore di "Equitalia Gerit S.p.A.";

Trascrizioni:

3. Atto di Pignoramento in data 12.10.2011 al n°33228/52899 di formalità a favore di "Sedici Banca S.p.A.".

Vi sarebbe continuità di trascrizioni nel ventennio come risulta nella relazione notarile del Notaio delegato.

Il sottoscritto CTU ha ritenuto che la vendita dei beni pignorati per motivi di diversa destinazione d'uso, luogo di sedime e convenienza economica, debba essere divisa in n°6 lotti di seguito descritti.

LOTTO 1 - composto dai seguenti immobili:

Terreni di mq.2.908 complessivi situati nel Comune di Monte Porzio Catone così composti:

- Terreno di mq.1.535 esposto ad est, in leggera pendenza e parzialmente coltivato a oliveto. Il lotto non è recintato ed è raggiungibile dalla viabilità comunale. L'esposizione del terreno è buona. La destinazione d'uso è "Verde pubblico attrezzato".

- Terreno di mq.1.373 interno ad altri lotti, è raggiungibile dalla strada provinciale per Colonna mediante un viottolo delimitato da rete metallica e accesso segnalato da due paletti di legno.

Dati catastali: Catasto Terreni del Comune di Monte Porzio Catone, foglio n°8, particella 1015, qualità vigneto, classe 2, e particella 1027, qualità seminativo, classe 3, intestate all'esecutata [redacted]

VALORE ATTUALE DEGLI IMMOBILI E PREZZO BASE DI VENDITA

€. 50.000,00 (diconsi euro cinquantamila)

LOTTO 2 - composto dai seguenti immobili:

Terreni di mq.4.750 complessivi situati nel Comune di Monte Compatri completamente ricoperti da bosco ceduo con piante di varie essenze, non recintati e accessibili dalla strada comunale per colonna che li attraversa e separa. L'esposizione è prevalentemente a nord-ovest.

Dati catastali: Catasto Terreni del Comune Monte Compatri, foglio22, part. 754, di are 13,30, qualità bosco ceduo, classe 3 e part. 348, di are 34,20, qualità bosco ceduo, classe 3, intestate all'esecutata [redacted]

VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE E PREZZO BASE DI VENDITA

€. 16.000,00 (diconsi euro sedicimila)

LOTTO 3 - composto dai seguenti immobili:

Magazzino di mq.156 situato nel Comune di Monte Compatri, via Pallotta 3, con struttura portante in pilastri e travetti di ferro e copertura del tetto in lamiera grecata. L'altezza è variabile tra m.3,71 e m.3,32.

La parte centrale è chiusa da infissi in ferro e vetro per mq.82.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Monte Compatri, foglio22, particella 159 sub501, classe C/2, intestate all'esecutata [redacted]

VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE E PREZZO BASE DI VENDITA

€. 85.000,00 (diconsi euro ottantacinquemila)

LOTTO 4 - composto dai seguenti immobili:

Magazzino di mq.285 netti sito nel Comune di Monte Compatri in buono stato di manutenzione esterna e interna, realizzato in muratura e copertura a due falde in lamiera recata, controsoffittato in piano ad una altezza di mt.3,00. E' diviso in due





parti con accessi autonomi dalle aree prospicienti. Distribuzione interna della parte sud-ovest: portico esterno, ingresso, antibagno, bagno, lungo corridoio, laboratori divisi da intercapedini prefabbricate, n°3 uffici, magazzino e secondo wc. La parte a nord-est è usata come magazzino, con due accessi autonomi di cui uno carrabile. Piccolo locale deposito esterno sul lato sud-ovest con accesso autonomo.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del comune di Monte Compatri, foglio n°22, particella 678, cat. C/2, piano terra, edificio C, intestata all'esecutata [redacted], confinanti area privata comune, salvo altri.

VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE E PREZZO BASE DI VENDITA

€ 243.000,00 (diconsi euro duecentoquarantatremila)

LOTTO 5 - composto dai seguenti immobili:

Villino di mq.310 calpestabili di due piani più interrato con giardino di mq.308, box auto e accesso autonomo, pedonale e carrabile, da area comune privata di passaggio, sito nel Comune di Monte Compatri in buono stato di manutenzione esterna ed interna.

Interno del villino con finiture e materiali di qualità. Impianti termico ed elettrico funzionanti. Pavimenti in gres porcellanato tipo cotto per i tre piani che si differenziano solo nei bagni. Infissi in legno con persiane per l'oscuramento.

Distribuzione interna: (piano seminterrato) parcheggio esterno porticato, garage, grande tinello con cucina, bagno, vari ripostigli, disimpegno con scala di accesso al piano terra; (piano terra) giardino perimetrale, portico d'ingresso, ampio soggiorno, studio con terrazzo collegato al giardino, cucina abitabile, bagno e ripostiglio, scala di accesso al primo piano; (piano primo) disimpegno, tre camere da letto, due bagni, due ripostigli, secondo disimpegno con accesso al terrazzo, scaletta metallica esterna di accesso alla copertura.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del comune di Monte Compatri, foglio n°22, particella 679, sub502(ex501), cat. A/2, piano S1-T-1, edificio E, intestata all'esecutata [redacted], confinanti area comune non censibile, salvo altri.

VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE E PREZZO BASE DI VENDITA

€ 699.000,00 (diconsi euro seicentonovantanovemila)

LOTTO 6 - composto dai seguenti immobili:

Appartamenti, Fg.22, part.686, sub 505-506-507, int.1-2-3, piano T-1°-2°3°, edificio "A" e Magazzino, Fg.22, part.1054(ex684), di seguito descritti;

- In Monte Compatri via Palocci 9: Esteso e panoramico fabbricato di quattro piani in ottimo stato di manutenzione esterna e interna, facilmente frazionabile in più unità immobiliari, composto da tre appartamenti di cui uno al piano terra di 71 mq. netti mentre la parte restante del fabbricato di 773,52mq. netti è occupata da due appartamenti comunicanti su quattro piani. Ingressi autonomi da area comune privata.

Distribuzione interna int.1(part.686 sub505, pianoT): ingresso autonomo, soggiorno, cucina abitabile, camera, bagno, ripostiglio. Superficie netta mq.71.

Distribuzione interna int.2(part.686 sub506, piano T): ingresso autonomo, antibagno e bagno, grande cantina/salone, due tinelli di cui uno con camino, cucina abitabile, disimpegno, due ripostigli, cantina, scala di accesso all'appartamento superiore. Superficie netta mq.191,10.

Distribuzione interna int.3(part.686 sub507, piano 1°-2°-3°): (piano 1°) ingresso autonomo con scala per il piano 2°, doppio salone con balcone, pranzo, cucina, disimpegno, secondo ingresso autonomo, due camere, studio, bagno, ampio terrazzo coperto; (2° piano) ingresso autonomo, soggiorno con balcone, due camere, disimpegno, bagno, ripostiglio, ampio soggiorno/pranzo, disimpegno con scala per il piano 3°, cucina, secondo bagno, ampio terrazzo in parte coperto; (3° piano) ampio disimpegno con bagno e ripostiglio, camera con veranda, ripostiglio, terrazzo e ripostiglio esterno, disimpegno, seconda camera, soggiorno/pranzo con camino, cucina abitabile, bagno e ampio terrazzo su tre lati con scala in ferro di accesso alla copertura. Superficie netta mq.582,42, portici mq.24,00, terrazzi mq.333.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del comune di Monte Compatri, foglio n°22, particelle 686 sub505(int.1)-506(int.2)-507(int.3), piani T-1°2°3°, cat.A/2, intestate all'esecutata [redacted], confinanti area comune privata, salvo altri.

- In Monte Compatri, via Palocci 9: Magazzino di mq.105 calpestabili in discreto stato di manutenzione e con accesso autonomo da area privata comune.

Zona principale formata da unico grande ambiente con antibagno e bagno, usata come palestra e pavimentata a parquet. Parte rimanente di 40 mq. destinata a magazzino, centrale termica(a servizio delle part.686 sub505-506-507) e ripostiglio.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del comune di Monte Compatri, foglio n°22, particella 1054(ex684), p.t., cat. C/2, edificio H, intestata all'esecutata [redacted], confinante area comune, salvo altri.

VALORE ATTUALE DEGLI IMMOBILI E PREZZO BASE DI VENDITA

€ 1.231.000,00 (diconsi euro unmilione duecentotrentunomila).

