

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rivieccio Patrizia Giovanna, nell'Esecuzione Immobiliare 307/2019 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

con l'intervento di

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico .....	13
Premessa.....	13
Lotto 1 .....	14
Descrizione.....	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità .....	15
Confini .....	16
Consistenza .....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Dati Catastali .....	18
Stato conservativo .....	18
Parti Comuni.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici .....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione .....	19
Provenienze Ventennali .....	19
Formalità pregiudizievoli .....	21
Normativa urbanistica .....	22
Regolarità edilizia .....	22
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Lotto 2 .....	24
Descrizione.....	25
<b>Bene N° 2 - Villetta ubicata a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T-1 .....</b>	<b>25</b>
Completezza documentazione ex art. 567.....	25
<b>Bene N° 2 - Villetta ubicata a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T-1 .....</b>	<b>25</b>
Titolarità .....	26
<b>Bene N° 2 - Villetta ubicata a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T-1 .....</b>	<b>26</b>
Confini .....	26
<b>Bene N° 2 - Villetta ubicata a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T-1 .....</b>	<b>26</b>
Consistenza .....	26
<b>Bene N° 2 - Villetta ubicata a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T-1 .....</b>	<b>26</b>
Cronistoria Dati Catastali.....	27
<b>Bene N° 2 - Villetta ubicata a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T-1 .....</b>	<b>27</b>
Dati Catastali .....	28
<b>Bene N° 2 - Villetta ubicata a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T-1 .....</b>	<b>28</b>
Stato conservativo .....	28



<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T-1 .....	28
Parti Comuni.....	29
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T-1 .....	29
Servitù, censo, livello, usi civici .....	29
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T-1 .....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T-1 .....	29
Stato di occupazione .....	30
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T-1 .....	30
Provenienze Ventennali .....	30
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T-1 .....	30
Formalità pregiudizievoli .....	31
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T-1 .....	31
Normativa urbanistica .....	32
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T-1 .....	32
Regolarità edilizia .....	32
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T-1 .....	32
Vincoli od oneri condominiali.....	33
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T-1 .....	33
Descrizione.....	34
<b>Bene N° 3</b> - Laboratorio ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	34
Completezza documentazione ex art. 567.....	34
<b>Bene N° 3</b> - Laboratorio ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	34
Titolarità .....	35
<b>Bene N° 3</b> - Laboratorio ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	35
Confini .....	35
<b>Bene N° 3</b> - Laboratorio ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	35
Consistenza .....	35
<b>Bene N° 3</b> - Laboratorio ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	35
Cronistoria Dati Catastali.....	36
<b>Bene N° 3</b> - Laboratorio ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	36
Dati Catastali .....	36
<b>Bene N° 3</b> - Laboratorio ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	36
Stato conservativo .....	37
<b>Bene N° 3</b> - Laboratorio ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	37
Parti Comuni.....	37
<b>Bene N° 3</b> - Laboratorio ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	37
Servitù, censo, livello, usi civici .....	37



<b>Bene N° 3</b> - Laboratorio ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	37
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	38
<b>Bene N° 3</b> - Laboratorio ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	38
Stato di occupazione .....	38
<b>Bene N° 3</b> - Laboratorio ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	38
Provenienze Ventennali .....	38
<b>Bene N° 3</b> - Laboratorio ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	38
Formalità pregiudizievoli .....	40
<b>Bene N° 3</b> - Laboratorio ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	40
Normativa urbanistica .....	40
<b>Bene N° 3</b> - Laboratorio ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	40
Regolarità edilizia .....	41
<b>Bene N° 3</b> - Laboratorio ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	41
Vincoli od oneri condominiali.....	41
<b>Bene N° 3</b> - Laboratorio ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	41
Descrizione.....	42
<b>Bene N° 4</b> - Unità collabente ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano 1.....	42
Completezza documentazione ex art. 567.....	42
<b>Bene N° 4</b> - Unità collabente ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano 1.....	42
Titolarità .....	42
<b>Bene N° 4</b> - Unità collabente ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano 1.....	42
Confini .....	43
<b>Bene N° 4</b> - Unità collabente ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano 1.....	43
Consistenza .....	43
<b>Bene N° 4</b> - Unità collabente ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano 1.....	43
Cronistoria Dati Catastali.....	44
<b>Bene N° 4</b> - Unità collabente ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano 1.....	44
Dati Catastali .....	44
<b>Bene N° 4</b> - Unità collabente ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano 1.....	44
Stato conservativo .....	45
<b>Bene N° 4</b> - Unità collabente ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano 1.....	45
Parti Comuni.....	45
<b>Bene N° 4</b> - Unità collabente ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano 1.....	45
Servitù, censo, livello, usi civici .....	45
<b>Bene N° 4</b> - Unità collabente ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano 1.....	45
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	45
<b>Bene N° 4</b> - Unità collabente ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano 1.....	45
Stato di occupazione .....	46



<b>Bene N° 4 - Unità collabente ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano 1.....</b>	<b>46</b>
Provenienze Ventennali .....	46
<b>Bene N° 4 - Unità collabente ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano 1.....</b>	<b>46</b>
Formalità pregiudizievoli .....	47
<b>Bene N° 4 - Unità collabente ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano 1.....</b>	<b>47</b>
Normativa urbanistica .....	48
<b>Bene N° 4 - Unità collabente ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano 1.....</b>	<b>48</b>
Regolarità edilizia .....	48
<b>Bene N° 4 - Unità collabente ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano 1.....</b>	<b>48</b>
Vincoli od oneri condominiali.....	48
<b>Bene N° 4 - Unità collabente ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano 1.....</b>	<b>48</b>
Descrizione.....	50
<b>Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....</b>	<b>50</b>
Completezza documentazione ex art. 567.....	50
<b>Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....</b>	<b>50</b>
Titolarità .....	50
<b>Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....</b>	<b>50</b>
Confini .....	51
<b>Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....</b>	<b>51</b>
Consistenza .....	51
<b>Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....</b>	<b>51</b>
Cronistoria Dati Catastali.....	52
<b>Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....</b>	<b>52</b>
Dati Catastali .....	52
<b>Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....</b>	<b>52</b>
Stato conservativo .....	53
<b>Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....</b>	<b>53</b>
Servitù, censo, livello, usi civici .....	53
<b>Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....</b>	<b>53</b>
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	53
<b>Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....</b>	<b>53</b>
Stato di occupazione .....	54
<b>Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....</b>	<b>54</b>
Provenienze Ventennali .....	54
<b>Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....</b>	<b>54</b>
Formalità pregiudizievoli .....	55
<b>Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....</b>	<b>55</b>
Normativa urbanistica .....	56



<b>Bene N° 5</b> - Magazzino ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	56
Regolarità edilizia .....	56
<b>Bene N° 5</b> - Magazzino ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	56
Vincoli od oneri condominiali.....	56
<b>Bene N° 5</b> - Magazzino ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	56
Lotto 3 .....	57
Descrizione.....	58
<b>Bene N° 6</b> - Tettoia ubicata a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	58
Completezza documentazione ex art. 567.....	58
<b>Bene N° 6</b> - Tettoia ubicata a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	58
Titolarità .....	59
<b>Bene N° 6</b> - Tettoia ubicata a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	59
Confini .....	59
<b>Bene N° 6</b> - Tettoia ubicata a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	59
Consistenza .....	59
<b>Bene N° 6</b> - Tettoia ubicata a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	59
Cronistoria Dati Catastali.....	60
<b>Bene N° 6</b> - Tettoia ubicata a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	60
Dati Catastali .....	61
<b>Bene N° 6</b> - Tettoia ubicata a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	61
Stato conservativo .....	61
<b>Bene N° 6</b> - Tettoia ubicata a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	61
Servitù, censo, livello, usi civici .....	61
<b>Bene N° 6</b> - Tettoia ubicata a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	61
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	62
<b>Bene N° 6</b> - Tettoia ubicata a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	62
Stato di occupazione .....	62
<b>Bene N° 6</b> - Tettoia ubicata a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	62
Provenienze Ventennali .....	62
<b>Bene N° 6</b> - Tettoia ubicata a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	62
Formalità pregiudizievoli .....	63
<b>Bene N° 6</b> - Tettoia ubicata a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	63
Normativa urbanistica .....	64
<b>Bene N° 6</b> - Tettoia ubicata a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	64
Regolarità edilizia .....	64
<b>Bene N° 6</b> - Tettoia ubicata a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	64
Vincoli od oneri condominiali.....	64
<b>Bene N° 6</b> - Tettoia ubicata a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	64



Descrizione.....	65
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	65
Completezza documentazione ex art. 567.....	65
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	65
Titolarità .....	65
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	65
Confini .....	66
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	66
Consistenza .....	66
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	66
Cronistoria Dati Catastali.....	66
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	66
Dati Catastali .....	67
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	67
Stato di occupazione .....	67
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	67
Provenienze Ventennali .....	67
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	67
Formalità pregiudizievoli .....	69
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	69
Normativa urbanistica .....	69
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	69
Vincoli od oneri condominiali.....	69
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	69
Descrizione.....	71
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	71
Completezza documentazione ex art. 567.....	71
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	71
Titolarità .....	71
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	71
Confini .....	72
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	72
Consistenza .....	72
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	72
Cronistoria Dati Catastali.....	72
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	72
Dati Catastali .....	73
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	73



Stato di occupazione .....	73
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	73
Provenienze Ventennali .....	73
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	73
Formalità pregiudizievoli .....	75
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	75
Normativa urbanistica .....	75
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	75
Vincoli od oneri condominiali.....	75
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	75
Descrizione.....	77
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	77
Completezza documentazione ex art. 567.....	77
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	77
Titolarità .....	77
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	77
Confini .....	78
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	78
Consistenza .....	78
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	78
Cronistoria Dati Catastali.....	78
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	78
Dati Catastali .....	79
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	79
Stato di occupazione .....	79
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	79
Provenienze Ventennali .....	79
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	79
Formalità pregiudizievoli .....	81
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	81
Normativa urbanistica .....	81
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	81
Vincoli od oneri condominiali.....	81
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	81
Descrizione.....	82
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	82
Completezza documentazione ex art. 567.....	82
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	82





Titolarità .....	83
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	83
Confini .....	83
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	83
Consistenza .....	83
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	83
Cronistoria Dati Catastali.....	84
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	84
Dati Catastali .....	84
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	84
Stato di occupazione .....	85
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	85
Provenienze Ventennali .....	85
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	85
Formalità pregiudizievoli .....	86
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	86
Normativa urbanistica .....	87
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	87
Vincoli od oneri condominiali.....	87
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	87
Descrizione.....	88
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	88
Completezza documentazione ex art. 567.....	88
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	88
Titolarità .....	88
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	88
Confini .....	89
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	89
Consistenza .....	89
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	89
Cronistoria Dati Catastali.....	89
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	89
Dati Catastali .....	90
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	90
Stato di occupazione .....	90
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	90
Provenienze Ventennali .....	91
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	91



Formalità pregiudizievoli .....	92
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	92
Normativa urbanistica .....	92
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	92
Vincoli od oneri condominiali.....	93
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	93
Descrizione.....	94
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	94
Completezza documentazione ex art. 567.....	94
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	94
Titolarità .....	94
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	94
Confini .....	95
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	95
Consistenza .....	95
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	95
Cronistoria Dati Catastali.....	95
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	95
Dati Catastali .....	96
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	96
Stato di occupazione .....	96
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	96
Provenienze Ventennali .....	97
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	97
Formalità pregiudizievoli .....	97
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	97
Normativa urbanistica .....	98
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	98
Vincoli od oneri condominiali.....	99
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	99
Descrizione.....	100
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	100
Completezza documentazione ex art. 567.....	100
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	100
Titolarità .....	100
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	100
Confini .....	101
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	101



Consistenza .....	101
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	101
Cronistoria Dati Catastali.....	102
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	102
Dati Catastali .....	102
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	102
Stato di occupazione .....	103
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	103
Provenienze Ventennali .....	103
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	103
Formalità pregiudizievoli .....	104
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	104
Normativa urbanistica .....	105
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	105
Vincoli od oneri condominiali.....	105
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	105
Descrizione.....	106
<b>Bene N° 14</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	106
Completezza documentazione ex art. 567.....	106
<b>Bene N° 14</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	106
Titolarità .....	106
<b>Bene N° 14</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	106
Confini .....	107
<b>Bene N° 14</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	107
Consistenza .....	107
<b>Bene N° 14</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	107
Cronistoria Dati Catastali.....	107
<b>Bene N° 14</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	107
Dati Catastali .....	108
<b>Bene N° 14</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	108
Servitù, censo, livello, usi civici .....	109
<b>Bene N° 14</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	109
Stato di occupazione .....	109
<b>Bene N° 14</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	109
Provenienze Ventennali .....	109
<b>Bene N° 14</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	109
Formalità pregiudizievoli .....	110
<b>Bene N° 14</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	110



Normativa urbanistica .....	111
<b>Bene N° 14</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	111
Vincoli od oneri condominiali.....	111
<b>Bene N° 14</b> - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T .....	111
Stima / Formazione lotti.....	112
<b>Lotto 1</b> .....	112
<b>Lotto 2</b> .....	114
<b>Lotto 3</b> .....	119
Riepilogo bando d'asta.....	129
<b>Lotto 1</b> .....	129
<b>Lotto 2</b> .....	130
<b>Lotto 3</b> .....	131
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 307/2019 del R.G.E. ....	133
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 43.978,35</b> .....	133
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 271.498,19</b> .....	134
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 108.567,63</b> .....	136



## INCARICO

---

In data 19/11/2019, la sottoscritta Arch. Rivieccio Patrizia Giovanna, con studio in via Carpinetana Est, 64 - 00037 - Segni (RM), email pat.rivieccio@gmail.com, PEC p.rivieccio@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/11/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/B, piano T (Coord. Geografiche: 41°42'35.5"N 12°50'00.9"E)
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T-1 (Coord. Geografiche: 41°42'35.5"N 12°50'01.9"E)
- **Bene N° 3** - Laboratorio ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T (Coord. Geografiche: 41°42'35.9"N 12°50'02.6"E)
- **Bene N° 4** - Unità collabente ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano 1
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T (Coord. Geografiche: 41°42'35.9"N 12°50'03.5"E)
- **Bene N° 6** - Tettoia ubicata a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T (Coord. Geografiche: 41°42'35.9"N 12°50'03.9"E)
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T
- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T



## LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/B, piano T

## DESCRIZIONE

---

Locale commerciale sito al piano terra di fabbricato di maggiore consistenza edificato negli anni '70, con accesso pedonale da via Colle Cagioli n.165/B a mezzo passaggio su portico distinto con sub 504 e su corte comune distinta con sub 503 medesima particella. Il locale, composto da vano unico con antibagno e bagno, oltre ad annesse veranda e corte esclusiva gravata da servitù di passaggio, era adibito alla vendita al dettaglio di prodotti alimentari, ma allo stato attuale risulta in disuso. Il tutto come da documentazione planimetrica posta in allegato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

In data 17/12/19, come da avviso notificato a mani proprie all'esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, presso il suo indirizzo di residenza, la scrivente si è recata alle ore 11:00 presso gli immobili pignorati al fine di effettuare il sopralluogo previsto. Giunta sul posto, la stessa ha constatato la presenza dell'esecutato sopra generalizzato il quale ne ha consentito l'accesso e, con esso, l'avvio delle operazioni peritali, come da verbale di sopralluogo posto in allegato.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

- Atto di precetto notificato per raccomandata in data 26/04/2019 al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- Pignoramento notificato in data 23/05/2019 a mezzo U.G. al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - depositato presso la cancelleria del Tribunale adito in data 14/06/19 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri il 26/06/2019 al n.2243 di Registro Particolare, nei termini ex art.557 1° comma c.p.c.
- Istanza di vendita depositata in data 08/07/2019, nei termini di legge ex art.497 e 567 1° comma c.p.c.
- Nota di trascrizione del pignoramento depositata in data 06/09/2019
- Documentazione ipocatastale ex art.567 c.p.c. 2° comma depositata in data 25/09/2019, nei termini di legge
- Risultano altri creditori iscritti, ex art. 498 c.p.c. - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- Risultano altri comproprietari e usufruttuari, ex art.599 c.p.c.
- Risulta avviso ai creditori iscritti depositato in data 30/09/19
- Non risulta avviso ai comproprietari.

La documentazione risulta depositata nei termini previsti, come da relazione preliminare del professionista delegato, Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che si pone in allegato.

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)



nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Al momento dell'acquisto, in data 04/03/2010, con atto a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri, Rep.76753, trascritto in Velletri in data 11/03/2010 al n.912 di registro particolare, l'esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* era coniugato in comunione legali dei beni con la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONFINI

L'immobile in oggetto confina nel suo insieme (negoziario + corte esclusiva) con sub 502 - particella 1119 del foglio 56, con part.1452 del foglio 56 e con via di Colle Cagioli da cui si accede, salvo altri e variati confini.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziario con veranda	56,00 mq	69,32 mq	1,00	69,32 mq	3,90 m	T
corte esclusiva	55,37 mq	55,37 mq	0,04	1,90 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>71,22 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>71,22 mq</b>		

Le superfici riportate in tabella fanno riferimento a quelle effettivamente concessionate e sostanzialmente coincidenti con quelle riscontrate in loco.

L'altezza riportata in tabella si riferisce a quella del locale commerciale: H bagno e a.b.= m 2.50

Il coefficiente di ragguglio utilizzato per la corte esclusiva è stato calcolato tenendo conto delle normative vigenti (Norma UNI 10750 e D.P.R. n.138/98, allegato C) e della servitù di passaggio da cui essa è gravata.





## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/03/2010 al 04/03/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 56, Part. 1119, Sub. 501 Categoria C1 Cl.4, Cons. 41mq Rendita € 643,71 Piano T Graffato 505
Dal 04/03/2010 al 16/02/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 56, Part. 1119, Sub. 501 Categoria C1 Cl.4, Cons. 41mq Rendita € 643,71 Piano T Graffato 505
Dal 16/02/2011 al 13/05/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 56, Part. 1119, Sub. 501 Categoria C1 Cl.4, Cons. 57mq Rendita € 849,92 Piano T Graffato 505
Dal 13/05/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 56, Part. 1119, Sub. 501 Categoria C1 Cl.4, Cons. 57mq Rendita € 894,92 Piano T Graffato 505
Dal 09/11/2015 al 26/11/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 56, Part. 1119, Sub. 501 Categoria C1 Cl.4, Cons. 57mq Superficie catastale 66 mq Rendita € 894,92 Piano T Graffato 505

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'immobile in esame deriva dall'immobile Foglio 56, part.1119, sub 2 (ex scheda 14927 del 1979) giusta variazione del 02/03/2010, protocollo n.RM0249566).

La particella 1119 di mq 2.007 deriva dal primo accorpamento dell'originaria particella 1119 di mq 600 con la particella 1120 di mq 150, giusta variazione del 13/11/1979 in atti dal 05/02/1985 n.7085, dal secondo accorpamento con le particelle 142 di mq 422, 143 di mq 1.500, 796 di mq 162, 798 di mq 8 e 859 di mq 880, giusta variazione del 14/01/2003 protocollo n.1058124 e successivo frazionamento giusto tipo mappale del 14/01/2003 prot.n.1058124.



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	56	1119	501		C1	4	57mq	totale: 66mq mq	894,92 €	T	505

### Corrispondenza catastale

I dati catastali non differenziano da quelli riportati sull'atto di pignoramento e sulla relativa nota di trascrizione a meno del numero civico dell'immobile identificato in 165/B.  
Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

## STATO CONSERVATIVO

Stato di manutenzione e qualità delle finiture sufficiente - il tutto come da documentazione fotografica posta in allegato

## PARTI COMUNI

Bene comune con censibile:

Foglio 56, part.1119, sub 503 - corte comune ai sub 501 e 502, come da atto di provenienza del 04/03/2010, a rogito \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Rep.76753, Racc.23060 e come da elaborato planimetrico del 02/03/2010, prot.n.RM0249566.

Si evidenzia che l'immobile ha accesso su portico censito al Foglio 56, part.1119, sub 504, comune ai soli sub 3 e 502, come da atto di provenienza del 04/03/2010, a rogito Notaio Capecelatro, Rep.76753, Racc.23060 e come da elaborato planimetrico del 02/03/2010, prot.n.RM0249566. Sussiste, tuttavia, un elaborato planimetrico successivo a quello del 02/03/2010, e precisamente del 06/07/2011, prot. n.RM0804870, nel quale erroneamente - così come confermato anche dal Geometra Fabio Calvani di Lariano (RM), tecnico che ha curato la redazione degli elaborati planimetrici in oggetto - il sub 504 viene indicato come bene comune anche al sub 501 mentre il sub 503 viene indicato come corte esclusiva del sub 502, non più comune quindi anche all'immobile pignorato (sub 501) come invece descritto nel titolo di provenienza del Notaio Capecelatro, Rep.76753, Racc.23060 del 04/03/2010, nè sussiste titolo successivo a tale data.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Servitù a favore:

- accesso all'immobile su portico censito al Foglio 56, part.1119, sub 504, comune ai sub 3 e 502, come da atto di provenienza del 04/03/2010, a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Rep.76753, Racc.23060 e come da elaborato planimetrico del 02/03/2010, prot.n.RM0249566.

Servitù contro:



- corte esclusiva graffata all'immobile e censita al Foglio 56, part.1119, sub 505, in parte gravata da servitù di passaggio in favore delle part.1452 e 879, come evidenziato da atto di divisione del 30/05/1970, Rep.11804, rogante Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri, trascritto a Velletri il 16/06/1970 ai nn.5015/6522 di formalità.

Si evidenzia altresì il passaggio sulla part.1119 dell'impianto di smaltimento acque nere - fossa Imhoff, servente le particelle 1119 e 1452, nonché il passaggio sulla corte esclusiva graffata all'immobile e censita al Foglio 56, part.1119, sub 505 della condotta idrica servente le particelle 1119 e 1452.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Tipologia costruttiva: struttura mista muratura in blocchi di tufo e c.a.

Solai: laterocemento

Copertura fabbricato: a tetto in legno

Manto di copertura: tegole

H utile interna: m 3,90; h bagno+antibagno: m 2,50

Esposizione: nord-est; sud-ovest

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate a quarzo

Pareti interne: intonacate e tinteggiate; rivestimento in materiale ceramico (bagno+antibagno);

Pavimentazione interna: materiale ceramico antiscivolo

Infissi esterni: veranda in alluminio e serranda di ingresso

Infissi interni: finestre in ferro

Scala: /

Impianto elettrico: a 220V (non verificato)

Impianto idrico: sottotraccia (non verificato) da acquedotto comunale

Impianto termico: /

Altri impianti: /

Smaltimento acque nere: impianto di smaltimento in subirrigazione (comune ad unità immobiliari di altrui proprietà - parenti dell'esecutato)

Pertinenze: corte esclusiva al piano terra (sub 505), in parte adibita a parcheggio e in parte a viale di passaggio per altre unità immobiliari, e corte comune con altre unità immobiliari (sub 503)

Dotazioni condominiali: /

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in oggetto è in possesso dell'esecutato, ma risulta sgombero e chiuso al pubblico.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/03/1985 al 11/02/2003	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Capecelatro di Velletri	12/03/1985	3393	1503



		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Velletri	16/03/1985	1031	762
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Uffici Atti Pubblici di Velletri	01/04/1985	1078	206
Dal 12/03/1985 al 11/02/2003	**** Omissis ****	<b>CESSIONE DI QUOTA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Capecelatro di Velletri	12/03/1985	3393	1503
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Velletri	01/04/1985	1031	762
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Atti Pubblici di Velletri	01/04/1985	1078	206
Dal 11/02/2003 al 04/03/2010	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Capecelatro di Velletri	11/02/2003	60236	16657
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Velletri	20/02/2003	932	665
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Velletri	27/02/2003	334	1/V
Dal 04/03/2010 al 26/11/2019	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Capecelatro di Velletri	04/03/2010	76753	23060
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Velletri	11/03/2010	1583	912
		<b>Registrazione</b>			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Atti Pubblici Velletri	10/03/2010	51	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Dall'atto del 12/03/1985, a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Rep.3393, si evince che il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si riserva l'usufrutto vitalizio per sè e, dopo di sè, a favore della moglie \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quale accetta.

Al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra generalizzato le aree sulle quali è stato edificato l'immobile in oggetto sono pervenute in virtù dei seguenti titoli:

- atto di divisione a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 30/05/1970, Rep.11804, trascritto presso la Conservatoria di Velletri il 16/06/1970 ai nn.6528/5015, con il quale, per divisione dalla Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, diviene proprietario degli immobili censiti al C.T. al Foglio 56, particelle 859 porzione, 142porzione, 143/a, 144/a, 144/b, 145, 146, 147/b nascente da successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed ivi deceduto il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, giusta denuncia del 24/06/1969 n.49, vol.326, trascritta presso la Conservatoria di Velletri il 18/02/1970 ai nn.1731/1275.

- atto di donazione a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 11/03/1969, Rep.9687, registrato in Velletri il 27/03/1969 al n.736, trascritto presso la Conservatoria di Velletri il 03/04/1969 ai nn.3869/2840, con il quale riceve gli immobili censiti al C.T. al Foglio 56, 141/b e 142/b dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Velletri aggiornate al 26/11/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Velletri il 13/11/2018  
Reg. gen. 5324 - Reg. part. 795  
Quota: 1/2  
Importo: € 30.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 20.352,80  
Interessi: € 4.823,60  
Rogante: Tribunale di Viterbo  
Data: 11/11/2016  
N° repertorio: 1081



- **Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di debito esecutivo  
Iscritto a Velletri il 01/04/2019  
Reg. gen. 1436 - Reg. part. 214  
Quota: 1/2  
Importo: € 128.974,86  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 64.487,43  
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione Roma  
Data: 29/03/2019  
N° repertorio: 13546  
N° raccolta: 9719

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili del 23\_05\_2019, Rep.3411**  
Trascritto a Velletri il 26/06/2019  
Reg. gen. 3089 - Reg. part. 2243  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

In base al PRG approvato con Deliberazione Regionale n.512 del 28/04/2005, il terreno su cui è stato edificato l'immobile in oggetto ricade in zona D, edilizia residenziale di espansione - sottozona D1, edilizia residenziale di iniziativa privata (i.f. = 0,30 mc/mq), di cui alle prescrizioni urbanistiche che si pongono in allegato.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985 e n.724/1994.

Dalle indagini effettuate presso gli uffici del Comune di Lariano, il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato in virtù di Licenza Edilizia n.14/70 e successiva concessione edilizia in sanatoria n.110 del 21/10/2004, rilasciata alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per ampliamento e cambio di destinazione d'uso in difformità dalla licenza - Pratica Edilizia n.1219 L.47/85 e Pratica Edilizia n.332 L.724/94 - lavori ultimati nel 1972 per il locale commerciale e nel 1978 per la veranda antistante. In data 23/06/2009, prot.n.11524, P.E. 6910/2009, è stata inoltre presentata una D.I.A. per esecuzione di opere interne ai locali commerciali. Agli atti del Comune sono rinvenuti certificato di idoneità statica e sismica, prot.46050 del 30/06/04, e attestazione di agibilità del 22/03/05. Il tutto come da documentazione comunale posta in allegato.



Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato alla D.I.A. del 23/06/2009, prot.n.11524, P.E. 6910/2009.

Allo stato attuale, non essendo stato possibile reperire il libretto di impianto e verificare l'esistenza dei dovuti interventi di manutenzione previsti per legge, la scrivente ha ritenuto opportuno non provvedere, ad oggi, alla redazione del certificato APE ex D.L. 63/13.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lariano, l'area su cui è stato edificato l'immobile in oggetto non risulta sottoposta a vincoli sovraordinati. L'intero territorio comunale risulta vincolato ai sensi della Legge 64/74 (zona sismica).

Per quanto riguarda gli oneri condominiali, sono a carico di tutti i condomini le spese di manutenzione, conservazione, pulizia e innovazione delle cose comuni. Secondo l'art. 63, Disp. Att. c.c. chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente. Nel caso in esame, allo stato attuale non sussistono, oneri condominiali, salvo ulteriori verifiche in fase di aggiudicazione.

Restano a carico dell'aggiudicatario tutti quei vincoli o servitù attive e passive, se esistenti, facenti parte della tipologia della costruzione oltre a diritti ed obblighi derivanti da vincoli urbanistici previsti dalla convenzione, dal P.R.G. comunale e/o leggi regionali.



## LOTTO 2

---





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T-1
- **Bene N° 3** - Laboratorio ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T
- **Bene N° 4** - Unità collabente ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano 1
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T-1**

---

Abitazione in fabbricato di due piani fuori terra, edificata negli anni '80, con annessa cantina distaccata ante 1929 e altra cantina distaccata, abusiva e da ripristinare. L'immobile ha accesso pedonale e carrabile su corte comune (Foglio 56, part.1452, sub 1) dal civico n. 165/A di via Colle Cagioli a mezzo passaggio in parte su part.1119 sub 505 - corte esclusiva di altro immobile (bene n.1 - Foglio 56, part. 1119, sub 501) ed in parte su part.879 (bene n.14). L'abitazione, dislocata su due livelli collegati da scala interna, è composta al piano terra rialzato da ingresso, scala, sala pranzo, angolo cottura, bagno, portico, balcone, locale caldaia; al piano primo da vano scala, disimpegno, studio/palestra, camera, cameretta, bagno e balcone. Il tutto come da documentazione planimetrica posta in allegato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

In data 17/12/19, come da avviso notificato a mani proprie all'esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, presso il suo indirizzo di residenza, la scrivente si è recata alle ore 11:00 presso gli immobili pignorati al fine di effettuare il sopralluogo previsto. Giunta sul posto, la stessa ha constatato la presenza dell'esecutato sopra generalizzato il quale ne ha consentito l'accesso e, con esso, l'avvio delle operazioni peritali, come da verbale di sopralluogo posto in allegato.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T-1**

---

- Atto di precetto notificato per raccomandata in data 26/04/2019 al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- Pignoramento notificato in data 23/05/2019 a mezzo U.G. al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - depositato presso la cancelleria del Tribunale adito in data 14/06/19 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri il 26/06/2019 al n.2243 di Registro Particolare, nei termini ex art.557 1°comma c.p.c.
- Istanza di vendita depositata in data 08/07/2019, nei termini di legge ex art.497 e 567 1°comma c.p.c.
- Nota di trascrizione del pignoramento depositata in data 06/09/2019
- Documentazione ipocatastale ex art.567 c.p.c. 2°comma depositata in data 25/09/2019, nei termini di legge
- Risultano altri creditori iscritti, ex art. 498 c.p.c. - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- Risultano altri comproprietari e usufruttuari, ex art.599 c.p.c.
- Risulta avviso ai creditori iscritti depositato in data 30/09/19
- Non risulta avviso ai comproprietari.

La documentazione risulta depositata nei termini previsti, come da relazione preliminare del



professionista delegato, Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che si pone in allegato.

## TITOLARITÀ

### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T-1**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

Nell'atto di donazione del 12/03/1985, a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Rep.3393, trascritto in Velletri il 16/03/1985 al n.762 di registro particolare, il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si riserva l'usufrutto vitalizio per sè e, dopo di sè, a favore della moglie \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quale accetta.

## CONFINI

### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T-1**

L'immobile in oggetto confina:

- con sub 1 part.1452 del foglio 56 e con particella 1119 del foglio 56 su due lati, l'abitazione
  - con sub 3 part.1452 del foglio 56 e con sub 1 part. 1452 del foglio 56 su due lati, la cantina sul confine ovest
  - con sub 1 part.1575 del foglio 56 e con sub 1 part. 1452 del foglio 56 su due lati, la cantina sul confine est
- salvo altri e variati confini.

## CONSISTENZA

### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T-1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	62,12 mq	77,83 mq	1,00	77,83 mq	3,80 m	T
Abitazione	54,37 mq	69,71 mq	1,00	69,71 mq	2,75 m	1
balcone	7,16 mq	7,16 mq	0,25	1,79 mq	0,00 m	1



cantina	42,56 mq	53,76 mq	0,50	26,88 mq	3,40 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>176,21 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>176,21 mq</b>		

Le superfici riportate in tabella fanno riferimento a quelle effettivamente concesionate (abitazione P.T. e P.1 + balcone, come da concessione in sanatoria n. 110/04) e/o preesistenti (cantina ante 1929, adiacente forno - fabbricato B nel progetto approvato alla concessione in sanatoria n.110/04).

Pertanto, sono escluse dal calcolo della superficie commerciale tutte le superfici abusive e non sanabili, ovvero gli ampliamenti piano terra rialzato e primo di cui alla planimetria dello stato di fatto, portico e balcone al piano terra rialzato, cantina attigua al magazzino censito al Foglio 56, part. 1575, sub 1, opere per le quali si necessita il ripristino dello stato dei luoghi ovvero il ripristino a corte comune (foglio 56, part.1452, sub 1) dell'area di sedime attualmente occupata dagli interventi abusivi.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/2003 al 15/07/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 56, Part. 1452, Sub. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 309,87 Piano T-1
Dal 15/07/2004 al 30/06/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 56, Part. 1452, Sub. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 309,87 Piano T-1
Dal 30/06/2011 al 22/06/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 56, Part. 1452, Sub. 501 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita € 335,70 Piano T-1
Dal 22/06/2012 al 13/05/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 56, Part. 1452, Sub. 501 Categoria A7 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 503,55 Piano T-1
Dal 13/05/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 56, Part. 1452, Sub. 501 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 503,55 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 26/11/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 56, Part. 1452, Sub. 501



		Categoria A7 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 231mq; totale escluse aree scoperte: 224 mq Rendita € 503,55 Piano T-1
--	--	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'immobile in esame è stato edificato sul terreno riportato al Foglio 56, part.1452, di mq 1.715, giusta costituzione del 05/02/2003, protocollo n.94389, il quale deriva dal frazionamento della particella 1119 di mq 3722 giusto tipo mappale del 14/01/2003 prot.n.1058124, derivante dal primo accorpamento dell'originaria particella 1119 di mq 600 con la particella 1120 di mq 150, giusta variazione del 13/11/1979 in atti dal 05/02/1985 n.7085, e dal secondo accorpamento con le particelle 142 di mq 422, 143 di mq 1.500, 796 di mq 162, 798 di mq 8 e 859 di mq 880, giusta variazione del 14/01/2003 protocollo n.1058124.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	56	1452	501		A7	2	6,5 vani	231mq; totale escluse aree scoperte: 224 mq	503,55 €	T-1	

### Corrispondenza catastale

I dati catastali non differenziano da quelli riportati sull'atto di pignoramento e sulla relativa nota di trascrizione a meno del numero civico dell'immobile identificato in 165/A.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale ad eccezione dell'apertura di un vano di comunicazione tra due camere del piano primo, come meglio rappresentato nelle planimetrie dello stato di fatto che si pongono in allegato. Sarà necessario, pertanto, a cura e spese dell'aggiudicatario, e solo previa verifica/regolarizzazione della pratica comunale (si rimanda al paragrafo Regolarità edilizia), provvedere all'eventuale aggiornamento catastale.

## STATO CONSERVATIVO

### BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T-1

Stato di manutenzione e qualità delle finiture buono - il tutto come da documentazione fotografica posta in allegato.



## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T-1**

---

Bene comune con censibile:

Foglio 56, part.1452, sub 1 - corte comune ai sub 3 (bene n.3), 4 (bene n.4), 501 (bene n.2), come da elaborato planimetrico del 30/06/2011, prot.n.RM0785328 e precedente del 05/02/2003, prot. n. 94389.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T-1**

---

Servitù a favore:

- accesso pedonale e carrabile su corte comune (foglio 56, part.1452 sub 1) a mezzo servitù di passaggio gravante su part.1119 sub 505

Servitù contro:

- servitù di passaggio gravante sulla corte comune (foglio 56, part.1452 sub 1) in favore della part. 879 il tutto come evidenziato da atto di divisione del 30/05/1970, Rep.11804, rogante Notaio \*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri, trascritto a Velletri il 16/06/1970 ai nn.5015/6522 di formalità.

Si evidenzia altresì il passaggio (su corte comune censita al foglio 56, part.1452 sub 1) dell'impianto di smaltimento acque nere - fossa Imhoff, servente le particelle 1119 e 1452

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T-1**

---

Tipologia costruttiva: c.a.

Copertura fabbricato: solaio in latero-cemento e sottotetto in legno

Manto di copertura: tegole

H utile interna: m 3,80 al P.T. e h=2,75 al P.1; h=2,50 per bagno + antibagno P.T.

Esposizione: nord-est al piano terra; nord-est e nord-ovest al piano primo

Pareti esterne: in poroton, intonacate e tinteggiate a quarzo

Pareti interne: rivestimento in materiale ceramico (bagni e cucina); intonacate e tinteggiate nei restanti vani

Pavimentazione interna: materiale ceramico

Infissi esterni: grate in ferro; finestre in legno/alluminio

Infissi interni: porta di ingresso in ferro; porte interne in legno

Scala: interna di collegamento tra piano terra e primo

Impianto elettrico: sottotraccia a 220V (non verificato)

Impianto idrico: sottotraccia (non verificato) da acquedotto comunale

Impianto termico: autonomo (non verificato) con radiatori alimentati da termocamino; sistema combinato riscaldamento + acs;

Altri impianti: citofonico e telefonico

Smaltimento acque nere: impianto di smaltimento in subirrigazione (comune ad unità immobiliari di altrui proprietà - parenti dell'esecutato)

Pertinenze: balconi; portico; al piano terra corte (sub 1) in comune con altre unità immobiliari; cantina distaccata con muro romano e tetto a capriata in legno, con tegole (sub 501)

Posto Auto: su corte comune;

Dotazioni condominiali: /



## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T-1**

L'immobile è occupato dall'esecutato, unitamente al suo nucleo familiare.

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/03/1985 al 12/03/1985	**** Omissis ****	<b>DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Capecelatro di Velletri	12/03/1985	3393	1503
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Velletri	16/03/1985	1031	762
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio Atti Pubblici Velletri	01/04/1985	1078	206
Dal 12/03/1985 al 26/11/2019	**** Omissis ****	<b>CESSIONE DI QUOTA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Capecelatro di Velletri	12/03/1985	3393	1503
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Velletri	16/03/1985	1031	762
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Uffici Atti Pubblici Velletri	01/04/1985	1078	206

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Dall'atto del 12/03/1985, a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Rep.3393, si evince che il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si riserva l'usufrutto vitalizio



per sè e, dopo di sè, a favore della moglie \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quale accetta.

Al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra generalizzato le aree sulle quali è stato edificato l'immobile in oggetto sono pervenute in virtù dei seguenti titoli:

- atto di divisione a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 30/05/1970, Rep.11804, trascritto presso la Conservatoria di Velletri il 16/06/1970 ai nn.6528/5015, con il quale, per divisione dalla Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, diviene proprietario degli immobili censiti al C.T. al Foglio 56, particelle 859 porzione, 142porzione, 143/a, 144/a, 144/b, 145, 146, 147/b nascente da successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed ivi deceduto il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, giusta denuncia del 24/06/1969 n.49, vol.326, trascritta presso la Conservatoria di Velletri il 18/02/1970 ai nn.1731/1275.

- atto di donazione a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 11/03/1969, Rep.9687, registrato in Velletri il 27/03/1969 al n.736, trascritto presso la Conservatoria di Velletri il 03/04/1969 ai nn.3869/2840, con il quale riceve gli immobili censiti al C.T. al Foglio 56, part. 141/b e 142/b dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T-1**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Velletri aggiornate al 26/11/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Velletri il 13/11/2018  
Reg. gen. 5324 - Reg. part. 795  
Quota: 1/1  
Importo: € 30.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 20.352,80  
Interessi: € 4.823,60  
Rogante: Tribunale di Viterbo  
Data: 11/11/2016  
N° repertorio: 1081

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili del 23\_05\_2019, Rep.3411**  
Trascritto a Velletri il 26/06/2019  
Reg. gen. 3089 - Reg. part. 2243  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T-1**

---

In base al PRG approvato con Deliberazione Regionale n.512 del 28/04/2005, il terreno su cui è stato edificato l'immobile in oggetto ricade in zona D, edilizia residenziale di espansione - sottozona D1, edilizia residenziale di iniziativa privata (i.f. = 0,30 mc/mq), di cui alle prescrizioni urbanistiche che si pongono in allegato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T-1**

---

Dalle indagini effettuate presso gli uffici del Comune di Lariano, l'immobile in oggetto (abitazione + cantina preesistente ante 1929) risulta condonato con concessione edilizia in sanatoria n.110 del 21/10/2004, rilasciata al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per ampliamento e cambio di destinazione d'uso in difformità alla Licenza Edilizia n.14/70 relativamente al fabbricato ad uso abitativo - lavori ultimati nel febbraio 1977 per il solo piano terra e nell'ottobre 1989 per il solo piano primo - e per parziale cambio di destinazione d'uso relativamente al fabbricato ad uso artigianale di cui era parte la cantina - Pratica Edilizia n.1219 L.47/85 e Pratica Edilizia n.332 L.724/94. Agli atti del Comune sono rinvenuti certificato di idoneità statica e sismica, prot.46050 del 30/06/04, e attestazione di agibilità del 22/03/05. Il tutto come da documentazione comunale posta in allegato.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto approvato allegato alla concessione edilizia in sanatoria n.110 del 21/10/2004 per quanto riguarda gli interventi di seguito descritti e realizzati senza titolo abilitativo:

- a) al piano terra rialzato, ampliamento volumetrico a sud-est (attualmente corrispondente all'ingresso di circa 30 mq) con realizzazione di scala interna di collegamento tra piano terra e primo
- b) al piano terra rialzato, realizzazione di portico su parete nord-est e balcone/camminamento su pareti nord-est e nord-ovest
- c) al piano primo, ampliamento volumetrico a sud-est (in parte ex balcone, attualmente corrispondente a vano scala, disimpegno e studio/palestra, per una superficie di circa 30 mq) con realizzazione di balcone su parete nord-est di circa mq 4,65.
- d) al piano primo, apertura di un vano finestra nella parete perimetrale nord-est della camera da letto
- e) al piano primo, cambio di destinazione d'uso da cucina a cameretta+disimpegno, con realizzazione di tramezzo con porta
- f) realizzazione di cantina (accatastata con sub 501) attigua al magazzino censito al Foglio 56, part 1575, sub 1

il tutto come meglio rappresentato nelle planimetrie dello stato di fatto che si pongono in allegato.

Da colloquio con il tecnico comunale, gli abusi di cui ai precedenti punti a), b), c), d), f) risultano abusivi e non sanabili. Si necessita pertanto il ripristino dello stato dei luoghi, a cura e spese dell'aggiudicatario. Per quanto riguarda l'abuso di cui al punto e), esso risulta sanabile con CILA in sanatoria e sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 € + diritti di segreteria (ex DPR. 380/01) oltre a spese tecniche, amministrative e varie, o ad altro importo incrementato ex L.R.15/08, salvo ulteriori verifiche da effettuarsi in fase di aggiudicazione.

Allo stato attuale, non essendo stato possibile reperire il libretto di impianto e verificare l'esistenza dei dovuti interventi di manutenzione previsti per legge, la scrivente ha ritenuto opportuno non provvedere, ad oggi, alla redazione del certificato APE ex D.L. 63/13.





## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T-1**

---

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lariano, l'area su cui è stato edificato l'immobile in oggetto non risulta sottoposta a vincoli sovraordinati. L'intero territorio comunale risulta vincolato ai sensi della Legge 64/74 (zona sismica).

Per quanto riguarda gli oneri condominiali, sono a carico di tutti i condomini le spese di manutenzione, conservazione, pulizia e innovazione delle cose comuni. Secondo l'art. 63, Disp. Att. c.c. chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente. Nel caso in esame, allo stato attuale non sussistono, oneri condominiali, salvo ulteriori verifiche in fase di aggiudicazione.

Restano a carico dell'aggiudicatario tutti quei vincoli o servitù attive e passive, se esistenti, facenti parte della tipologia della costruzione oltre a diritti ed obblighi derivanti da vincoli urbanistici previsti dalla convenzione, dal P.R.G. comunale e/o leggi regionali.



## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

---

Laboratorio per panificazione sito al piano terra di fabbricato ante 1942, con accesso pedonale e carrabile su corte comune (foglio 56, part.1452, sub 1) dal civico n. 165/A di via Colle Cagioli a mezzo passaggio in parte su part.1119 sub 505 - corte esclusiva di altro immobile (bene n.1 Foglio 56, part. 1119, sub 501) ed in parte su part.879 (bene n.14). L'immobile è composto da laboratorio (per la cottura) con primo forno a legna, farinaio, laboratorio (per impasto e lavorazione) con secondo forno non più in uso, antibagno, bagno, ripostiglio, spogliatoio, locale laboratorio/deposito. Il tutto come da documentazione planimetrica posta in allegato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

In data 17/12/19, come da avviso notificato a mani proprie all'esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, presso il suo indirizzo di residenza, la scrivente si è recata alle ore 11:00 presso gli immobili pignorati al fine di effettuare il sopralluogo previsto. Giunta sul posto, la stessa ha constatato la presenza dell'esecutato sopra generalizzato il quale ne ha consentito l'accesso e, con esso, l'avvio delle operazioni peritali, come da verbale di sopralluogo posto in allegato.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

---

- Atto di precetto notificato per raccomandata in data 26/04/2019 al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- Pignoramento notificato in data 23/05/2019 a mezzo U.G. al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - depositato presso la cancelleria del Tribunale adito in data 14/06/19 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri il 26/06/2019 al n.2243 di Registro Particolare, nei termini ex art.557 1°comma c.p.c.
- Istanza di vendita depositata in data 08/07/2019, nei termini di legge ex art.497 e 567 1°comma c.p.c.
- Nota di trascrizione del pignoramento depositata in data 06/09/2019
- Documentazione ipocatastale ex art.567 c.p.c. 2°comma depositata in data 25/09/2019, nei termini di legge
- Risultano altri creditori iscritti, ex art. 498 c.p.c. - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- Risultano altri comproprietari e usufruttuari, ex art.599 c.p.c.
- Risulta avviso ai creditori iscritti depositato in data 30/09/19
- Non risulta avviso ai comproprietari.

La documentazione risulta depositata nei termini previsti, come da relazione preliminare del professionista delegato, Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che si pone in allegato.



## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

Nell'atto di donazione del 12/03/1985, a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Rep.3393, trascritto in Velletri il 16/03/1985 al n.762 di registro particolare, il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si riserva l'usufrutto vitalizio per sè e, dopo di sè, a favore della moglie \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quale accetta.

## CONFINI

---

**BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

---

L'immobile in oggetto confina con sub 501 particella 1452 del foglio 56 e con sub 1 part.1452 del foglio 56 su due lati, salvo altri e variati confini.

## CONSISTENZA

---

**BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	97,99 mq	131,88 mq	1,00	131,88 mq	2,70 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>131,88 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>131,88 mq</b>		

Le superfici riportate in tabella fanno riferimento a quelle effettivamente concessionate.  
L'altezza riportata in tabella si riferisce a quella dei locali deposito, cottura e farinaio. H locale impasto e lavorazione variabile linearmente da m 3.40 a m 2.50



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/2003 al 15/07/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 56, Part. 1452, Sub. 3 Categoria C3 Cl.1, Cons. 120mq Rendita € 322,27 Piano T
Dal 15/07/2004 al 13/05/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 56, Part. 1452, Sub. 3 Categoria C3 Cl.1, Cons. 120mq Rendita € 322,27 Piano T
Dal 13/05/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 56, Part. 1452, Sub. 3 Categoria C3 Cl.1, Cons. 120mq Rendita € 322,27 Piano T
Dal 09/11/2015 al 26/11/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 56, Part. 1452, Sub. 3 Categoria C3 Cl.1, Cons. 120mq Superficie catastale totale: 125 mq Rendita € 322,27 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'immobile in esame è stato edificato sul terreno riportato al Foglio 56, part.1452, di mq 1.715, giusta costituzione del 05/02/2003, protocollo n.94389, il quale deriva dal frazionamento della particella 1119 di mq 3722 giusto tipo mappale del 14/01/2003 prot.n.1058124, derivante dal primo accorpamento dell'originaria particella 1119 di mq 600 con la particella 1120 di mq 150, giusta variazione del 13/11/1979 in atti dal 05/02/1985 n.7085, e dal secondo accorpamento con le particelle 142 di mq 422, 143 di mq 1.500, 796 di mq 162, 798 di mq 8 e 859 di mq 880, giusta variazione del 14/01/2003 protocollo n.1058124.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	56	1452	3		C3	1	120mq	totale: 125 mq	322,27 €	T	



### **Corrispondenza catastale**

I dati catastali non differenziano da quelli riportati sull'atto di pignoramento e sulla relativa nota di trascrizione a meno del numero civico dell'immobile identificato in 165/A.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale ad eccezione del disimpegno trasformato in parte in spogliatoio con abbattimento e realizzazione di tramezzi, come meglio rappresentato nelle planimetrie dello stato di fatto che si pongono in allegato. Sarà necessario, pertanto, a cura e spese dell'aggiudicatario, e solo previa verifica/regolarizzazione della pratica comunale (si rimanda al paragrafo Regolarità edilizia), provvedere all'eventuale aggiornamento catastale.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

**BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

---

Stato di manutenzione e qualità delle finiture sufficiente - il tutto come da documentazione fotografica posta in allegato

### **PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

---

Bene comune con censibile:

Foglio 56, part.1452, sub 1 - corte comune ai sub 3 (bene n.3), 4 (bene n.4), 501 (bene n.2), come da elaborato planimetrico del 30/06/2011, prot.n.RM0785328 e precedente del 05/02/2003, prot. n. 94389.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

**BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

---

Servitù a favore:

- accesso pedonale e carrabile su corte comune (foglio 56, part.1452 sub 1) a mezzo servitù di passaggio gravante su part.1119 sub 505

Servitù contro:

- servitù di passaggio gravante sulla corte comune (foglio 56, part.1452 sub 1) in favore della part. 879 il tutto come evidenziato da atto di divisione del 30/05/1970, Rep.11804, rogante Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, di Velletri, trascritto a Velletri il 16/06/1970 ai nn.5015/6522 di formalità.

Si evidenzia altresì il passaggio (su corte comune censita al foglio 56, part.1452 sub 1) dell'impianto di smaltimento acque nere - fossa Imhoff, servente le particelle 1119 e 1452.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

Tipologia costruttiva: struttura in muratura (tufo alla romana e in parte in blocchi di tufo)  
Solai: travi in ferro e tavelloni laterizi  
Copertura fabbricato: a tetto in legno  
Manto di copertura: tegole  
H utile interna: m 2,70 nel laboratorio adiacente l'ingresso (cottura) ; h variabile: da m 3,40 a m2,50 per il secondo laboratorio (impasto e lavorazione)  
Esposizione: nord-est, nord-ovest e sud-est  
Pareti esterne: in parte intonacate e in parte tinteggiate a quarzo  
Pareti interne: intonaco, tinteggiatura e rivestimento in materiale ceramico  
Pavimentazione interna: materiale ceramico  
Infissi esterni: portoncino e finestre in vetro e ferro  
Infissi interni: porte interne in legno  
Scala: /  
Impianto elettrico: sottotraccia a 220V (non verificato)  
Impianto idrico: sottotraccia (non verificato) da acquedotto comunale  
Impianto termico: /  
Altri impianti: forno per panificazione a 380V  
Smaltimento acque nere: impianto di smaltimento in subirrigazione (comune ad unità immobiliari di altrui proprietà - parenti dell'esecutato)  
Pertinenze: al piano terra corte (sub 1) in comune con altre unità immobiliari  
Posto Auto: su corte comune  
Dotazioni condominiali: /

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

In uso all'esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/03/1985 al 12/03/1985	**** Omissis ****	<b>DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Capecelatro di Velletri	12/03/1985	3393	1503
		<b>Trascrizione</b>			



		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Velletri	16/03/1985	1031	762
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Uffici Atti Pubblici Velletri	01/04/1985	1078	206
Dal 12/03/1985 al 26/11/2019	**** Omissis ****	<b>CESSIONE DI QUOTA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Capecelatro di Velletri	12/03/1985	3393	1503
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Velletri	16/03/1985	1031	762
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Uffici Atti Pubblici Velletri	01/04/1985	1078	206

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Dall'atto del 12/03/1985, a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Rep.3393, si evince che il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si riserva l'usufrutto vitalizio per sè e, dopo di sè, a favore della moglie \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quale accetta.

Al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra generalizzato le aree sulle quali è stato edificato l'immobile in oggetto sono pervenute in virtù dei seguenti titoli:

- atto di divisione a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 30/05/1970, Rep.11804, trascritto presso la Conservatoria di Velletri il 16/06/1970 ai nn.6528/5015, con il quale, per divisione dalla Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, diviene proprietario degli immobili censiti al C.T. al Foglio 56, particelle 859 porzione, 142porzione, 143/a, 144/a, 144/b, 145, 146, 147/b nascente da successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed ivi deceduto il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, giusta denuncia del 24/06/1969 n.49, vol.326, trascritta presso la Conservatoria di Velletri il 18/02/1970 ai nn.1731/1275.

- atto di donazione a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 11/03/1969, Rep.9687, registrato in Velletri il 27/03/1969 al n.736, trascritto presso la Conservatoria di Velletri il 03/04/1969 ai nn.3869/2840, con il quale riceve gli immobili censiti al C.T. al Foglio 56, part. 141/b e 142/b dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

**BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Velletri aggiornate al 26/11/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Velletri il 13/11/2018  
Reg. gen. 5324 - Reg. part. 795  
Quota: 1/1  
Importo: € 30.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 20.352,80  
Interessi: € 4.823,60  
Rogante: Tribunale di Viterbo  
Data: 11/11/2016  
N° repertorio: 1081

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili del 23\_05\_2019, Rep.3411**  
Trascritto a Velletri il 26/06/2019  
Reg. gen. 3089 - Reg. part. 2243  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

**BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

---

In base al PRG approvato con Deliberazione Regionale n.512 del 28/04/2005, il terreno su cui è stato edificato l'immobile in oggetto ricade in zona D, edilizia residenziale di espansione - sottozona D1, edilizia residenziale di iniziativa privata (i.f. = 0,30 mc/mq), di cui alle prescrizioni urbanistiche che si pongono in allegato.





## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

---

Dalle indagini effettuate presso gli uffici del Comune di Lariano, l'immobile in oggetto risulta condonato con concessione edilizia in sanatoria n.110 del 21/10/2004, rilasciata al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per cambio di destinazione d'uso di fabbricato preesistente - Pratica Edilizia n.1219 L.47/85 e Pratica Edilizia n.332 L.724/94 - costruzione originariamente edificata nel 1940, parzialmente ristrutturata nel 1975, mutata la destinazione d'uso nel gennaio 1985 (laboratorio per panificazione). Agli atti del Comune sono rinvenuti certificato di idoneità statica e sismica, prot.46050 del 30/06/04, e attestazione di agibilità del 22/03/05. Il tutto come da documentazione comunale posta in allegato.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto approvato allegato alla concessione edilizia in sanatoria n.110 del 21/10/2004 per quanto riguarda gli interventi di seguito descritti e realizzati senza titolo abilitativo:

a) abbattimento e realizzazione di tramezzi per trasformare una parte del disimpegno in spogliatoio il tutto come meglio rappresentato nelle planimetrie dello stato di fatto che si pongono in allegato.

Da colloquio con il tecnico comunale, gli abusi di cui al precedente punto a) risultano sanabili con CILA in sanatoria e sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 € + diritti di segreteria (ex DPR. 380/01) oltre a spese tecniche, amministrative e varie, o ad altro importo incrementato ex L.R.15/08, salvo ulteriori verifiche da effettuarsi in fase di aggiudicazione.

Allo stato attuale, non essendo stato possibile reperire il libretto di impianto e verificare l'esistenza dei dovuti interventi di manutenzione previsti per legge, la scrivente ha ritenuto opportuno non provvedere, ad oggi, alla redazione del certificato APE ex D.L. 63/13.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 3 - LABORATORIO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

---

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lariano, l'area su cui è stato edificato l'immobile in oggetto non risulta sottoposta a vincoli sovraordinati. L'intero territorio comunale risulta vincolato ai sensi della Legge 64/74 (zona sismica).

Per quanto riguarda gli oneri condominiali, sono a carico di tutti i condomini le spese di manutenzione, conservazione, pulizia e innovazione delle cose comuni. Secondo l'art. 63, Disp. Att. c.c. chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente. Nel caso in esame, allo stato attuale non sussistono, oneri condominiali, salvo ulteriori verifiche in fase di aggiudicazione.

Restano a carico dell'aggiudicatario tutti quei vincoli o servitù attive e passive, se esistenti, facenti parte della tipologia della costruzione oltre a diritti ed obblighi derivanti da vincoli urbanistici previsti dalla convenzione, dal P.R.G. comunale e/o leggi regionali.



## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO 1**

---

Unità collabente, fatiscente e non accessibile, sita al piano primo di fabbricato ante 1942, con accesso pedonale e carrabile su corte comune (Foglio 56, part.1452, sub 1) dal civico n. 165/A di via Colle Cagioli a mezzo passaggio in parte su part.1119 sub 505 - corte esclusiva di altro immobile (bene n.1 Foglio 56, part. 1119, sub 501) ed in parte su part.879 (bene n.14).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

In data 17/12/19, come da avviso notificato a mani proprie all'esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, presso il suo indirizzo di residenza, la scrivente si è recata alle ore 11:00 presso gli immobili pignorati al fine di effettuare il sopralluogo previsto. Giunta sul posto, la stessa ha constatato la presenza dell'esecutato sopra generalizzato il quale ne ha consentito l'accesso e, con esso, l'avvio delle operazioni peritali, come da verbale di sopralluogo posto in allegato.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO 1**

---

- Atto di precetto notificato per raccomandata in data 26/04/2019 al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- Pignoramento notificato in data 23/05/2019 a mezzo U.G. al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - depositato presso la cancelleria del Tribunale adito in data 14/06/19 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri il 26/06/2019 al n.2243 di Registro Particolare, nei termini ex art.557 1° comma c.p.c.
- Istanza di vendita depositata in data 08/07/2019, nei termini di legge ex art.497 e 567 1° comma c.p.c.
- Nota di trascrizione del pignoramento depositata in data 06/09/2019
- Documentazione ipocatastale ex art.567 c.p.c. 2° comma depositata in data 25/09/2019, nei termini di legge
- Risultano altri creditori iscritti, ex art. 498 c.p.c. - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- Risultano altri comproprietari e usufruttuari, ex art.599 c.p.c.
- Risulta avviso ai creditori iscritti depositato in data 30/09/19
- Non risulta avviso ai comproprietari.

La documentazione risulta depositata nei termini previsti, come da relazione preliminare del professionista delegato, Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che si pone in allegato.

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO 1**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)



nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

Nell'atto di donazione del 12/03/1985, a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Rep.3393, trascritto in Velletri il 16/03/1985 al n.762 di registro particolare, il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si riserva l'usufrutto vitalizio per sè e, dopo di sè, a favore della moglie \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quale accetta.

## CONFINI

**BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO 1**

L'immobile in oggetto confina con sub 501 particella 1452 del foglio 56, con sub 3 part.1452 del foglio 56, distacco su sub 1 part.1452 del foglio 56, salvo altri e variati confini.

## CONSISTENZA

**BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Unità collabente	43,20 mq	55,12 mq	1,00	55,12 mq	2,70 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>55,12 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>55,12 mq</b>		

Le superfici riportate in tabella fanno riferimento a quelle effettivamente concessionate o preesistenti (ante 1942).



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/2003 al 13/05/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 56, Part. 1452, Sub. 4 Categoria F2 Piano 1
Dal 13/05/2013 al 26/11/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 56, Part. 1452, Sub. 4 Categoria F2 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'immobile in esame è stato edificato sul terreno riportato al Foglio 56, part.1452, di mq 1.715, giusta costituzione del 05/02/2003, protocollo n.94389, il quale deriva dal frazionamento della particella 1119 di mq 3722 giusto tipo mappale del 14/01/2003 prot.n.1058124, derivante dal primo accorpamento dell'originaria particella 1119 di mq 600 con la particella 1120 di mq 150, giusta variazione del 13/11/1979 in atti dal 05/02/1985 n.7085, e dal secondo accorpamento con le particelle 142 di mq 422, 143 di mq 1.500, 796 di mq 162, 798 di mq 8 e 859 di mq 880, giusta variazione del 14/01/2003 protocollo n.1058124.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	56	1452	4		F2					1		

### Corrispondenza catastale

I dati catastali non differenziano da quelli riportati sull'atto di pignoramento e sulla relativa nota di trascrizione a meno del numero civico dell'immobile identificato in 165/A.

Non è stato possibile verificare lo stato dei luoghi in quanto trattasi di immobile fatiscente e inaccessibile nè verificare la corrispondenza tra esso e la planimetria catastale in quanto trattasi di unità collabente e pertanto priva della stessa.



## STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO 1**

---

Stato di manutenzione e qualità delle finiture mediocre: trattasi di fabbricato inagibile e non accessibile - il tutto come da documentazione fotografica posta in allegato

## PARTI COMUNI

---

**BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO 1**

---

Bene comune con censibile:

Foglio 56, part.1452, sub 1 - corte comune ai sub 3 (bene n.3), 4 (bene n.4), 501 (bene n.2), come da elaborato planimetrico del 30/06/2011, prot.n.RM0785328.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

**BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO 1**

---

Servitù a favore:

- accesso pedonale e carrabile su corte comune (foglio 56, part.1452 sub 1) a mezzo servitù di passaggio gravante su part.1119 sub 505

Servitù contro:

- servitù di passaggio gravante sulla corte comune (foglio 56, part.1452 sub 1) in favore della part. 879 il tutto come evidenziato da atto di divisione del 30/05/1970, Rep.11804, rogante Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri, trascritto a Velletri il 16/06/1970 ai nn.5015/6522 di formalità.

Si evidenzia altresì il passaggio (su corte comune censita al foglio 56, part.1452 sub 1) dell'impianto di smaltimento acque nere - fossa Imhoff, servente le particelle 1119 e 1452

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO 1**

---

Tipologia costruttiva: struttura in muratura (tufo alla romana e in parte in blocchi di tufo)

Solai: travi in ferro e tavelloni laterizi

Copertura fabbricato: a tetto in legno

Manto di copertura: tegole

Esposizione: sud-est

Pareti esterne: in parte intonacate e in parte tinteggiate a quarzo

Infissi esterni: parzialmente privo - finestre e persiane in legno danneggiate

Scala: /

Pertinenze: corte al piano terra in comune con altre unità immobiliari

Posto Auto: su corte



Dotazioni condominiali: /  
 Altri dati non noti, immobile inaccessibile.

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO 1**

L'immobile è in possesso dell'esecutato, ma risulta inaccessibile.

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/03/1985 al 12/03/1985	**** Omissis ****	<b>DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Capecelatro di Velletri	12/03/1985	3393	1503
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Velletri	16/03/1985	1031	762
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Uffici Atti Pubblici Velletri	01/04/1985	1078	206		
Dal 12/03/1985 al 26/11/2019	**** Omissis ****	<b>CESSIONE DI QUOTA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Capecelatro di Velletri	12/03/1985	3393	1503
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Velletri	16/03/1985	1031	762
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Uffici Atti Pubblici Velletri	01/04/1985	1078	206		



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Dall'atto del 12/03/1985, a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Rep.3393, si evince che il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si riserva l'usufrutto vitalizio per sè e, dopo di sè, a favore della moglie \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quale accetta.

Al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra generalizzato le aree sulle quali è stato edificato l'immobile in oggetto sono pervenute in virtù dei seguenti titoli:

- atto di divisione a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 30/05/1970, Rep.11804, trascritto presso la Conservatoria di Velletri il 16/06/1970 ai nn.6528/5015, con il quale, per divisione dalla Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, diviene proprietario degli immobili censiti al C.T. al Foglio 56, particelle 859 porzione, 142porzione, 143/a, 144/a, 144/b, 145, 146, 147/b nascente da successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed ivi deceduto il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, giusta denuncia del 24/06/1969 n.49, vol.326, trascritta presso la Conservatoria di Velletri il 18/02/1970 ai nn.1731/1275.

- atto di donazione a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 11/03/1969, Rep.9687, registrato in Velletri il 27/03/1969 al n.736, trascritto presso la Conservatoria di Velletri il 03/04/1969 ai nn.3869/2840, con il quale riceve gli immobili censiti al C.T. al Foglio 56, part. 141/b e 142/b dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

**BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO 1**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Velletri aggiornate al 26/11/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Velletri il 13/11/2018  
Reg. gen. 5324 - Reg. part. 795  
Quota: 1/1  
Importo: € 30.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 20.352,80  
Interessi: € 4.823,60  
Rogante: Tribunale di Viterbo  
Data: 11/11/2016  
N° repertorio: 1081



## Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili del 23\_05\_2019, Rep.3411**

Trascritto a Velletri il 26/06/2019

Reg. gen. 3089 - Reg. part. 2243

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO 1**

---

In base al PRG approvato con Deliberazione Regionale n.512 del 28/04/2005, il terreno su cui è stato edificato l'immobile in oggetto ricade in zona D, edilizia residenziale di espansione - sottozona D1, edilizia residenziale di iniziativa privata (i.f. = 0,30 mc/mq), di cui alle prescrizioni urbanistiche che si pongono in allegato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO 1**

---

Dalle indagini effettuate presso gli uffici del Comune di Lariano, il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto risulta condonato con concessione edilizia in sanatoria n.110 del 21/10/2004, rilasciata al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per parziale cambio di destinazione d'uso di fabbricato preesistente - Pratica Edilizia n.1219 L.47/85 e Pratica Edilizia n.332 L.724/94 - costruzione originariamente edificata nel 1940, indicata nella sanatoria come costituita da vani fatiscenti ed inutilizzati. Agli atti del Comune si è rinvenuto il certificato di idoneità statica e sismica, prot.46050 del 30/06/04. Il tutto come da documentazione comunale posta in allegato.

Non è stato possibile verificare lo stato dei luoghi in quanto trattasi di immobile fatiscente e inaccessibile nè quindi verificare la corrispondenza tra esso e la planimetria allegata alla concessione edilizia in sanatoria n.110 del 21/10/2004.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 4 - UNITÀ COLLABENTE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO 1**

---

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lariano, l'area su cui è stato edificato l'immobile in oggetto non risulta sottoposta a vincoli sovraordinati. L'intero territorio comunale risulta vincolato ai sensi della Legge 64/74 (zona sismica).

Per quanto riguarda gli oneri condominiali, sono a carico di tutti i condomini le spese di manutenzione, conservazione, pulizia e innovazione delle cose comuni. Secondo l'art. 63, Disp. Att. c.c. chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi





all'anno in corso e a quello precedente. Nel caso in esame, allo stato attuale non sussistono, oneri condominiali, salvo ulteriori verifiche in fase di aggiudicazione.

Restano a carico dell'aggiudicatario tutti quei vincoli o servitù attive e passive, se esistenti, facenti parte della tipologia della costruzione oltre a diritti ed obblighi derivanti da vincoli urbanistici previsti dalla convenzione, dal P.R.G. comunale e/o leggi regionali.



## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

---

Terreno edificabile intercluso, con sovrastante magazzino edificato senza titolo abilitativo, abusivo e da ripristinare, con accesso pedonale e carrabile al civico n. 165/A di via Colle Cagioli a mezzo passaggio in parte su part.1119 sub 505 - corte esclusiva di altro immobile (bene n.1 Foglio 56, part. 1119, sub 501), in parte su part.1452 sub 1 - corte comune ad altri immobili (Foglio 56, part.1452, sub 3 -bene n.3, sub 4 - bene n.4, sub 501 - bene n.2) ed in parte su part.879 (bene n.14). L'immobile è sito al piano terra ed è composto da locale magazzino, ripostiglio, disimpegno, lavatoio. Il tutto come da documentazione planimetrica posta in allegato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

In data 17/12/19, come da avviso notificato a mani proprie all'esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, presso il suo indirizzo di residenza, la scrivente si è recata alle ore 11:00 presso gli immobili pignorati al fine di effettuare il sopralluogo previsto. Giunta sul posto, la stessa ha constatato la presenza dell'esecutato sopra generalizzato il quale ne ha consentito l'accesso e, con esso, l'avvio delle operazioni peritali, come da verbale di sopralluogo posto in allegato.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

---

- Atto di precetto notificato per raccomandata in data 26/04/2019 al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- Pignoramento notificato in data 23/05/2019 a mezzo U.G. al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - depositato presso la cancelleria del Tribunale adito in data 14/06/19 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri il 26/06/2019 al n.2243 di Registro Particolare, nei termini ex art.557 1°comma c.p.c.
- Istanza di vendita depositata in data 08/07/2019, nei termini di legge ex art.497 e 567 1°comma c.p.c.
- Nota di trascrizione del pignoramento depositata in data 06/09/2019
- Documentazione ipocatastale ex art.567 c.p.c. 2°comma depositata in data 25/09/2019, nei termini di legge
- Risultano altri creditori iscritti, ex art. 498 c.p.c. - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- Risultano altri comproprietari e usufruttuari, ex art.599 c.p.c.
- Risulta avviso ai creditori iscritti depositato in data 30/09/19
- Non risulta avviso ai comproprietari.

La documentazione risulta depositata nei termini previsti, come da relazione preliminare del professionista delegato, Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che si pone in allegato.

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)



nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

Nell'atto di donazione del 12/03/1985, a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Rep.3393, trascritto in Velletri il 16/03/1985 al n.762 di registro particolare, il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si riserva l'usufrutto vitalizio per sè e, dopo di sè, a favore della moglie \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quale accetta.

## CONFINI

### **BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

L'immobile in oggetto confina con sub 501 particella 1452 del foglio 56, con part.1119 del foglio 56 e con part 1574 del foglio 56, salvo altri e variati confini.

## CONSISTENZA

### **BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno con sovrastante magazzino abusivo e da ripristinare	30,00 mq	30,00 mq	1,00	30,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>30,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>30,00 mq</b>		

Le superfici riportate in tabella fanno riferimento a quelle riscontrate in loco.

Il magazzino, con superficie netta di mq 26,95 e altezza variabile da m 2.90 a m 2.40, risulta privo di titolo abilitativo e l'abuso non sanabile.

Nella consistenza è stata quindi considerata l'area di sedime del fabbricato: terreno edificabile di mq 30,00.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/03/1985 al 06/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 56, Part. 1119 Categoria C2
Dal 06/12/2013 al 12/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 56, Part. 1575, Sub. 1 Categoria C2 Cl.5, Cons. 15mq Rendita € 20,92 Piano T
Dal 12/12/2013 al 13/12/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 56, Part. 1575, Sub. 1 Categoria C2 Cl.5, Cons. 26mq Rendita € 36,26 Piano T
Dal 13/12/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 56, Part. 1575, Sub. 1 Categoria C2 Cl.5, Cons. 26mq Rendita € 36,26 Piano T
Dal 09/11/2015 al 26/11/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 56, Part. 1575, Sub. 1 Categoria C2 Cl.5, Cons. 26mq Superficie catastale totale: 33 mq Rendita € 36,26 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Il terreno riportato al Foglio 56, part.1575 di mq 30 deriva dal frazionamento della particella 1452 di mq 1715, giusto tipo mappale del 29/11/2013, protocollo n.RM1262494, la quale a sua volta deriva dal frazionamento della particella 1119 di mq 3722 giusto tipo mappale del 14/01/2003 prot.n.1058124, derivante dal primo accorpamento dell'originaria particella 1119 di mq 600 con la particella 1120 di mq 150, giusta variazione del 13/11/1979 in atti dal 05/02/1985 n.7085, e dal secondo accorpamento con le particelle 142 di mq 422, 143 di mq 1.500, 796 di mq 162, 798 di mq 8 e 859 di mq 880, giusta variazione del 14/01/2003 protocollo n.1058124.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	56	1575	1		C2	5	26mq	totale: 33 mq	36,26 €	T	



### **Corrispondenza catastale**

I dati catastali non differenziano da quelli riportati sull'atto di pignoramento e sulla relativa nota di trascrizione a meno del numero civico dell'immobile identificato in 165/B.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale per i seguenti interventi privi di titolo abilitativo:

- fusione del magazzino in esame con la cantina ad esso contigua (censita al foglio 56, part 1452, sub 501), operata abbattendo la parete ad ovest, come meglio rappresentato nelle planimetrie dello stato di fatto che si pongono in allegato. Sarà necessario, pertanto, a cura e spese dell'aggiudicatario, e solo previa verifica/regolarizzazione della pratica comunale (si rimanda al paragrafo Regolarità edilizia), provvedere all'eventuale aggiornamento catastale. Si anticipa qui che trattasi di due immobili (magazzino e cantina) abusivi e da ripristinare.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

#### **BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

---

Stato di manutenzione e qualità delle finiture mediocre: trattasi di immobile allo stato grezzo - il tutto come da documentazione fotografica posta in allegato

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

#### **BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

---

Servitù di passaggio a favore:

- accesso pedonale e carrabile su part.1452 (da cui deriva) a mezzo servitù di passaggio gravante su part.1119 sub 505

il tutto come evidenziato da atto di divisione del 30/05/1970, Rep.11804, rogante Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri, trascritto a Velletri il 16/06/1970 ai nn.5015/6522 di formalità.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

#### **BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

---

Tipologia costruttiva: in muratura a blocchetti di tufo

Copertura fabbricato: a tetto in legno lamellare

Manto di copertura: guaina e tegole

H utile media magazzino: m 2,90; h media ripostiglio, disimpegno, lavatoio: m 2,30

Esposizione: nord-est; nord-ovest

Pareti esterne: intonacate

Pareti interne: intonacate e parzialmente tinteggiate

Pavimentazione interna: /

Infissi esterni: /

Infissi interni: /

Scala: /

Impianti: in costruzione

Pertinenze: /



Posto Auto: su corte  
 Dotazioni condominiali: /  
 Immobile allo stato grezzo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T

L'immobile è in possesso dell'esecutato, ma risulta allo stato grezzo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/03/1985 al 12/03/1985	**** Omissis ****	<b>DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Capecelatro di Velletri	12/03/1985	3393	1503
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Velletri	16/03/1985	1031	762
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Uffici Atti Pubblici Velletri	01/04/1985	1078	206
Dal 12/03/1985 al 26/11/2019	**** Omissis ****	<b>CESSIONE DI QUOTA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Capecelatro di Velletri	12/03/1985	3393	1503
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Velletri	16/03/1985	1031	762
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Uffici Atti Pubblici Velletri	01/04/1985	1078	206

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Dall'atto del 12/03/1985, a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Rep.3393, si evince che il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si riserva l'usufrutto vitalizio per sè e, dopo di sè, a favore della moglie \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quale accetta.

Al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra generalizzato le aree sulle quali è stato edificato l'immobile in oggetto sono pervenute in virtù dei seguenti titoli:

- atto di divisione a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 30/05/1970, Rep.11804, trascritto presso la Conservatoria di Velletri il 16/06/1970 ai nn.6528/5015, con il quale, per divisione dalla Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, diviene proprietario degli immobili censiti al C.T. al Foglio 56, particelle 859 porzione, 142porzione, 143/a, 144/a, 144/b, 145, 146, 147/b nascente da successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed ivi deceduto il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, giusta denuncia del 24/06/1969 n.49, vol.326, trascritta presso la Conservatoria di Velletri il 18/02/1970 ai nn.1731/1275.

- atto di donazione a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 11/03/1969, Rep.9687, registrato in Velletri il 27/03/1969 al n.736, trascritto presso la Conservatoria di Velletri il 03/04/1969 ai nn.3869/2840, con il quale riceve gli immobili censiti al C.T. al Foglio 56, part.141/b e 142/b dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Velletri aggiornate al 26/11/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Velletri il 13/11/2018  
Reg. gen. 5324 - Reg. part. 795  
Quota: 1/1  
Importo: € 30.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 20.352,80  
Interessi: € 4.823,60  
Rogante: Tribunale di Viterbo  
Data: 11/11/2016  
N° repertorio: 1081

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili del 23\_05\_2019, Rep.3411**  
Trascritto a Velletri il 26/06/2019



Reg. gen. 3089 - Reg. part. 2243  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

### BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T

In base al PRG approvato con Deliberazione Regionale n.512 del 28/04/2005, il terreno su cui è stato edificato l'immobile in oggetto ricade in zona D, edilizia residenziale di espansione - sottozona D1, edilizia residenziale di iniziativa privata (i.f. = 0,30 mc/mq), di cui alle prescrizioni urbanistiche che si pongono in allegato.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T

Dalle indagini effettuate presso gli uffici del Comune di Lariano, l'immobile in oggetto risulta edificato senza titolo abilitativo.

L'abuso risulta non sanabile. Si necessita il ripristino dello stato dei luoghi.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

### BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lariano, l'area su cui è stato edificato l'immobile in oggetto non risulta sottoposta a vincoli sovraordinati. L'intero territorio comunale risulta vincolato ai sensi della Legge 64/74 (zona sismica).

Per quanto riguarda gli oneri condominiali, sono a carico di tutti i condomini le spese di manutenzione, conservazione, pulizia e innovazione delle cose comuni. Secondo l'art. 63, Disp. Att. c.c. chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente. Nel caso in esame, allo stato attuale non sussistono, oneri condominiali, salvo ulteriori verifiche in fase di aggiudicazione.

Restano a carico dell'aggiudicatario tutti quei vincoli o servitù attive e passive, se esistenti, facenti parte della tipologia della costruzione oltre a diritti ed obblighi derivanti da vincoli urbanistici previsti dalla convenzione, dal P.R.G. comunale e/o leggi regionali.





## LOTTO 3

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Tettoia ubicata a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T
- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

---

Terreno edificabile intercluso, con sovrastante tettoia in legno e lamiera priva di titolo abilitativo, abusiva e da ripristinare, con accesso pedonale e carrabile al civico n. 165/A di via Colle Cagioli a mezzo passaggio in parte su part.1119 sub 505 - corte esclusiva di altro immobile (bene n.1 Foglio 56, part. 1119, sub 501), in parte su part.1452 sub 1 - corte comune ad altri immobili (Foglio 56, part.1452, sub 3 - bene n.3, sub 4 - bene n.4, sub 501 - bene n.2) e in parte su part.879, (bene n.14). Il tutto come da documentazione planimetrica posta in allegato.

In data 17/12/19, come da avviso notificato a mani proprie all'esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, presso il suo indirizzo di residenza, la scrivente si è recata alle ore 11:00 presso gli immobili pignorati al fine di effettuare il sopralluogo previsto. Giunta sul posto, la stessa ha constatato la presenza dell'esecutato sopra generalizzato il quale ne ha consentito l'accesso e, con esso, l'avvio delle operazioni peritali, come da verbale di sopralluogo posto in allegato.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

---

- Atto di precetto notificato per raccomandata in data 26/04/2019 al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- Pignoramento notificato in data 23/05/2019 a mezzo U.G. al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - depositato presso la cancelleria del Tribunale adito in data 14/06/19 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri il 26/06/2019 al n.2243 di Registro Particolare, nei termini ex art.557 1° comma c.p.c.
- Istanza di vendita depositata in data 08/07/2019, nei termini di legge ex art.497 e 567 1° comma c.p.c.
- Nota di trascrizione del pignoramento depositata in data 06/09/2019
- Documentazione ipocatastale ex art.567 c.p.c. 2° comma depositata in data 25/09/2019, nei termini di legge



- Risultano altri creditori iscritti, ex art. 498 c.p.c. - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- Risultano altri comproprietari e usufruttuari, ex art.599 c.p.c.
- Risulta avviso ai creditori iscritti depositato in data 30/09/19
- Non risulta avviso ai comproprietari.

La documentazione risulta depositata nei termini previsti, come da relazione preliminare del professionista delegato, Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che si pone in allegato.

## TITOLARITÀ

### **BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

Nell'atto di donazione del 12/03/1985, a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Rep.3393, trascritto in Velletri il 16/03/1985 al n.762 di registro particolare, il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si riserva l'usufrutto vitalizio per sè e, dopo di sè, a favore della moglie \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quale accetta.

## CONFINI

### **BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

L'immobile in oggetto confina nel suo insieme (tettoia + corte esclusiva) con sub 1 particella 1575 del foglio 56, con part.1119 del foglio 56 e con part 879 del foglio 56, salvo altri e variati confini.

## CONSISTENZA

### **BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno con sovrastante tettoia abusiva e da ripristinare	778,00 mq	778,00 mq	1,00	778,00 mq	0,00 m	T



<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>778,00 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>778,00 mq</b>	

Le superfici riportate in tabella fanno riferimento a quelle riscontrate in loco.

La tettoia, avente superficie netta di 60mq ed altezza di m 2.20, risulta priva di titolo abilitativo e l'abuso non sanabile.

Nella consistenza è stata quindi considerata l'area di sedime del fabbricato oltre alla maggior consistenza del terreno (corte esclusiva della tettoia): terreno edificabile di mq 778,00.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal <b>12/03/1985</b> al <b>06/12/2013</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 56, Part. 1574, Sub. 1 Categoria C2 Cl.5, Cons. 51mq Rendita € 71,12 Piano T
Dal <b>06/12/2013</b> al <b>12/12/2013</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 56, Part. 1574, Sub. 1 Categoria C2 Cl.5, Cons. 51mq Rendita € 71,12 Piano T
Dal <b>12/12/2013</b> al <b>13/12/2014</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 56, Part. 1574, Sub. 1 Categoria C7 Cl.U, Cons. 60mq Rendita € 68,17 Piano T
Dal <b>13/12/2014</b> al <b>09/11/2015</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 56, Part. 1574, Sub. 1 Categoria C7 Cl.U, Cons. 60mq Rendita € 68,17 Piano T
Dal <b>09/11/2015</b> al <b>26/11/2019</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 56, Part. 1574, Sub. 1 Categoria C7 Cl.U, Cons. 60mq Superficie catastale 133 mq Rendita € 68,17 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Il terreno riportato al Foglio 56, part.1574 di mq 778 deriva dal frazionamento della particella 1452 di mq 1715, giusto tipo mappale del 29/11/2013, protocollo n.RM1262494, la quale a sua volta deriva



dal frazionamento della particella 1119 di mq 3722 giusto tipo mappale del 14/01/2003 prot.n.1058124, derivante dal primo accorpamento dell'originaria particella 1119 di mq 600 con la particella 1120 di mq 150, giusta variazione del 13/11/1979 in atti dal 05/02/1985 n.7085, e dal secondo accorpamento con le particelle 142 di mq 422, 143 di mq 1.500, 796 di mq 162, 798 di mq 8 e 859 di mq 880, giusta variazione del 14/01/2003 protocollo n.1058124.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	56	1574	1		C7	U	60mq	totale: 133 mq	68,17 €	T	

#### Corrispondenza catastale

I dati catastali non differenziano da quelli riportati sull'atto di pignoramento e sulla relativa nota di trascrizione a meno del numero civico dell'immobile identificato in 165/B.  
Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

## STATO CONSERVATIVO

### BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T

Stato di manutenzione mediocre - il tutto come da documentazione fotografica posta in allegato

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

### BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T

Servitù a favore:

- accesso pedonale e carrabile su part.1452 (da cui deriva) a mezzo servitù di passaggio gravante su part.1119 sub 505

il tutto come evidenziato da atto di divisione del 30/05/1970, Rep.11804, rogante Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri, trascritto a Velletri il 16/06/1970 ai nn.5015/6522 di formalità.

Si evidenzia altresì il passaggio sulla part.1574 dell'impianto di smaltimento acque nere - fossa Imhoff, servente le particelle 1119 e 1452



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T

Tipologia costruttiva: in legno

Copertura fabbricato: in lamiera

H utile: m 2.20

Pertinenze: corte esclusiva

Posto Auto: su corte o sotto tettoia, adibita a parcheggio e deposito

Dotazioni condominiali: /

## STATO DI OCCUPAZIONE

### BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T

In possesso dell'esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/03/1985 al 12/03/1985	**** Omissis ****	<b>DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Capecelatro di Velletri	12/03/1985	3393	1503
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Velletri	16/03/1985	1031	762
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Uffici Atti Pubblici Velletri	01/04/1985	1078	206		
Dal 12/03/1985 al 26/11/2019	**** Omissis ****	<b>CESSIONE DI QUOTA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Capecelatro di Velletri	12/03/1985	3393	1503
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Uffici Atti Pubblici Velletri	16/03/1985	1031	762
<b>Registrazione</b>					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Uffici Atti Pubblici Velletri	01/04/1985	1078	206

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Dall'atto del 12/03/1985, a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Rep.3393, si evince che il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si riserva l'usufrutto vitalizio per sè e, dopo di sè, a favore della moglie \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quale accetta.

Al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra generalizzato le aree sulle quali è stato edificato l'immobile in oggetto sono pervenute in virtù dei seguenti titoli:

- atto di divisione a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 30/05/1970, Rep.11804, trascritto presso la Conservatoria di Velletri il 16/06/1970 ai nn.6528/5015, con il quale, per divisione dalla Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, diviene proprietario degli immobili censiti al C.T. al Foglio 56, particelle 859 porzione, 142porzione, 143/a, 144/a, 144/b, 145, 146, 147/b nascente da successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed ivi deceduto il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, giusta denuncia del 24/06/1969 n.49, vol.326, trascritta presso la Conservatoria di Velletri il 18/02/1970 ai nn.1731/1275.

- atto di donazione a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 11/03/1969, Rep.9687, registrato in Velletri il 27/03/1969 al n.736, trascritto presso la Conservatoria di Velletri il 03/04/1969 ai nn.3869/2840, con il quale riceve gli immobili censiti al C.T. al Foglio 56, part. 141/b e 142/b dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Velletri aggiornate al 26/11/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Velletri il 13/11/2018  
Reg. gen. 5324 - Reg. part. 795  
Quota: 1/1  
Importo: € 30.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 20.352,80  
Interessi: € 4.823,60  
Rogante: Tribunale di Viterbo



Data: 11/11/2016  
N° repertorio: 1081

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili del 23\_05\_2019, Rep.3411**

Trascritto a Velletri il 26/06/2019

Reg. gen. 3089 - Reg. part. 2243

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

#### **BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

---

In base al PRG approvato con Deliberazione Regionale n.512 del 28/04/2005, il terreno su cui è stato edificato l'immobile in oggetto ricade in zona D, edilizia residenziale di espansione - sottozona D1, edilizia residenziale di iniziativa privata (i.f. = 0,30 mc/mq), di cui alle prescrizioni urbanistiche che si pongono in allegato.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

#### **BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

---

Dalle indagini effettuate presso gli uffici del Comune di Lariano, l'immobile in oggetto risulta edificato senza titolo abilitativo.

L'abuso risulta non sanabile. Si necessita il ripristino dello stato dei luoghi.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

#### **BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

---

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lariano, l'area su cui è stato edificato l'immobile in oggetto non risulta sottoposta a vincoli sovraordinati. L'intero territorio comunale risulta vincolato ai sensi della Legge 64/74 (zona sismica).

Per quanto riguarda gli oneri condominiali, sono a carico di tutti i condomini le spese di manutenzione, conservazione, pulizia e innovazione delle cose comuni. Secondo l'art. 63, Disp. Att. c.c. chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente. Nel caso in esame, allo stato attuale non sussistono, oneri condominiali, salvo ulteriori verifiche in fase di aggiudicazione.

Restano a carico dell'aggiudicatario tutti quei vincoli o servitù attive e passive, se esistenti, facenti parte della tipologia della costruzione oltre a diritti ed obblighi derivanti da vincoli urbanistici previsti dalla convenzione, dal P.R.G. comunale e/o leggi regionali.





## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

---

Terreno edificabile intercluso di mq 130

La vendita del bene non è soggetta IVA.

In data 17/12/19, come da avviso notificato a mani proprie all'esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, presso il suo indirizzo di residenza, la scrivente si è recata alle ore 11:00 presso gli immobili pignorati al fine di effettuare il sopralluogo previsto. Giunta sul posto, la stessa ha constatato la presenza dell'esecutato sopra generalizzato il quale ne ha consentito l'accesso e, con esso, l'avvio delle operazioni peritali, come da verbale di sopralluogo posto in allegato.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

---

- Atto di precetto notificato per raccomandata in data 26/04/2019 al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
  - Pignoramento notificato in data 23/05/2019 a mezzo U.G. al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - depositato presso la cancelleria del Tribunale adito in data 14/06/19 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri il 26/06/2019 al n.2243 di Registro Particolare, nei termini ex art.557 1°comma c.p.c.
  - Istanza di vendita depositata in data 08/07/2019, nei termini di legge ex art.497 e 567 1°comma c.p.c.
  - Nota di trascrizione del pignoramento depositata in data 06/09/2019
  - Documentazione ipocatastale ex art.567 c.p.c. 2°comma depositata in data 25/09/2019, nei termini di legge
  - Risultano altri creditori iscritti, ex art. 498 c.p.c. - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - Risultano altri comproprietari e usufruttuari, ex art.599 c.p.c.
  - Risulta avviso ai creditori iscritti depositato in data 30/09/19
  - Non risulta avviso ai comproprietari.
- La documentazione risulta depositata nei termini previsti, come da relazione preliminare del professionista delegato, Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che si pone in allegato.

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:



- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

Nell'atto di donazione del 12/03/1985, a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Rep.3393, trascritto in Velletri il 16/03/1985 al n.762 di registro particolare, il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si riserva l'usufrutto vitalizio per sè e, dopo di sè, a favore della moglie \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quale accetta.

## CONFINI

### BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T

L'immobile in oggetto confina con particelle catastali 1574, 881, 145, salvo se altri o variati confini.

## CONSISTENZA

### BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	130,00 mq	130,00 mq	1,00	130,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>130,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>130,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/03/2019 al 26/11/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 56, Part. 144, Porz. AB Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) are01 ca00 Reddito dominicale € 0,15 Reddito agrario € 0,08
Dal 05/03/2019 al 26/11/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 56, Part. 144, Porz. AA Qualità Vigneto Cl.3



		Superficie (ha are ca) are00 ca30 Reddito dominicale € 0,23 Reddito agrario € 0,17
--	--	--

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

Con atto di donazione e cessione di quota a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri del 12/03/1985, Rep. 3393, Racc. 1503, trascritto presso la Conservatoria di Velletri in data 16/03/1985 ai nn. 1031/762, la Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vendeva e trasferiva all'esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la sua quota indivisa pari ad 1/3 della nuda proprietà.

Il terreno riportato al Foglio 56, part.144 di mq 130 (ex part.144/a) deriva dal frazionamento della originaria particella 144 di mq 1680, giusto frazionamento del 30/05/1970 in atti dal 05/02/1985, n.6985.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
56	144		AA		Vigneto	3	are00 ca30 mq	0,23 €	0,17 €	
56	144		AB		Oliveto	3	are01 ca00 mq	0,15 €	0,08 €	

#### Corrispondenza catastale

Non è stato possibile verificare la corrispondenza catastale in quanto il terreno è intercluso e non praticabile.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T

In possesso dell'esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/03/1985 al 12/03/1985	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio Capecelatro di Velletri	12/03/1985	3393	1503
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Velletri	16/03/1985	1031	762
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Uffici Atti Pubblici Velletri	01/04/1985	1078	206
Dal 12/03/1985 al 26/11/2019	**** Omissis ****	<b>CESSIONE DI QUOTA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Capecelatro di Velletri	12/03/1985	3393	1503
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Velletri	16/03/1985	1031	762
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Uffici Atti Pubblici Velletri	01/04/1985	1078	206

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Dall'atto del 12/03/1985, a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Rep.3393, si evince che il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si riserva l'usufrutto vitalizio per sè e, dopo di sè, a favore della moglie \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quale accetta.

Al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra generalizzato l'immobile in oggetto è pervenuto in virtù del seguente titolo:

- atto di divisione a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 30/05/1970, Rep.11804, trascritto presso la Conservatoria di Velletri il 16/06/1970 ai nn.6528/5015, con il quale, per divisione dalla Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, diviene proprietario degli immobili censiti al C.T. al Foglio 56, particelle 859 porzione, 142porzione, 143/a, 144/a, 144/b, 145, 146, 147/b nascente da successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed ivi deceduto il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, giusta denuncia del 24/06/1969 n.49, vol.326, trascritta presso la Conservatoria di Velletri il 18/02/1970 ai nn.1731/1275.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Velletri aggiornate al 26/11/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Velletri il 13/11/2018  
Reg. gen. 5324 - Reg. part. 795  
Quota: 1/1  
Importo: € 30.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 20.352,80  
Interessi: € 4.823,60  
Rogante: Tribunale di Viterbo  
Data: 11/11/2016  
N° repertorio: 1081

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili del 23\_05\_2019, Rep.3411**  
Trascritto a Velletri il 26/06/2019  
Reg. gen. 3089 - Reg. part. 2243  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

---

In base al PRG approvato con Deliberazione Regionale n.512 del 28/04/2005, il terreno in oggetto ricade in zona D, edilizia residenziale di espansione - sottozona D1, edilizia residenziale di iniziativa privata (i.f. = 0,30mc/mq), ricadente in parte nella fascia di rispetto - 30 m - della viabilità di connessione territoriale; si rimanda alle prescrizioni urbanistiche che si pongono in allegato.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

---

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lariano, il terreno in oggetto risulta sottoposto a fascia di rispetto di 30 m da viabilità di connessione territoriale. L'intero territorio comunale risulta vincolato ai sensi della Legge 64/74 (zona sismica).



Per quanto riguarda gli oneri condominiali, sono a carico di tutti i condomini le spese di manutenzione, conservazione, pulizia e innovazione delle cose comuni. Secondo l'art. 63, Disp. Att. c.c. chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente. Nel caso in esame, allo stato attuale non sussistono, oneri condominiali, salvo ulteriori verifiche in fase di aggiudicazione.

Restano a carico dell'aggiudicatario tutti quei vincoli o servitù attive e passive, se esistenti, facenti parte della tipologia della costruzione oltre a diritti ed obblighi derivanti da vincoli urbanistici previsti dalla convenzione, dal P.R.G. comunale e/o leggi regionali.



## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

---

Terreno in parte edificatorio e in parte agricolo, intercluso, di mq 730

La vendita del bene non è soggetta IVA.

In data 17/12/19, come da avviso notificato a mani proprie all'esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, presso il suo indirizzo di residenza, la scrivente si è recata alle ore 11:00 presso gli immobili pignorati al fine di effettuare il sopralluogo previsto. Giunta sul posto, la stessa ha constatato la presenza dell'esecutato sopra generalizzato il quale ne ha consentito l'accesso e, con esso, l'avvio delle operazioni peritali, come da verbale di sopralluogo posto in allegato.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

---

- Atto di precetto notificato per raccomandata in data 26/04/2019 al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- Pignoramento notificato in data 23/05/2019 a mezzo U.G. al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - depositato presso la cancelleria del Tribunale adito in data 14/06/19 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri il 26/06/2019 al n.2243 di Registro Particolare, nei termini ex art.557 1°comma c.p.c.
- Istanza di vendita depositata in data 08/07/2019, nei termini di legge ex art.497 e 567 1°comma c.p.c.
- Nota di trascrizione del pignoramento depositata in data 06/09/2019
- Documentazione ipocatastale ex art.567 c.p.c. 2°comma depositata in data 25/09/2019, nei termini di legge
- Risultano altri creditori iscritti, ex art. 498 c.p.c. - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- Risultano altri comproprietari e usufruttuari, ex art.599 c.p.c.
- Risulta avviso ai creditori iscritti depositato in data 30/09/19
- Non risulta avviso ai comproprietari.

La documentazione risulta depositata nei termini previsti, come da relazione preliminare del professionista delegato, Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che si pone in allegato.

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/1)



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

Nell'atto di donazione del 12/03/1985, a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Rep.3393, trascritto in Velletri il 16/03/1985 al n.762 di registro particolare, il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si riserva l'usufrutto vitalizio per sè e, dopo di sè, a favore della moglie \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quale accetta.

## CONFINI

### BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T

L'immobile in oggetto confina con particelle catastali 1574, 144, 146, salvo se altri o variati confini.

## CONSISTENZA

### BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificatorio	562,10 mq	562,10 mq	1,00	562,10 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	21,90 mq	21,90 mq	1,00	21,90 mq	0,00 m	
Terreno destinato a viabilità di connessione territoriale	146,00 mq	146,00 mq	1,00	146,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>730,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>730,00 mq</b>		

Le superfici sono ricavate in base alla normativa urbanistica vigente (si veda paragrafo "Normativa Urbanistica").

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/03/2019 al 26/11/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 56, Part. 145, Porz. AB Qualità Pascolo Cl.2 Superficie (ha are ca) are06 ca30 Reddito dominicale € 0,65





		Reddito agrario € 0,20
Dal 05/03/2019 al 26/11/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 56, Part. 145, Porz. AA Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) are01 ca00 Reddito dominicale € 0,15 Reddito agrario € 0,08

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

Con atto di donazione e cessione di quota a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri del 12/03/1985, Rep. 3393, Racc. 1503, trascritto presso la Conservatoria di Velletri in data 16/03/1985 ai nn. 1031/762, la Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vendeva e trasferiva all'esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la sua quota indivisa pari ad 1/3 della nuda proprietà.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
56	145		AB		Pascolo	2	are06 ca30 mq	0,65 €	0,2 €	
56	145		AA		Oliveto	3	are01 ca00 mq	0,15 €	0,08 €	

### **Corrispondenza catastale**

Non è stato possibile verificare la corrispondenza catastale in quanto il terreno è intercluso e non praticabile.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T

In possesso dell'esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 12/03/1985 al	**** Omissis ****	<b>DONAZIONE</b>



12/03/1985		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Capecelatro di Velletri	12/03/1985	3393	1503
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Velletri	16/03/1985	1031	762
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Uffici Atti Pubblici Velletri	01/04/1985	1078	206		
Dal 12/03/1985 al 26/11/2019	**** Omissis ****	<b>CESSIONE DI QUOTA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Capecelatro di Velletri	12/03/1985	3393	1503
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Velletri	16/03/1985	1031	762
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Uffici Atti Pubblici Velletri	01/04/1985	1078	206

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Dall'atto del 12/03/1985, a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Rep.3393, si evince che il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si riserva l'usufrutto vitalizio per sè e, dopo di sè, a favore della moglie \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quale accetta.

Al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra generalizzato le aree sulle quali è stato edificato l'immobile in oggetto sono pervenute in virtù dei seguenti titoli:

- atto di divisione a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 30/05/1970, Rep.11804, trascritto presso la Conservatoria di Velletri il 16/06/1970 ai nn.6528/5015, con il quale, per divisione dalla Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, diviene proprietario degli immobili censiti al C.T. al Foglio 56, particelle 859 porzione, 142porzione, 143/a, 144/a, 144/b, 145, 146, 147/b nascente da successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed ivi deceduto il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, giusta denuncia del 24/06/1969 n.49, vol.326, trascritta presso la Conservatoria di Velletri il 18/02/1970 ai nn.1731/1275.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Velletri aggiornate al 26/11/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Velletri il 13/11/2018  
Reg. gen. 5324 - Reg. part. 795  
Quota: 1/1  
Importo: € 30.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 20.352,80  
Interessi: € 4.823,60  
Rogante: Tribunale di Viterbo  
Data: 11/11/2016  
N° repertorio: 1081

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili del 23\_05\_2019, Rep.3411**  
Trascritto a Velletri il 26/06/2019  
Reg. gen. 3089 - Reg. part. 2243  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

---

In base al PRG approvato con Deliberazione Regionale n.512 del 28/04/2005, il terreno in oggetto ricade per il 77% in zona D, edilizia residenziale di espansione - sottozona D1, edilizia residenziale di iniziativa privata (i.f. = 0,30mc/mq), per il 20% in zona "Viabilità e parcheggi" - viabilità di connessione territoriale, e per il 3% in zona H, aree destinate ad attività agricole - sottozona H3, aree agricole intensive. E' altresì ricadente in parte nella fascia di rispetto - 30 m - della viabilità di connessione territoriale; si rimanda alle prescrizioni urbanistiche che si pongono in allegato.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

---



Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lariano, il terreno in oggetto risulta sottoposto a fascia di rispetto di 30 m da viabilità di connessione territoriale. L'intero territorio comunale risulta vincolato ai sensi della Legge 64/74 (zona sismica).

Per quanto riguarda gli oneri condominiali, sono a carico di tutti i condomini le spese di manutenzione, conservazione, pulizia e innovazione delle cose comuni. Secondo l'art. 63, Disp. Att. c.c. chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente. Nel caso in esame, allo stato attuale non sussistono, oneri condominiali, salvo ulteriori verifiche in fase di aggiudicazione.

Restano a carico dell'aggiudicatario tutti quei vincoli o servitù attive e passive, se esistenti, facenti parte della tipologia della costruzione oltre a diritti ed obblighi derivanti da vincoli urbanistici previsti dalla convenzione, dal P.R.G. comunale e/o leggi regionali.



## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

---

Terreno parzialmente edificabile intercluso di mq 350

La vendita del bene non è soggetta IVA.

In data 17/12/19, come da avviso notificato a mani proprie all'esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, presso il suo indirizzo di residenza, la scrivente si è recata alle ore 11:00 presso gli immobili pignorati al fine di effettuare il sopralluogo previsto. Giunta sul posto, la stessa ha constatato la presenza dell'esecutato sopra generalizzato il quale ne ha consentito l'accesso e, con esso, l'avvio delle operazioni peritali, come da verbale di sopralluogo posto in allegato.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

---

- Atto di precetto notificato per raccomandata in data 26/04/2019 al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
  - Pignoramento notificato in data 23/05/2019 a mezzo U.G. al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - depositato presso la cancelleria del Tribunale adito in data 14/06/19 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri il 26/06/2019 al n.2243 di Registro Particolare, nei termini ex art.557 1°comma c.p.c.
  - Istanza di vendita depositata in data 08/07/2019, nei termini di legge ex art.497 e 567 1°comma c.p.c.
  - Nota di trascrizione del pignoramento depositata in data 06/09/2019
  - Documentazione ipocatastale ex art.567 c.p.c. 2°comma depositata in data 25/09/2019, nei termini di legge
  - Risultano altri creditori iscritti, ex art. 498 c.p.c. - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - Risultano altri comproprietari e usufruttuari, ex art.599 c.p.c.
  - Risulta avviso ai creditori iscritti depositato in data 30/09/19
  - Non risulta avviso ai comproprietari.
- La documentazione risulta depositata nei termini previsti, come da relazione preliminare del professionista delegato, Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che si pone in allegato.

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/1)



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

Nell'atto di donazione del 12/03/1985, a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Rep.3393, trascritto in Velletri il 16/03/1985 al n.762 di registro particolare, il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si riserva l'usufrutto vitalizio per sè e, dopo di sè, a favore della moglie \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quale accetta.

## CONFINI

### BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T

L'immobile in oggetto confina con particelle catastali 882 e 145 su due lati, salvo se altri o variati confini.

## CONSISTENZA

### BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificatorio	262,50 mq	262,50 mq	1,00	262,50 mq	0,00 m	
Terreno destinato a viabilità di connessione territoriale	87,50 mq	87,50 mq	1,00	87,50 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>350,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>350,00 mq</b>		

Le superfici sono ricavate in base alla normativa urbanistica vigente (si veda paragrafo "Normativa Urbanistica").

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/03/2019 al 26/11/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 56, Part. 146, Porz. AB Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) are01 ca00 Reddito dominicale € 0,15 Reddito agrario € 0,08



Dal 05/03/2019 al 26/11/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 56, Part. 146, Porz. AA Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) are02 ca50 Reddito dominicale € 0,65 Reddito agrario € 0,08
------------------------------	-------------------	--

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

Con atto di donazione e cessione di quota a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri del 12/03/1985, Rep. 3393, Racc. 1503, trascritto presso la Conservatoria di Velletri in data 16/03/1985 ai nn. 1031/762, la Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vendeva e trasferiva all'esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la sua quota indivisa pari ad 1/3 della nuda proprietà.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
56	146		AB		Oliveto	3	are01 ca00 mq	0,15 €	0,08 €	
56	146		AA		Bosco ceduo	1	are02 ca50 mq	0,65 €	0,08 €	

### Corrispondenza catastale

Non è stato possibile verificare la corrispondenza catastale in quanto il terreno è intercluso e non praticabile.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T

In possesso dell'esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/03/1985 al 12/03/1985	**** Omissis ****	<b>DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



		Notaio Capecelatro di Velletri	12/03/1985	3393	1503
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Velletri	16/03/1985	1031	762
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Uffici Atti Pubblici Velletri	01/04/1985	1078	206
Dal 12/03/1985 al 26/11/2019	**** Omissis ****	<b>CESSIONE DI QUOTA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Capecelatro di Velletri	12/03/1985	3393	1503
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Velletri	16/03/1985	1031	762
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Uffici Atti Pubblici Velletri	01/04/1985	1078	206

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Dall'atto del 12/03/1985, a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Rep.3393, si evince che il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si riserva l'usufrutto vitalizio per sè e, dopo di sè, a favore della moglie \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quale accetta.

Al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra generalizzato le aree sulle quali è stato edificato l'immobile in oggetto sono pervenute in virtù dei seguenti titoli:

- atto di divisione a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 30/05/1970, Rep.11804, trascritto presso la Conservatoria di Velletri il 16/06/1970 ai nn.6528/5015, con il quale, per divisione dalla Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, diviene proprietario degli immobili censiti al C.T. al Foglio 56, particelle 859 porzione, 142porzione, 143/a, 144/a, 144/b, 145, 146, 147/b nascente da successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed ivi deceduto il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, giusta denuncia del 24/06/1969 n.49, vol.326, trascritta presso la Conservatoria di Velletri il 18/02/1970 ai nn.1731/1275.





## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Velletri aggiornate al 26/11/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Velletri il 13/11/2018  
Reg. gen. 5324 - Reg. part. 795  
Quota: 1/1  
Importo: € 30.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 20.352,80  
Interessi: € 4.823,60  
Rogante: Tribunale di Viterbo  
Data: 11/11/2016  
N° repertorio: 1081

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili del 23\_05\_2019, Rep.3411**  
Trascritto a Velletri il 26/06/2019  
Reg. gen. 3089 - Reg. part. 2243  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

---

In base al PRG approvato con Deliberazione Regionale n.512 del 28/04/2005, il terreno in oggetto ricade per il 75% in zona D, edilizia residenziale di espansione - sottozona D1, edilizia residenziale di iniziativa privata (i.f. = 0,30mc/mq) e per il 25% in zona "Viabilità e parcheggi - viabilità di connessione territoriale". E' altresì ricadente in parte nella fascia di rispetto - 30 m - della viabilità di connessione territoriale; si rimanda alle prescrizioni urbanistiche che si pongono in allegato.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

---

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lariano, il terreno in oggetto risulta sottoposto a fascia di rispetto di 30 m da viabilità di connessione territoriale. L'intero territorio



comunale risulta vincolato ai sensi della Legge 64/74 (zona sismica).

Per quanto riguarda gli oneri condominiali, sono a carico di tutti i condomini le spese di manutenzione, conservazione, pulizia e innovazione delle cose comuni. Secondo l'art. 63, Disp. Att. c.c. chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente. Nel caso in esame, allo stato attuale non sussistono, oneri condominiali, salvo ulteriori verifiche in fase di aggiudicazione.

Restano a carico dell'aggiudicatario tutti quei vincoli o servitù attive e passive, se esistenti, facenti parte della tipologia della costruzione oltre a diritti ed obblighi derivanti da vincoli urbanistici previsti dalla convenzione, dal P.R.G. comunale e/o leggi regionali.

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

---

Terreno agricolo intercluso di mq 40

La vendita del bene non è soggetta IVA.

In data 17/12/19, come da avviso notificato a mani proprie all'esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, presso il suo indirizzo di residenza, la scrivente si è recata alle ore 11:00 presso gli immobili pignorati al fine di effettuare il sopralluogo previsto. Giunta sul posto, la stessa ha constatato la presenza dell'esecutato sopra generalizzato il quale ne ha consentito l'accesso e, con esso, l'avvio delle operazioni peritali, come da verbale di sopralluogo posto in allegato.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

---

- Atto di precetto notificato per raccomandata in data 26/04/2019 al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- Pignoramento notificato in data 23/05/2019 a mezzo U.G. al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - depositato presso la cancelleria del Tribunale adito in data 14/06/19 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri il 26/06/2019 al n.2243 di Registro Particolare, nei termini ex art.557 1° comma c.p.c.
- Istanza di vendita depositata in data 08/07/2019, nei termini di legge ex art.497 e 567 1° comma c.p.c.
- Nota di trascrizione del pignoramento depositata in data 06/09/2019
- Documentazione ipocatastale ex art.567 c.p.c. 2° comma depositata in data 25/09/2019, nei termini di legge
- Risultano altri creditori iscritti, ex art. 498 c.p.c. - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- Risultano altri comproprietari e usufruttuari, ex art.599 c.p.c.
- Risulta avviso ai creditori iscritti depositato in data 30/09/19
- Non risulta avviso ai comproprietari.

La documentazione risulta depositata nei termini previsti, come da relazione preliminare del professionista delegato, Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che si pone in allegato.



## TITOLARITÀ

### BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

Nell'atto di donazione del 12/03/1985, a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Rep.3393, trascritto in Velletri il 16/03/1985 al n.762 di registro particolare, il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si riserva l'usufrutto vitalizio per sè e, dopo di sè, a favore della moglie \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quale accetta.

## CONFINI

### BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T

L'immobile in oggetto confina con particelle catastali 881, 882, 145, salvo se altri o variati confini.

## CONSISTENZA

### BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	21,20 mq	21,20 mq	1,00	21,20 mq	0,00 m	
Terreno destinato a viabilità di connessione territoriale	18,80 mq	18,80 mq	1,00	18,80 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>40,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>40,00 mq</b>		



Le superfici sono ricavate in base alla normativa urbanistica vigente (si veda paragrafo "Normativa Urbanistica").

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/03/2019 al 26/11/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 56, Part. 880 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) are00 ca40 Reddito dominicale € 0,31 Reddito agrario € 0,23

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

Con atto di donazione e cessione di quota a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri del 12/03/1985, Rep. 3393, Racc. 1503, trascritto presso la Conservatoria di Velletri in data 16/03/1985 ai nn. 1031/762, la Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vendeva e trasferiva all'esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la sua quota indivisa pari ad 1/3 della nuda proprietà.

Il terreno riportato al Foglio 56, part.880 di mq 40 (ex part.144/b) deriva dal frazionamento della originaria particella 144 di mq 1680, giusto frazionamento del 30/05/1970 in atti dal 05/02/1985, n.6985.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
56	880				Vigneto	3	are00 ca40 mq	0,31 €	0,23 €	

### Corrispondenza catastale

Non è stato possibile verificare la corrispondenza catastale in quanto il terreno è intercluso e non praticabile.



## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

In possesso dell'esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/03/1985 al 12/03/1985	**** Omissis ****	<b>DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Capecelatro di Velletri	12/03/1985	3393	1503
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Velletri	16/03/1985	1031	762
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Uffici Atti Pubblici Velletri	01/04/1985	1078	206
Dal 12/03/1985 al 26/11/2019	**** Omissis ****	<b>CESSIONE DI QUOTA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Capecelatro di Velletri	12/03/1985	3393	1503
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Velletri	16/03/1985	1031	762
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Uffici Atti Pubblici Velletri	01/04/1985	1078	206

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Dall'atto del 12/03/1985, a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Rep.3393, si evince che il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si riserva l'usufrutto vitalizio



per sè e, dopo di sè, a favore della moglie \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quale accetta.

Al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra generalizzato le aree sulle quali è stato edificato l'immobile in oggetto sono pervenute in virtù dei seguenti titoli:

- atto di divisione a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 30/05/1970, Rep.11804, trascritto presso la Conservatoria di Velletri il 16/06/1970 ai nn.6528/5015, con il quale, per divisione dalla Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, diviene proprietario degli immobili censiti al C.T. al Foglio 56, particelle 859 porzione, 142porzione, 143/a, 144/a, 144/b, 145, 146, 147/b nascente da successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed ivi deceduto il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, giusta denuncia del 24/06/1969 n.49, vol.326, trascritta presso la Conservatoria di Velletri il 18/02/1970 ai nn.1731/1275.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Velletri aggiornate al 26/11/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Velletri il 13/11/2018  
Reg. gen. 5324 - Reg. part. 795  
Quota: 1/1  
Importo: € 30.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 20.352,80  
Interessi: € 4.823,60  
Rogante: Tribunale di Viterbo  
Data: 11/11/2016  
N° repertorio: 1081

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili del 23\_05\_2019, Rep.3411**  
Trascritto a Velletri il 26/06/2019  
Reg. gen. 3089 - Reg. part. 2243  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

---

In base al PRG approvato con Deliberazione Regionale n.512 del 28/04/2005, il terreno in oggetto ricade per il 47% in zona "Viabilità e parcheggi" - viabilità di connessione territoriale, e per il 53% in zona H, aree destinate ad attività agricole - sottozona H3, aree agricole intensive. E' altresì ricadente in parte nella fascia di rispetto - 30 m - della viabilità di connessione territoriale; si rimanda alle prescrizioni urbanistiche che si pongono in allegato.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

---

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lariano, il terreno in oggetto risulta sottoposto a fascia di rispetto di 30 m da viabilità di connessione territoriale. L'intero territorio comunale risulta vincolato ai sensi della Legge 64/74 (zona sismica).

Per quanto riguarda gli oneri condominiali, sono a carico di tutti i condomini le spese di manutenzione, conservazione, pulizia e innovazione delle cose comuni. Secondo l'art. 63, Disp. Att. c.c. chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente. Nel caso in esame, allo stato attuale non sussistono, oneri condominiali, salvo ulteriori verifiche in fase di aggiudicazione.

Restano a carico dell'aggiudicatario tutti quei vincoli o servitù attive e passive, se esistenti, facenti parte della tipologia della costruzione oltre a diritti ed obblighi derivanti da vincoli urbanistici previsti dalla convenzione, dal P.R.G. comunale e/o leggi regionali.



## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

---

Terreno agricolo intercluso di mq 1.940

La vendita del bene non è soggetta IVA.

In data 17/12/19, come da avviso notificato a mani proprie all'esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (RM) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, presso il suo indirizzo di residenza, la scrivente si è recata alle ore 11:00 presso gli immobili pignorati al fine di effettuare il sopralluogo previsto. Giunta sul posto, la stessa ha constatato la presenza dell'esecutato sopra generalizzato il quale ne ha consentito l'accesso e, con esso, l'avvio delle operazioni peritali, come da verbale di sopralluogo posto in allegato.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

---

- Atto di precetto notificato per raccomandata in data 26/04/2019 al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
  - Pignoramento notificato in data 23/05/2019 a mezzo U.G. al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - depositato presso la cancelleria del Tribunale adito in data 14/06/19 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri il 26/06/2019 al n.2243 di Registro Particolare, nei termini ex art.557 1°comma c.p.c.
  - Istanza di vendita depositata in data 08/07/2019, nei termini di legge ex art.497 e 567 1°comma c.p.c.
  - Nota di trascrizione del pignoramento depositata in data 06/09/2019
  - Documentazione ipocatastale ex art.567 c.p.c. 2°comma depositata in data 25/09/2019, nei termini di legge
  - Risultano altri creditori iscritti, ex art. 498 c.p.c. - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - Risultano altri comproprietari e usufruttuari, ex art.599 c.p.c.
  - Risulta avviso ai creditori iscritti depositato in data 30/09/19
  - Non risulta avviso ai comproprietari.
- La documentazione risulta depositata nei termini previsti, come da relazione preliminare del professionista delegato, Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che si pone in allegato.

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:





- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

Nell'atto di donazione del 12/03/1985, a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Rep.3393, trascritto in Velletri il 16/03/1985 al n.762 di registro particolare, il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si riserva l'usufrutto vitalizio per sè e, dopo di sè, a favore della moglie \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quale accetta.

## CONFINI

### BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T

L'immobile in oggetto confina con particelle catastali 161, 146, 147, salvo se altri o variati confini.

## CONSISTENZA

### BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1862,40 mq	1862,40 mq	1,00	1862,40 mq	0,00 m	
Terreno destinato a viabilità di connessione territoriale	77,60 mq	77,60 mq	1,00	77,60 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1940,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1940,00 mq</b>		

Le superfici sono ricavate in base alla normativa urbanistica vigente (si veda paragrafo "Normativa Urbanistica").

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/03/2019 al 26/11/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 56, Part. 882, Porz. AA Qualità Canneto Cl.1 Superficie (ha are ca) are11 ca40 Reddito dominicale € 9,13 Reddito agrario € 2,94
Dal 05/03/2019 al 26/11/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 56, Part. 882, Porz. AB Qualità Oliveto



		Cl.3 Superficie (ha are ca) are08 ca00 Reddito dominicale € 1,24 Reddito agrario € 0,62
--	--	--

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

Con atto di donazione e cessione di quota a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri del 12/03/1985, Rep. 3393, Racc. 1503, trascritto presso la Conservatoria di Velletri in data 16/03/1985 ai nn. 1031/762, la Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vendeva e trasferiva all'esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la sua quota indivisa pari ad 1/3 della nuda proprietà.

Il terreno riportato al Foglio 56, part.882 di mq 1940 (ex part.147/b) deriva dal frazionamento della originaria particella 147 di mq 2990, giusto frazionamento del 30/05/1970 in atti dal 05/02/1985, n.6985.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
56	882		AB		Oliveto	3	are08 ca00 mq	1,24 €	0,62 €	
56	882		AA		Canneto	1	are11 ca40 mq	9,13 €	2,94 €	

### Corrispondenza catastale

Non è stato possibile verificare la corrispondenza catastale in quanto il terreno è intercluso e non praticabile.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T

In possesso dell'esecutato.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/03/1985 al 12/03/1985	**** Omissis ****	<b>DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Capecelatro di Velletri	12/03/1985	3393	1503
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Velletri	16/03/1985	1031	762
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Uffici Atti Pubblici Velletri	01/04/1985	1078	206		
Dal 12/03/1985 al 26/11/2019	**** Omissis ****	<b>CESSIONE DI QUOTA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Capecelatro di Velletri	12/03/1985	3393	1503
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Velletri	16/03/1985	1031	762
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Uffici Atti Pubblici Velletri	01/04/1985	1078	206		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Dall'atto del 12/03/1985, a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Rep.3393, si evince che il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si riserva l'usufrutto vitalizio per sè e, dopo di sè, a favore della moglie \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quale accetta.

Al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra generalizzato le aree sulle quali è stato edificato l'immobile in oggetto sono pervenute in virtù dei seguenti titoli:

- atto di divisione a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 30/05/1970, Rep.11804, trascritto presso la Conservatoria di Velletri il 16/06/1970 ai nn.6528/5015, con il quale, per divisione dalla Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, diviene proprietario degli immobili censiti al C.T. al Foglio 56, particelle 859 porzione, 142porzione, 143/a, 144/a, 144/b, 145, 146, 147/b nascente



da successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed ivi deceduto il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, giusta denuncia del 24/06/1969 n.49, vol.326, trascritta presso la Conservatoria di Velletri il 18/02/1970 ai nn.1731/1275.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Rntrate di Velletri aggiornate al 26/11/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Velletri il 13/11/2018  
Reg. gen. 5324 - Reg. part. 795  
Quota: 1/1  
Importo: € 30.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 20.352,80  
Interessi: € 4.823,60  
Rogante: Tribunale di Viterbo  
Data: 11/11/2016  
N° repertorio: 1081

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili del 23\_05\_2019, Rep.3411**  
Trascritto a Velletri il 26/06/2019  
Reg. gen. 3089 - Reg. part. 2243  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

---

In base al PRG approvato con Deliberazione Regionale n.512 del 28/04/2005, il terreno in oggetto ricade per il 96% in zona H, aree destinate ad attività agricole - sottozona H3, aree agricole intensive e per il 4% in zona "Viabilità e parcheggi" - viabilità di connessione territoriale. E' altresì ricadente in parte nella fascia di rispetto - 30 m - della viabilità di connessione territoriale; si rimanda alle prescrizioni urbanistiche che si pongono in allegato.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

---

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lariano, il terreno in oggetto risulta sottoposto a fascia di rispetto di 30 m da viabilità di connessione territoriale. L'intero territorio comunale risulta vincolato ai sensi della Legge 64/74 (zona sismica).

Per quanto riguarda gli oneri condominiali, sono a carico di tutti i condomini le spese di manutenzione, conservazione, pulizia e innovazione delle cose comuni. Secondo l'art. 63, Disp. Att. c.c. chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente. Nel caso in esame, allo stato attuale non sussistono, oneri condominiali, salvo ulteriori verifiche in fase di aggiudicazione.

Restano a carico dell'aggiudicatario tutti quei vincoli o servitù attive e passive, se esistenti, facenti parte della tipologia della costruzione oltre a diritti ed obblighi derivanti da vincoli urbanistici previsti dalla convenzione, dal P.R.G. comunale e/o leggi regionali.



## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

---

Terreno agricolo intercluso di mq 1.050

La vendita del bene non è soggetta IVA.

In data 17/12/19, come da avviso notificato a mani proprie all'esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, presso il suo indirizzo di residenza, la scrivente si è recata alle ore 11:00 presso gli immobili pignorati al fine di effettuare il sopralluogo previsto. Giunta sul posto, la stessa ha constatato la presenza dell'esecutato sopra generalizzato il quale ne ha consentito l'accesso e, con esso, l'avvio delle operazioni peritali, come da verbale di sopralluogo posto in allegato.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

---

- Atto di precetto notificato per raccomandata in data 26/04/2019 al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
  - Pignoramento notificato in data 23/05/2019 a mezzo U.G. al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - depositato presso la cancelleria del Tribunale adito in data 14/06/19 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri il 26/06/2019 al n.2243 di Registro Particolare, nei termini ex art.557 1°comma c.p.c.
  - Istanza di vendita depositata in data 08/07/2019, nei termini di legge ex art.497 e 567 1°comma c.p.c.
  - Nota di trascrizione del pignoramento depositata in data 06/09/2019
  - Documentazione ipocatastale ex art.567 c.p.c. 2°comma depositata in data 25/09/2019, nei termini di legge
  - Risultano altri creditori iscritti, ex art. 498 c.p.c. - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - Risultano altri comproprietari e usufruttuari, ex art.599 c.p.c.
  - Risulta avviso ai creditori iscritti depositato in data 30/09/19
  - Non risulta avviso ai comproprietari.
- La documentazione risulta depositata nei termini previsti, come da relazione preliminare del professionista delegato, Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che si pone in allegato.

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)



Dal titolo di provenienza dell'immobile - atto a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri del 23/07/1991, Rep.24784, Racc.6686, trascritto presso la Conservatoria di Velletri in data 09/08/1991 ai nn. 4259/ 3037 si evince che, al momento dell'acquisto della nuda proprietà dell'immobile in esame da parte dell'esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, lo stesso era celibe e il diritto di usufrutto apparteneva non già alla Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ne vendeva la nuda proprietà, ma alla Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ancora vivente al momento del rogito. Ad oggi, la Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta deceduta, come da certificato di morte posto in allegato.

Risulta pertanto errata l'intestazione catastale **e si ritiene che l'esecutato sia titolare, ad oggi, del diritto di piena proprietà dell'immobile, previa voltura catastale per ricongiungimento di usufrutto.**

## CONFINI

**BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

L'immobile in oggetto confina con particelle catastali 113, 881, 882, salvo se altri o variati confini.

## CONSISTENZA

**BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1050,00 mq	1050,00 mq	1,00	1050,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1050,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1050,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/03/2019 al 26/11/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 56, Part. 147, Porz. AA Qualità Canneto Cl.1 Superficie (ha are ca) are09 ca50 Reddito dominicale € 7,60 Reddito agrario € 2,45
Dal 05/03/2019 al 26/11/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 56, Part. 147, Porz. AB Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) are01 ca00 Reddito dominicale € 0,15



		Reddito agrario € 0,08
--	--	------------------------

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

Dal titolo di provenienza dell'immobile - atto a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri del 23/07/1991, Rep.24784, Racc.6686, trascritto presso la Conservatoria di Velletri in data 09/08/1991 ai nn. 4259/3037 si evince che, al momento dell'acquisto della nuda proprietà dell'immobile in esame da parte dell'esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, lo stesso era celibe e il diritto di usufrutto apparteneva non già alla Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ne vendeva la nuda proprietà, ma alla Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ancora vivente al momento del rogito. Ad oggi, la Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta deceduta, come da certificato di morte posto in allegato.

Risulta pertanto errata l'intestazione catastale e **si ritiene che l'esecutato sia titolare, ad oggi, del diritto di piena proprietà dell'immobile, previa voltura catastale per ricongiungimento di usufrutto.**

Il terreno riportato al Foglio 56, part.147 di mq 1050 (ex part.147/a) deriva dal frazionamento della originaria particella 147 di mq 2990, giusto frazionamento del 30/05/1970 in atti dal 05/02/1985, n.6985.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
56	147		AA		Canneto	1	are09 ca50 mq	7,6 €	2,45 €	
56	147		AB		Oliveto	3	are01 ca00 mq	0,15 €	0,08 €	

### Corrispondenza catastale

Non è stato possibile verificare la corrispondenza catastale in quanto il terreno è intercluso e non praticabile.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T

In possesso dell'esecutato.





## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/07/1991 al 26/11/2019	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Capecelatro di Velletri	23/07/1991	24784	6686
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Velletri	09/08/1991	4259	3037
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Uffici Atti Pubblici Velletri	12/08/1991	1438	1V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra generalizzato l'immobile in oggetto è pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- atto di divisione a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 30/05/1970, Rep.11804, trascritto presso la Conservatoria di Velletri il 16/06/1970 ai nn.6528/5015, con il quale, per divisione dal Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, diviene nuda proprietaria degli immobili censiti al C.T. al Foglio 56, particelle 141, 143/b, 144/c, 147/a, nascente da successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed ivi deceduto il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, giusta denuncia del 24/06/1969 n.49, vol.326, trascritta presso la Conservatoria di Velletri il 18/02/1970 ai nn.1731/1275.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Velletri aggiornate al 26/11/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Velletri il 13/11/2018



Reg. gen. 5324 - Reg. part. 795

Quota: 1/1

Importo: € 30.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 20.352,80

Interessi: € 4.823,60

Rogante: Tribunale di Viterbo

Data: 11/11/2016

N° repertorio: 1081

- **Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di debito esecutivo

Iscritto a Velletri il 01/04/2019

Reg. gen. 1436 - Reg. part. 214

Quota: 1/1

Importo: € 128.974,86

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 64.487,43

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione Roma

Data: 29/03/2019

N° repertorio: 13546

N° raccolta: 9719

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili del 23\_05\_2019, Rep.3411**

Trascritto a Velletri il 26/06/2019

Reg. gen. 3089 - Reg. part. 2243

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

---

In base al PRG approvato con Deliberazione Regionale n.512 del 28/04/2005, il terreno in oggetto ricade in zona H, aree destinate ad attività agricole - sottozona H3, aree agricole intensive. E' altresì ricadente in parte nella fascia di rispetto - 30 m - della viabilità di connessione territoriale; si rimanda alle prescrizioni urbanistiche che si pongono in allegato.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

---

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lariano, il terreno in oggetto risulta sottoposto a fascia di rispetto di 30 m da viabilità di connessione territoriale. L'intero territorio comunale risulta vincolato ai sensi della Legge 64/74 (zona sismica).

Per quanto riguarda gli oneri condominiali, sono a carico di tutti i condomini le spese di manutenzione, conservazione, pulizia e innovazione delle cose comuni. Secondo l'art. 63, Disp. Att. c.c. chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente. Nel caso in esame, allo stato attuale non sussistono, oneri condominiali, salvo ulteriori verifiche in fase di aggiudicazione.

Restano a carico dell'aggiudicatario tutti quei vincoli o servitù attive e passive, se esistenti, facenti parte della tipologia della costruzione oltre a diritti ed obblighi derivanti da vincoli urbanistici previsti dalla convenzione, dal P.R.G. comunale e/o leggi regionali.



## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

---

Terreno in parte edificatorio e in parte agricolo, intercluso, di mq 1.510

La vendita del bene non è soggetta IVA.

In data 17/12/19, come da avviso notificato a mani proprie all'esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, presso il suo indirizzo di residenza, la scrivente si è recata alle ore 11:00 presso gli immobili pignorati al fine di effettuare il sopralluogo previsto. Giunta sul posto, la stessa ha constatato la presenza dell'esecutato sopra generalizzato il quale ne ha consentito l'accesso e, con esso, l'avvio delle operazioni peritali, come da verbale di sopralluogo posto in allegato.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

---

- Atto di precetto notificato per raccomandata in data 26/04/2019 al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
  - Pignoramento notificato in data 23/05/2019 a mezzo U.G. al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - depositato presso la cancelleria del Tribunale adito in data 14/06/19 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri il 26/06/2019 al n.2243 di Registro Particolare, nei termini ex art.557 1°comma c.p.c.
  - Istanza di vendita depositata in data 08/07/2019, nei termini di legge ex art.497 e 567 1°comma c.p.c.
  - Nota di trascrizione del pignoramento depositata in data 06/09/2019
  - Documentazione ipocatastale ex art.567 c.p.c. 2°comma depositata in data 25/09/2019, nei termini di legge
  - Risultano altri creditori iscritti, ex art. 498 c.p.c. - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - Risultano altri comproprietari e usufruttuari, ex art.599 c.p.c.
  - Risulta avviso ai creditori iscritti depositato in data 30/09/19
  - Non risulta avviso ai comproprietari.
- La documentazione risulta depositata nei termini previsti, come da relazione preliminare del professionista delegato, Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che si pone in allegato.

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/1)



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (**Nuda proprietà 1/1**)

Dal titolo di provenienza dell'immobile - atto a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri del 23/07/1991, Rep.24784, Racc.6686, trascritto presso la Conservatoria di Velletri in data 09/08/1991 ai nn. 4259/3037 si evince che, al momento dell'acquisto della nuda proprietà dell'immobile in esame da parte dell'esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, lo stesso era celibe e il diritto di usufrutto apparteneva non già alla Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ne vendeva la nuda proprietà, ma alla Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ancora vivente al momento del rogito. Ad oggi, la Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta deceduta, come da certificato di morte posto in allegato.

Risulta pertanto errata l'intestazione catastale e **si ritiene che l'esecutato sia titolare, ad oggi, del diritto di piena proprietà dell'immobile, previa voltura catastale per ricongiungimento di usufrutto.**

## CONFINI

**BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

L'immobile in oggetto confina con particelle catastali 879, 880, 110, salvo se altri o variati confini.

## CONSISTENZA

**BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	211,40 mq	211,40 mq	1,00	211,40 mq	0,00 m	
Terreno edificatorio	1026,80 mq	1026,80 mq	1,00	1026,80 mq	0,00 m	
Terreno destinato a viabilità di connessione territoriale	271,80 mq	271,80 mq	1,00	271,80 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1510,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1510,00 mq</b>		

Le superfici sono ricavate in base alla normativa urbanistica vigente (si veda paragrafo "Normativa Urbanistica").



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/03/2019 al 26/11/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 56, Part. 881, Porz. AB Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) are08 ca00 Reddito dominicale € 1,24 Reddito agrario € 0,62
Dal 05/03/2019 al 26/11/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 56, Part. 881, Porz. AA Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) are07 ca10 Reddito dominicale € 5,50 Reddito agrario € 4,03

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

Dal titolo di provenienza dell'immobile - atto a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri del 23/07/1991, Rep.24784, Racc.6686, trascritto presso la Conservatoria di Velletri in data 09/08/1991 ai nn. 4259/ 3037 si evince che, al momento dell'acquisto della nuda proprietà dell'immobile in esame da parte dell'esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, lo stesso era celibe e il diritto di usufrutto apparteneva non già alla Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ne vendeva la nuda proprietà, ma alla Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ancora vivente al momento del rogito. Ad oggi, la Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta deceduta, come da certificato di morte posto in allegato.

Risulta pertanto errata l'intestazione catastale e **si ritiene che l'esecutato sia titolare, ad oggi, del diritto di piena proprietà dell'immobile, previa voltura catastale per ricongiungimento di usufrutto.**

Il terreno riportato al Foglio 56, part.881 di mq 1510 (ex part.144/c) deriva dal frazionamento della originaria particella 144 di mq 1680, giusto frazionamento del 30/05/1970 in atti dal 05/02/1985, n.6985.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
56	881		AB		Oliveto	3	are08 ca00 mq	1,24 €	0,62 €	
56	881		AA		Vigneto	3	are07 ca10 mq	5,5 €	4,03 €	

**Corrispondenza catastale**



Non è stato possibile verificare la corrispondenza catastale in quanto il terreno è intercluso e non praticabile.

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

In possesso dell'esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/07/1991 al 26/11/2019	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Capecelatro di Velletri	23/07/1991	24784	6686
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Velletri	09/08/1991	4259	3037
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Uffici Atti Pubblici Velletri	12/08/1991	1438	1V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra generalizzato l'immobile in oggetto è pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- atto di divisione a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 30/05/1970, Rep.11804, trascritto presso la Conservatoria di Velletri il 16/06/1970 ai nn.6528/5015, con il quale, per divisione dal Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, diviene nuda proprietaria degli immobili censiti al C.T. al Foglio 56, particelle 141, 143/b, 144/c, 147/a, nascente da successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed ivi deceduto il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, giusta denuncia del 24/06/1969 n.49, vol.326, trascritta presso la Conservatoria di Velletri il 18/02/1970 ai nn.1731/1275.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Velletri aggiornate al 26/11/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Velletri il 13/11/2018  
Reg. gen. 5324 - Reg. part. 795  
Quota: 1/1  
Importo: € 30.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 20.352,80  
Interessi: € 4.823,60  
Rogante: Tribunale di Viterbo  
Data: 11/11/2016  
N° repertorio: 1081
- **Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di debito esecutivo  
Iscritto a Velletri il 01/04/2019  
Reg. gen. 1436 - Reg. part. 214  
Quota: 1/1  
Importo: € 128.974,86  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 64.487,43  
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione Roma  
Data: 29/03/2019  
N° repertorio: 13546  
N° raccolta: 9719

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili del 23\_05\_2019, Rep.3411**  
Trascritto a Velletri il 26/06/2019  
Reg. gen. 3089 - Reg. part. 2243  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*





## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

---

In base al PRG approvato con Deliberazione Regionale n.512 del 28/04/2005, il terreno in oggetto ricade per il 68% in zona D, edilizia residenziale di espansione - sottozona D1, edilizia residenziale di iniziativa privata (i.f.=0,3 mc/mq), per il 14% in zona H, aree destinate ad attività agricole - sottozona H3, aree agricole intensive, e per il 18% in zona "Viabilità e parcheggi" - Viabilità di connessione territoriale. E' altresì ricadente nella fascia di rispetto - 30 m - della viabilità di connessione territoriale; si rimanda alle prescrizioni urbanistiche che si pongono in allegato.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

---

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lariano, il terreno in oggetto risulta sottoposto a fascia di rispetto di 30 m da viabilità di connessione territoriale. L'intero territorio comunale risulta vincolato ai sensi della Legge 64/74 (zona sismica).

Per quanto riguarda gli oneri condominiali, sono a carico di tutti i condomini le spese di manutenzione, conservazione, pulizia e innovazione delle cose comuni. Secondo l'art. 63, Disp. Att. c.c. chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente. Nel caso in esame, allo stato attuale non sussistono, oneri condominiali, salvo ulteriori verifiche in fase di aggiudicazione.

Restano a carico dell'aggiudicatario tutti quei vincoli o servitù attive e passive, se esistenti, facenti parte della tipologia della costruzione oltre a diritti ed obblighi derivanti da vincoli urbanistici previsti dalla convenzione, dal P.R.G. comunale e/o leggi regionali.



## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

---

Terreno edificabile di mq 1.050 con accesso pedonale e carrabile al civico n. 165/A di via Colle Cagioli a mezzo passaggio in parte su part.1119 sub 505 - corte esclusiva di altro immobile (bene n.1 Foglio 56, part. 1119, sub 501) e in parte su part.1452 sub 1 - corte comune ad altri immobili pignorati (Foglio 56, part.1452, sub 3 - bene n.3, sub 4 - bene n.4, sub 501 - bene n.2). Il tutto come da documentazione planimetrica posta in allegato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

In data 17/12/19, come da avviso notificato a mani proprie all'esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, presso il suo indirizzo di residenza, la scrivente si è recata alle ore 11:00 presso gli immobili pignorati al fine di effettuare il sopralluogo previsto. Giunta sul posto, la stessa ha constatato la presenza dell'esecutato sopra generalizzato il quale ne ha consentito l'accesso e, con esso, l'avvio delle operazioni peritali, come da verbale di sopralluogo posto in allegato.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

---

- Atto di precetto notificato per raccomandata in data 26/04/2019 al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.
- Pignoramento notificato in data 23/05/2019 a mezzo U.G. al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - depositato presso la cancelleria del Tribunale adito in data 14/06/19 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri il 26/06/2019 al n.2243 di Registro Particolare, nei termini ex art.557 1°comma c.p.c.
- Istanza di vendita depositata in data 08/07/2019, nei termini di legge ex art.497 e 567 1°comma c.p.c.
- Nota di trascrizione del pignoramento depositata in data 06/09/2019
- Documentazione ipocatastale ex art.567 c.p.c. 2°comma depositata in data 25/09/2019, nei termini di legge
- Risultano altri creditori iscritti, ex art. 498 c.p.c. - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- Risultano altri comproprietari e usufruttuari, ex art.599 c.p.c.
- Risulta avviso ai creditori iscritti depositato in data 30/09/19
- Non risulta avviso ai comproprietari.

La documentazione risulta depositata nei termini previsti, come da relazione preliminare del professionista delegato, Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che si pone in allegato.

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (**Nuda proprietà 1/1**)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:



- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

Dal titolo di provenienza dell'immobile - atto a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri del 23/07/1991, Rep.24784, Racc.6686, trascritto presso la Conservatoria di Velletri in data 09/08/1991 ai nn. 4259/ 3037 si evince che, al momento dell'acquisto della nuda proprietà dell'immobile in esame da parte dell'esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, lo stesso era celibe e il diritto di usufrutto apparteneva non già alla Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ne vendeva la nuda proprietà, ma alla Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ancora vivente al momento del rogito. Ad oggi, la Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta deceduta, come da certificato di morte posto in allegato.

Risulta pertanto errata l'intestazione catastale e **si ritiene che l'esecutato sia titolare, ad oggi, del diritto di piena proprietà dell'immobile, previa voltura catastale per ricongiungimento di usufrutto.**

## CONFINI

**BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

L'immobile in oggetto confina con particelle catastali 1452, 1574, 881, salvo se altri o variati confini.

## CONSISTENZA

**BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1050,00 mq	1050,00 mq	1,00	1050,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1050,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1050,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/03/2019 al 26/11/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 56, Part. 879, Porz. AA Qualità Vigneto Cl.2



		Superficie (ha are ca) are08 ca50 Reddito dominicale € 12,07 Reddito agrario € 7,02
Dal 05/03/2019 al 26/11/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 56, Part. 879, Porz. AB Qualità Oliveto Cl.3 Superficie (ha are ca) are02 ca00 Reddito dominicale € 0,31 Reddito agrario € 0,15

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

Dal titolo di provenienza dell'immobile - atto a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri del 23/07/1991, Rep.24784, Racc.6686, trascritto presso la Conservatoria di Velletri in data 09/08/1991 ai nn. 4259/ 3037 si evince che, al momento dell'acquisto della nuda proprietà dell'immobile in esame da parte dell'esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, lo stesso era celibe e il diritto di usufrutto apparteneva non già alla Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ne vendeva la nuda proprietà, ma alla Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ancora vivente al momento del rogito. Ad oggi, la Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta deceduta, come da certificato di morte posto in allegato.

Risulta pertanto errata l'intestazione catastale e **si ritiene che l'esecutato sia titolare, ad oggi, del diritto di piena proprietà dell'immobile, previa voltura catastale per ricongiungimento di usufrutto.**

Il terreno riportato al Foglio 56, part.879 di mq 1050 (ex part.143/b) deriva dal frazionamento della originaria particella 143 di mq 2550, giusto frazionamento del 30/05/1970 in atti dal 05/02/1985, n.6985.

## DATI CATASTALI

### **BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
56	879		AB		Oliveto	3	are02 ca00 mq	0,31 €	0,15 €	
56	879		AA		Vigneto	2	are08 ca50 mq	12,07 €	7,02 €	

### **Corrispondenza catastale**

Non è stato possibile verificare la corrispondenza catastale in quanto il terreno è intercluso e non praticabile.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

### BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T

Servitù di passaggio a favore:

- accesso pedonale e carrabile a mezzo servitù di passaggio gravante su part.1119 sub 505 e su part.1452 sub 1

il tutto come evidenziato da atto di divisione del 30/05/1970, Rep.11804, rogante Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri, trascritto a Velletri il 16/06/1970 ai nn.5015/6522 di formalità.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T

In possesso dell'esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/07/1991 al 26/11/2019	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Capecelatro di Velletri	23/07/1991	24784	6686
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Velletri	09/08/1991	4259	3037
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Uffici Atti Pubblici Velletri	12/08/1991	1438	1V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra generalizzato l'immobile in oggetto è pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- atto di divisione a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 30/05/1970, Rep.11804, trascritto presso la Conservatoria di Velletri il 16/06/1970 ai nn.6528/5015, con il quale, per divisione dal Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, diviene nuda proprietaria degli immobili



censiti al C.T. al Foglio 56, particelle 141, 143/b, 144/c, 147/a, nascente da successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed ivi deceduto il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, giusta denuncia del 24/06/1969 n.49, vol.326, trascritta presso la Conservatoria di Velletri il 18/02/1970 ai nn.1731/1275.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Velletri aggiornate al 26/11/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Velletri il 13/11/2018  
Reg. gen. 5324 - Reg. part. 795  
Quota: 1/1  
Importo: € 30.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 20.352,80  
Interessi: € 4.823,60  
Rogante: Tribunale di Viterbo  
Data: 11/11/2016  
N° repertorio: 1081
- **Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di debito esecutivo  
Iscritto a Velletri il 01/04/2019  
Reg. gen. 1436 - Reg. part. 214  
Quota: 1/1  
Importo: € 128.974,86  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 64.487,43  
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione Roma  
Data: 29/03/2019  
N° repertorio: 13546  
N° raccolta: 9719

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili del 23\_05\_2019, Rep.3411**  
Trascritto a Velletri il 26/06/2019  
Reg. gen. 3089 - Reg. part. 2243  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

---

In base al PRG approvato con Deliberazione Regionale n.512 del 28/04/2005, il terreno in oggetto ricade in zona D "Edilizia residenziale di espansione" - sottozona D1 Edilizia residenziale di iniziativa privata (i.f.= 0.3 mc/mq). Si rimanda alle prescrizioni urbanistiche che si pongono in allegato.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/A, PIANO T**

---

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lariano, il terreno in oggetto risulta sottoposto a fascia di rispetto di 30 m da viabilità di connessione territoriale. L'intero territorio comunale risulta vincolato ai sensi della Legge 64/74 (zona sismica).

Per quanto riguarda gli oneri condominiali, sono a carico di tutti i condomini le spese di manutenzione, conservazione, pulizia e innovazione delle cose comuni. Secondo l'art. 63, Disp. Att. c.c. chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente. Nel caso in esame, allo stato attuale non sussistono, oneri condominiali, salvo ulteriori verifiche in fase di aggiudicazione.

Restano a carico dell'aggiudicatario tutti quei vincoli o servitù attive e passive, se esistenti, facenti parte della tipologia della costruzione oltre a diritti ed obblighi derivanti da vincoli urbanistici previsti dalla convenzione, dal P.R.G. comunale e/o leggi regionali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

In considerazione della consistenza del compendio e dei diritti pignorati, dell'accessibilità agli immobili, delle parti comuni e delle aree su cui insistono i beni pignorati, si procede alla costituzione di tre lotti di vendita.

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/B, piano T  
Locale commerciale sito al piano terra di fabbricato di maggiore consistenza edificato negli anni '70, con accesso pedonale da via Colle Cagioli n.165/B a mezzo passaggio su portico distinto con sub 504 e su corte comune distinta con sub 503 medesima particella. Il locale, composto da vano unico con antibagno e bagno, oltre ad annesse veranda e corte esclusiva gravata da servitù di passaggio, era adibito alla vendita al dettaglio di prodotti alimentari, ma allo stato attuale risulta in disuso. Il tutto come da documentazione planimetrica posta in allegato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1119, Sub. 501, Categoria C1, Graffato 505

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 46.293,00

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato del Comune di Lariano, che ha ovviamente tenuto conto delle caratteristiche intrinseche (relative agli elementi distintivi ed ai particolari specifici) ed estrinseche (relative al contesto territoriale e ambientale) dell'immobile in oggetto, dando luogo all'applicazione dei coefficienti incrementativi/decrementativi rispetto ai valori ordinari di mercato, rilevati sia attraverso colloqui con operatori immobiliari presso le locali agenzie sia attraverso consultazione di pubblicazioni di settore e borsini immobiliari. La stessa indagine, unita alle informazioni desunte relativamente a concrete trattative, atti pubblici, andamento del mercato immobiliare di zona, ha permesso di accertare preziosi elementi di giudizio quali prezzi di vendita di immobili simili a quello in oggetto per tipologia-dimensioni-ubicazione-vetustà di costruzione-stato di conservazione-qualità delle rifiniture-dotazione e qualità degli impianti, siti nella stessa zona e/o in zone simili. Interpretando ed elaborando gli elementi raccolti, applicando gli opportuni coefficienti correttivi rispetto ai valori ordinari di mercato, con riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si è così determinato il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima pari ad Euro 1.300,00 il metro quadrato di superficie convenzionale.

VALUTAZIONE BENE N.1 - LOTTO N.1

Sup.convenz.	Valore unitario	Valore lotto n.1 (Quota1/1)	Valore quota in vendita (1/2)
mq 71,22	€/mq 1.300,00	€ 92.586,00	€ 46.293,00

Pertanto si ha:

VALORE LOTTO N.1 (PIENA PROPRIETA' QUOTA 1/2): € 46.293,00





Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/B, piano T	71,22 mq	1.300,00 €/mq	€ 92.586,00	50,00%	€ 46.293,00
				Valore di stima:	€ 46.293,00

Valore di stima: € 46.293,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%

**Valore finale di stima: € 43.978,35**

L'abbattimento del 5% è operato tenendo conto:

- dell'attuale crisi del mercato immobiliare, soprattutto in riferimento alle caratteristiche di vendita coatta, e dello stato di occupazione dell'immobile



## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Villetta ubicata a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T-1  
Abitazione in fabbricato di due piani fuori terra, edificata negli anni '80, con annessa cantina distaccata ante 1929 e altra cantina abusiva e da ripristinare. L'immobile ha accesso pedonale e carrabile su corte comune (Foglio 56, part.1452, sub 1) dal civico n. 165/A di via Colle Cagioli a mezzo passaggio in parte su part.1119 sub 505 - corte esclusiva di altro immobile (bene n.1 - Foglio 56, part. 1119, sub 501) ed in parte su part.879 (bene n.14). L'abitazione, dislocata su due livelli collegati da scala interna, è composta al piano terra rialzato da ingresso, scala, sala pranzo, angolo cottura, bagno, portico, balcone, locale caldaia; al piano primo da vano scala, disimpegno, studio/palestra, camera, cameretta, bagno e balcone. Il tutto come da documentazione planimetrica posta in allegato.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1452, Sub. 501, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 178.412,63  
La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata attraverso il metodo di stima sintetico-comparativo ed applicando i coefficienti approvati dal M.E.F per l'anno 2020 per il calcolo del valore da attribuire alla sola nuda proprietà, come nel caso in esame (usufruttuario di anni 80). Nella stima di tipo sintetico comparativo, si è adottato come parametro tecnico la superficie convenzionale. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario della nuda proprietà delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato del Comune di Lariano, che ha ovviamente tenuto conto delle caratteristiche intrinseche (relative agli elementi distintivi ed ai particolari specifici) ed estrinseche (relative al contesto territoriale e ambientale) dell'immobile in oggetto, dando luogo all'applicazione dei coefficienti incrementativi/decrementativi rispetto ai valori ordinari di mercato, rilevati sia attraverso colloqui con operatori immobiliari presso le locali agenzie sia attraverso consultazione di pubblicazioni di settore e borsini immobiliari. La stessa indagine, unita alle informazioni desunte relativamente a concrete trattative, atti pubblici, andamento del mercato immobiliare di zona, ha permesso di accertare preziosi elementi di giudizio quali prezzi di vendita di immobili simili a quello in oggetto per tipologia-dimensioni-ubicazione-vetustà di costruzione-stato di conservazione-qualità delle rifiniture-dotazione e qualità degli impianti, siti nella stessa zona e/o in zone simili. Interpretando ed elaborando gli elementi raccolti, applicando gli opportuni coefficienti correttivi rispetto ai valori ordinari di mercato, con riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e al diritto di nuda proprietà, si è così determinato il più probabile valore unitario in nuda proprietà delle superfici oggetto di stima pari ad Euro 1.012,50 il metro quadrato di superficie convenzionale.  
VALUTAZIONE BENE N.2  

Sup.convenz.	Valore unitario	Valore bene n.2 (Quota1/1)	Valore quota in vendita (1/1)
mq 176,21	€/mq 1.012,50	€ 178.412,63	€ 178.412,63

Pertanto si ha:  
VALORE BENE N.2 (NUDA PROPRIETA' QUOTA 1/1): € 178.412,63
- Bene N° 3** - Laboratorio ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T  
Laboratorio per panificazione sito al piano terra di fabbricato ante 1942, con accesso pedonale e carrabile su corte comune (foglio 56, part.1452, sub 1) dal civico n. 165/A di via Colle Cagioli a mezzo passaggio in parte su part.1119 sub 505 - corte esclusiva di altro immobile (bene n.1 Foglio 56, part. 1119, sub 501) ed in parte su part.879 (bene n.14). L'immobile è composto da laboratorio (per la cottura) con primo forno a legna, farinaio, laboratorio (per impasto e lavorazione) con secondo forno non più in uso, antibagno, bagno, ripostiglio, spogliatoio, locale laboratorio/deposito. Il tutto come da documentazione planimetrica posta in allegato.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1452, Sub. 3, Categoria C3



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 126.604,80

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata, data la specifica destinazione d'uso dell'immobile in esame, mediando i risultati ottenuti attraverso due diversi metodi di stima, sintetico-comparativo e per capitalizzazione dei redditi, ed applicando i coefficienti approvati dal M.E.F per l'anno 2020 per il calcolo del valore da attribuire alla sola nuda proprietà, come nel caso in esame (usufruttuario di anni 80).

#### STIMA SINTETICA

Nella stima di tipo sintetico comparativo, si è adottato come parametro tecnico la superficie convenzionale. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario della nuda proprietà delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato del Comune di Lariano, che ha ovviamente tenuto conto delle caratteristiche intrinseche (relative agli elementi distintivi ed ai particolari specifici) ed estrinseche (relative al contesto territoriale e ambientale) dell'immobile in oggetto, dando luogo all'applicazione dei coefficienti incrementativi/decrementativi rispetto ai valori ordinari di mercato, rilevati sia attraverso colloqui con operatori immobiliari presso le locali agenzie sia attraverso consultazione di pubblicazioni di settore e borsini immobiliari. La stessa indagine, unita alle informazioni desunte relativamente a concrete trattative, atti pubblici, andamento del mercato immobiliare di zona, ha permesso di accertare preziosi elementi di giudizio quali prezzi di vendita di immobili simili a quello in oggetto per tipologia-dimensioni-ubicazione-vetustà di costruzione-stato di conservazione-qualità delle rifiniture-dotazione e qualità degli impianti, siti nella stessa zona e/o in zone simili. Interpretando ed elaborando gli elementi raccolti, applicando gli opportuni coefficienti correttivi rispetto ai valori ordinari di mercato, con riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e al diritto di nuda proprietà, si è così determinato il più probabile valore unitario in nuda proprietà delle superfici oggetto di stima pari ad Euro 975,00 il metro quadrato di superficie convenzionale.

#### VALUTAZIONE BENE N.3

Sup.convenz.	Valore unitario	Valore bene n.3 (Quota1/1)	Valore quota in vendita (1/1)
mq 131,88	€/mq 975,00	€ 128583,00	€ 128583,00

Pertanto si ha:

VALORE BENE N.3 (NUDA PROPRIETA' QUOTA 1/1): € 128583,00

#### STIMA ANALITICA

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario del canone di locazione delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato del Comune di Lariano, che ha ovviamente tenuto conto delle caratteristiche intrinseche (relative agli elementi distintivi ed ai particolari specifici) ed estrinseche (relative al contesto territoriale e ambientale) dell'immobile in oggetto, dando luogo all'applicazione dei coefficienti incrementativi/decrementativi rispetto ai valori ordinari di mercato, rilevati sia attraverso colloqui con operatori immobiliari presso le locali agenzie sia attraverso consultazione di pubblicazioni di settore e borsini immobiliari. La stessa indagine, unita alle informazioni desunte relativamente a concrete trattative, atti pubblici, andamento del mercato immobiliare di zona, ha permesso di accertare preziosi elementi di giudizio quali prezzi di locazione di immobili simili a quello in oggetto per tipologia-dimensioni-ubicazione-vetustà di costruzione-stato di conservazione-qualità delle rifiniture-dotazione e qualità degli impianti, siti nella stessa zona e/o in zone simili. Interpretando ed elaborando gli elementi raccolti, applicando gli opportuni coefficienti correttivi rispetto ai valori ordinari di mercato, con riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si è così determinato il più probabile valore unitario di locazione delle superfici oggetto di stima pari a 7,5 euro/mq/mese. Applicando i coefficienti approvati dal M.E.F per l'anno 2020 per il calcolo del valore da attribuire alla sola nuda proprietà, come nel caso in esame (usufruttuario di anni 80), considerando le spese in detrazione pari al 30% e un saggio di capitalizzazione r del 5%



ottenuto a partire da un saggio medio di capitalizzazione (desunto dalle informazioni sul mercato e sulla base di quanto indicato in letteratura, vedi Orefice Marcello autore del testo di Estimo Civile ed. UTET 2007) contestualizzato con l'applicazione degli opportuni correttivi ascendenti e discendenti, si ottiene il seguente valore di mercato in nuda proprietà dell'immobile in esame:

$V_m = R_n/r = € 124.626,60$

VALORE BENE N.3 (NUDA PROPRIETA' QUOTA 1/1): € 124.626,60

Il più probabile valore di mercato in nuda proprietà dell'immobile si ricava mediando i valori sopra ottenuti.

VALORE BENE N.3 (NUDA PROPRIETA' QUOTA 1/1): € 126.604,80 (euro/mq 960,00)

- **Bene N° 4** - Unità collabente ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano 1  
Unità collabente, fatiscente e non accessibile, sita al piano primo di fabbricato ante 1942, con accesso pedonale e carrabile su corte comune (Foglio 56, part.1452, sub 1) dal civico n. 165/A di via Colle Cagioli a mezzo passaggio in parte su part.1119 sub 505 - corte esclusiva di altro immobile (bene n.1 Foglio 56, part. 1119, sub 501) ed in parte su part.879 (bene n.14).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1452, Sub. 4, Categoria F2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 13.642,20

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata attraverso il metodo di stima sintetico-comparativo ed applicando i coefficienti approvati dal M.E.F per l'anno 2020 per il calcolo del valore da attribuire alla sola nuda proprietà, come nel caso in esame (usufruttuario di anni 80). Nella stima di tipo sintetico comparativo, si è adottato come parametro tecnico la superficie convenzionale. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario della nuda proprietà delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato del Comune di Lariano, che ha ovviamente tenuto conto delle caratteristiche intrinseche (relative agli elementi distintivi ed ai particolari specifici) ed estrinseche (relative al contesto territoriale e ambientale) dell'immobile in oggetto e dell'area edificabile su cui esso insiste, dando luogo all'applicazione dei coefficienti incrementativi/decrementativi rispetto ai valori ordinari di mercato, rilevati sia attraverso colloqui con operatori immobiliari presso le locali agenzie sia attraverso consultazione di pubblicazioni di settore e borsini immobiliari. La stessa indagine, unita alle informazioni desunte relativamente a concrete trattative, atti pubblici, andamento del mercato immobiliare di zona, ha permesso di accertare preziosi elementi di giudizio quali prezzi di vendita di immobili e/o aree edificabili simili a quelli in oggetto per tipologia-dimensioni-ubicazione-vetustà di costruzione-stato di conservazione-qualità delle rifiniture-dotazione e qualità degli impianti, siti nella stessa zona e/o in zone simili. Interpretando ed elaborando gli elementi raccolti, applicando gli opportuni coefficienti correttivi rispetto ai valori ordinari di mercato, con riferimento al diritto di nuda proprietà, tenendo conto delle condizioni di fatiscenza dell'immobile che lo classificano come unità collabente, della consistenza volumetrica in vendita e dei parametri urbanistici dell'area, si è così determinato il più probabile valore unitario in nuda proprietà delle superfici oggetto di stima pari ad Euro 247,50 il metro quadrato di superficie convenzionale.

VALUTAZIONE BENE N.4

Sup.convenz.	Valore unitario	Valore bene n.4 (Quota1/1)	Valore quota in vendita (1/1)
mq 55,12	€/mq 247,50	€ 13.642,20	€ 13.642,20

Pertanto si ha:

VALORE BENE N.4 (NUDA PROPRIETA' QUOTA 1/1): € 13.642,20



- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T  
Terreno edificabile intercluso, con sovrastante magazzino edificato senza titolo abilitativo, abusivo e da ripristinare, con accesso pedonale e carrabile al civico n. 165/A di via Colle Cagioli a mezzo passaggio in parte su part.1119 sub 505 - corte esclusiva di altro immobile (bene n.1 Foglio 56, part. 1119, sub 501), in parte su part.1452 sub 1 - corte comune ad altri immobili (Foglio 56, part.1452, sub 3 -bene n.3, sub 4 - bene n.4, sub 501 - bene n.2) ed in parte su part.879 (bene n.14). L'immobile è sito al piano terra ed è composto da locale magazzino, ripostiglio, disimpegno, lavatoio. Il tutto come da documentazione planimetrica posta in allegato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1575, Sub. 1, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 750,00

Trattasi di terreno edificabile con sovrastante magazzino abusivo e da ripristinare. Si procede alla stima dell'area di sedime.

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata attraverso il metodo di stima sintetico-comparativo ed applicando i coefficienti approvati dal M.E.F per l'anno 2020 per il calcolo del valore da attribuire alla sola nuda proprietà, come nel caso in esame (usufruttuario di anni 80). Nella stima di tipo sintetico comparativo, si è adottato come parametro tecnico la superficie convenzionale. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario della nuda proprietà delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato del Comune di Lariano, che ha ovviamente tenuto conto delle caratteristiche intrinseche (relative agli elementi distintivi ed ai particolari specifici) ed estrinseche (relative al contesto territoriale e ambientale, ubicazione, accessibilità di servizi, dotazione di strutture, ecc..) dell'immobile in oggetto, dando luogo all'applicazione dei coefficienti incrementativi/decrementativi rispetto ai valori ordinari di mercato, rilevati sia attraverso colloqui con operatori immobiliari presso le locali agenzie sia attraverso consultazione di pubblicazioni di settore e borsini immobiliari.

La stessa indagine, unita alle informazioni desunte relativamente a concrete trattative, atti pubblici, andamento del mercato immobiliare di zona, ha permesso di accertare preziosi elementi di giudizio quali prezzi di vendita di immobili simili a quello in oggetto, per destinazione - vincoli - potenzialità costruttive ed urbanistiche - dimensioni - ubicazione, siti nella stessa zona e/o in zone simili. Interpretando ed elaborando gli elementi raccolti, applicando gli opportuni coefficienti correttivi rispetto ai valori ordinari di mercato, con riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e al diritto di nuda proprietà, si è così determinato il più probabile valore unitario in nuda proprietà delle superfici oggetto di stima pari ad Euro 25,00 il metro quadrato di superficie convenzionale. Pertanto:

#### VALUTAZIONE BENE N.5

Sup.convenz. mq 30,00	Valore unitario €/mq 25,00	Valore bene n.5 (Quota1/1) € 750,00	Valore quota in vendita (1/1) € 750,00
-----------------------	----------------------------	-------------------------------------	--

Pertanto si ha:

VALORE BENE N.5 (NUDA PROPRIETA' QUOTA 1/1): € 750,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario nuda proprietà	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Villetta Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T-1	176,21 mq	1.012,50 €/mq	€ 178.412,63	100,00%	€ 178.412,63
<b>Bene N° 3</b> - Laboratorio Lariano (RM) - via	131,88 mq	960,00 €/mq	€ 126.604,80	100,00%	€ 126.604,80



Colle Cagioli n.165/A, piano T					
<b>Bene N° 4</b> - Unità collabente Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano 1	55,12 mq	247,50 €/mq	€ 13.642,20	100,00%	€ 13.642,20
<b>Bene N° 5</b> - Terreno con magazzino Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T	30,00 mq	25,00 €/mq	€ 750,00	100,00%	€ 750,00
Valore di stima:					€ 319.409,63

Valore di stima: € 319.409,63

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%

**Valore finale di stima: € 271.498,19**

L'abbattimento del 15% è operato tenendo conto:

- dei costi necessari per regolarizzazione urbanistica/aggiornamento catastale (costi di demolizione e/o sanatoria delle opere abusive, costo di trasporto e smaltimento a discarica autorizzata, oneri di discarica, sicurezza e opere provvisori), comprensivi di spese amministrative, tecniche e varie
- dell'attuale crisi del mercato immobiliare, soprattutto in riferimento alle caratteristiche di vendita coatta, e dello stato di occupazione dell'immobile



## LOTTO 3

- **Bene N° 6** - Tettoia ubicata a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T  
Terreno edificabile intercluso, con sovrastante tettoia in legno e lamiera priva di titolo abilitativo, abusiva e da ripristinare, con accesso pedonale e carrabile al civico n. 165/A di via Colle Cagioli a mezzo passaggio in parte su part.1119 sub 505 - corte esclusiva di altro immobile (bene n.1 Foglio 56, part. 1119, sub 501), in parte su part.1452 sub 1 - corte comune ad altri immobili (Foglio 56, part.1452, sub 3 - bene n.3, sub 4 - bene n.4, sub 501 - bene n.2) e in parte su part.879, (bene n.14). Il tutto come da documentazione planimetrica posta in allegato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1574, Sub. 1, Categoria C7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 19.450,00

Trattasi di terreno edificabile con sovrastante tettoia abusiva e da ripristinare. Si procede quindi alla stima dell'area su cui insiste l'immobile.

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata attraverso il metodo di stima sintetico-comparativo ed applicando i coefficienti approvati dal M.E.F per l'anno 2020 per il calcolo del valore da attribuire alla sola nuda proprietà, come nel caso in esame (usufruttuario di anni 80).

Nella stima di tipo sintetico comparativo, si è adottato come parametro tecnico la superficie convenzionale. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario della nuda proprietà delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato del Comune di Lariano, che ha ovviamente tenuto conto delle caratteristiche intrinseche (relative agli elementi distintivi ed ai particolari specifici) ed estrinseche (relative al contesto territoriale e ambientale, ubicazione, accessibilità di servizi, dotazione di strutture, ecc..) dell'immobile in oggetto, dando luogo all'applicazione dei coefficienti incrementativi/decrementativi rispetto ai valori ordinari di mercato, rilevati sia attraverso colloqui con operatori immobiliari presso le locali agenzie sia attraverso consultazione di pubblicazioni di settore e borsini immobiliari.

La stessa indagine, unita alle informazioni desunte relativamente a concrete trattative, atti pubblici, andamento del mercato immobiliare di zona, ha permesso di accertare preziosi elementi di giudizio quali prezzi di vendita di immobili simili a quello in oggetto, per destinazione - vincoli - potenzialità costruttive ed urbanistiche - dimensioni - ubicazione, siti nella stessa zona e/o in zone simili. Interpretando ed elaborando gli elementi raccolti, applicando gli opportuni coefficienti correttivi rispetto ai valori ordinari di mercato, con riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e al diritto di nuda proprietà, si è così determinato il più probabile valore unitario in nuda proprietà delle superfici oggetto di stima pari ad Euro 25,00 il metro quadrato di superficie convenzionale. Pertanto:

### VALUTAZIONE BENE N.6

Sup.convenz. mq	Valore unitario €/mq	Valore bene n.6 (Quota1/1) €	Valore quota in vendita (1/1) €
778,00	25,00	19.450,00	19.450,00

Pertanto si ha:

VALORE BENE N.6 (NUDA PROPRIETA' QUOTA 1/1): € 19.450,00

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T  
Terreno edificabile intercluso di mq 130  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 144, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 56, Part. 144, Porz. AB, Qualità Oliveto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 3.250,00  
La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata attraverso il metodo di stima sintetico-



comparativo ed applicando i coefficienti approvati dal M.E.F per l'anno 2020 per il calcolo del valore da attribuire alla sola nuda proprietà, come nel caso in esame (usufruttuario di anni 80). Nella stima di tipo sintetico comparativo, si è adottato come parametro tecnico la superficie convenzionale. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario della nuda proprietà delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato del Comune di Lariano, che ha ovviamente tenuto conto delle caratteristiche intrinseche (relative agli elementi distintivi ed ai particolari specifici) ed estrinseche (relative al contesto territoriale e ambientale, ubicazione, accessibilità di servizi, dotazione di strutture, ecc..) dell'immobile in oggetto, dando luogo all'applicazione dei coefficienti incrementativi/decrementativi rispetto ai valori ordinari di mercato, rilevati sia attraverso colloqui con operatori immobiliari presso le locali agenzie sia attraverso consultazione di pubblicazioni di settore e borsini immobiliari. La stessa indagine, unita alle informazioni desunte relativamente a concrete trattative, atti pubblici, andamento del mercato immobiliare di zona, ha permesso di accertare preziosi elementi di giudizio quali prezzi di vendita di immobili simili a quello in oggetto, per destinazione - vincoli - potenzialità costruttive ed urbanistiche - dimensioni - ubicazione, siti nella stessa zona e/o in zone simili. Interpretando ed elaborando gli elementi raccolti, applicando gli opportuni coefficienti correttivi rispetto ai valori ordinari di mercato, con riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e al diritto di nuda proprietà, si è così determinato il più probabile valore unitario in nuda proprietà delle superfici oggetto di stima pari ad Euro 25,00 il metro quadrato di superficie convenzionale. Pertanto:

**VALUTAZIONE BENE N.7**

Sup.convenz. mq	Valore unitario €/mq	Valore bene n.7 (Quota1/1)	Valore quota in vendita (1/1)
130,00	25,00	€ 3.250,00	€ 3.250,00

Pertanto si ha:

**VALORE BENE N.7 (NUDA PROPRIETA' QUOTA 1/1): € 3.250,00**

- Bene N° 8** - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T  
 Terreno in parte edificatorio e in parte agricolo, intercluso, di mq 730  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 145, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 56, Part. 145, Porz. AA, Qualità Oliveto  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 14.308,00  
 La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata attraverso il metodo di stima sintetico-comparativo ed applicando i coefficienti approvati dal M.E.F per l'anno 2020 per il calcolo del valore da attribuire alla sola nuda proprietà, come nel caso in esame (usufruttuario di anni 80). Nella stima di tipo sintetico comparativo, si è adottato come parametro tecnico la superficie convenzionale. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario della nuda proprietà delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato del Comune di Lariano, che ha ovviamente tenuto conto delle caratteristiche intrinseche (relative agli elementi distintivi ed ai particolari specifici) ed estrinseche (relative al contesto territoriale e ambientale, ubicazione, accessibilità di servizi, dotazione di strutture, ecc..) dell'immobile in oggetto, dando luogo all'applicazione dei coefficienti incrementativi/decrementativi rispetto ai valori ordinari di mercato, rilevati sia attraverso colloqui con operatori immobiliari presso le locali agenzie sia attraverso consultazione di pubblicazioni di settore e borsini immobiliari. La stessa indagine, unita alle informazioni desunte relativamente a concrete trattative, atti pubblici, andamento del mercato immobiliare di zona, ha permesso di accertare preziosi elementi di giudizio quali prezzi di vendita di immobili simili a quello in oggetto, per destinazione - vincoli - potenzialità costruttive ed urbanistiche - dimensioni - ubicazione, siti nella stessa zona e/o in zone simili. Interpretando ed elaborando gli elementi raccolti,





applicando gli opportuni coefficienti correttivi rispetto ai valori ordinari di mercato, con riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e al diritto di nuda proprietà, tenendo altresì conto delle diverse destinazioni urbanistiche e colture assegnate al terreno in esame ed operando una media pesata dei valori unitari agricoli e/o edificatori ricavati, si è così determinato il più probabile valore unitario in nuda proprietà delle superfici oggetto di stima pari ad Euro 19,60 il metro quadrato di superficie convenzionale. Pertanto:

**VALUTAZIONE BENE N.8**

Sup.convenz. mq	Valore unitario €/mq	Valore bene n.8 (Quota1/1) €	Valore quota in vendita (1/1) €
730,00	19,60	14.308,00	14.308,00

Pertanto si ha:

**VALORE BENE N.8 (NUDA PROPRIETA' QUOTA 1/1): € 14.308,00**

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T  
Terreno parzialmente edificabile intercluso di mq 350  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 146, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 56, Part. 146, Porz. AA, Qualità Bosco ceduo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 6.720,00  
La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata attraverso il metodo di stima sintetico-comparativo ed applicando i coefficienti approvati dal M.E.F per l'anno 2020 per il calcolo del valore da attribuire alla sola nuda proprietà, come nel caso in esame (usufruttuario di anni 80). Nella stima di tipo sintetico comparativo, si è adottato come parametro tecnico la superficie convenzionale. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario della nuda proprietà delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato del Comune di Lariano, che ha ovviamente tenuto conto delle caratteristiche intrinseche (relative agli elementi distintivi ed ai particolari specifici) ed estrinseche (relative al contesto territoriale e ambientale, ubicazione, accessibilità di servizi, dotazione di strutture, ecc.) dell'immobile in oggetto, dando luogo all'applicazione dei coefficienti incrementativi/decrementativi rispetto ai valori ordinari di mercato, rilevati sia attraverso colloqui con operatori immobiliari presso le locali agenzie sia attraverso consultazione di pubblicazioni di settore e borsini immobiliari. La stessa indagine, unita alle informazioni desunte relativamente a concrete trattative, atti pubblici, andamento del mercato immobiliare di zona, ha permesso di accertare preziosi elementi di giudizio quali prezzi di vendita di immobili simili a quello in oggetto, per destinazione - vincoli - potenzialità costruttive ed urbanistiche - dimensioni - ubicazione, siti nella stessa zona e/o in zone simili. Interpretando ed elaborando gli elementi raccolti, applicando gli opportuni coefficienti correttivi rispetto ai valori ordinari di mercato, con riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e al diritto di nuda proprietà, tenendo altresì conto delle diverse destinazioni urbanistiche e colture assegnate al terreno in esame ed operando una media pesata dei valori unitari agricoli e/o edificatori ricavati, si è così determinato il più probabile valore unitario in nuda proprietà delle superfici oggetto di stima pari ad Euro 19,20 il metro quadrato di superficie convenzionale. Pertanto:

**VALUTAZIONE BENE N.9**

Sup.convenz. mq	Valore unitario €/mq	Valore bene n.9 (Quota1/1) €	Valore quota in vendita (1/1) €
350,00	19,20	6.720,00	6.720,00

Pertanto si ha:

**VALORE BENE N.9 (NUDA PROPRIETA' QUOTA 1/1): € 6.720,00**



- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T

Terreno agricolo intercluso di mq 40

Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 880, Qualità Vigneto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 188,00

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata attraverso il metodo di stima sintetico-comparativo ed applicando i coefficienti approvati dal M.E.F per l'anno 2020 per il calcolo del valore da attribuire alla sola nuda proprietà, come nel caso in esame (usufruttuario di anni 80). Nella stima di tipo sintetico comparativo, si è adottato come parametro tecnico la superficie convenzionale. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario della nuda proprietà delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato del Comune di Lariano, che ha ovviamente tenuto conto delle caratteristiche intrinseche (relative agli elementi distintivi ed ai particolari specifici) ed estrinseche (relative al contesto territoriale e ambientale, ubicazione, accessibilità di servizi, dotazione di strutture, ecc..) dell'immobile in oggetto, dando luogo all'applicazione dei coefficienti incrementativi/decrementativi rispetto ai valori ordinari di mercato, rilevati sia attraverso colloqui con operatori immobiliari presso le locali agenzie sia attraverso consultazione di pubblicazioni di settore e borsini immobiliari.

La stessa indagine, unita alle informazioni desunte relativamente a concrete trattative, atti pubblici, andamento del mercato immobiliare di zona, ha permesso di accertare preziosi elementi di giudizio quali prezzi di vendita di immobili simili a quello in oggetto, per destinazione - vincoli - potenzialità costruttive ed urbanistiche - dimensioni - ubicazione, siti nella stessa zona e/o in zone simili. Interpretando ed elaborando gli elementi raccolti, applicando gli opportuni coefficienti correttivi rispetto ai valori ordinari di mercato, con riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e al diritto di nuda proprietà, tenendo altresì conto delle diverse destinazioni urbanistiche e colture assegnate al terreno in esame ed operando una media pesata dei valori unitari agricoli e/o edificatori ricavati, si è così determinato il più probabile valore unitario in nuda proprietà delle superfici oggetto di stima pari ad Euro 1,76 il metro quadrato di superficie convenzionale. Pertanto:

#### VALUTAZIONE BENE N.10

Sup.convenz. mq 40,00	Valore unitario €/mq 1,76	Valore bene n.10 (Quota1/1) € 70,40	Valore quota in vendita (1/1) € 70,40
--------------------------	------------------------------	--	--

Pertanto si ha:

VALORE BENE N.10 (NUDA PROPRIETA' QUOTA 1/1): € 70,40

- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T

Terreno agricolo intercluso di mq 1.940

Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 882, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 56, Part. 882, Porz. AA, Qualità Canneto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 3.414,40

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata attraverso il metodo di stima sintetico-comparativo ed applicando i coefficienti approvati dal M.E.F per l'anno 2020 per il calcolo del valore da attribuire alla sola nuda proprietà, come nel caso in esame (usufruttuario di anni 80). Nella stima di tipo sintetico comparativo, si è adottato come parametro tecnico la superficie convenzionale. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario della nuda proprietà delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato del Comune di Lariano, che ha ovviamente tenuto conto delle caratteristiche intrinseche (relative agli elementi distintivi ed ai particolari specifici) ed estrinseche (relative al contesto territoriale e ambientale, ubicazione, accessibilità di servizi, dotazione di strutture, ecc..) dell'immobile in oggetto, dando luogo all'applicazione dei coefficienti incrementativi/decrementativi rispetto ai



valori ordinari di mercato, rilevati sia attraverso colloqui con operatori immobiliari presso le locali agenzie sia attraverso consultazione di pubblicazioni di settore e borsini immobiliari. La stessa indagine, unita alle informazioni desunte relativamente a concrete trattative, atti pubblici, andamento del mercato immobiliare di zona, ha permesso di accertare preziosi elementi di giudizio quali prezzi di vendita di immobili simili a quello in oggetto, per destinazione - vincoli - potenzialità costruttive ed urbanistiche - dimensioni - ubicazione, siti nella stessa zona e/o in zone simili. Interpretando ed elaborando gli elementi raccolti, applicando gli opportuni coefficienti correttivi rispetto ai valori ordinari di mercato, con riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e al diritto di nuda proprietà, tenendo altresì conto delle diverse destinazioni urbanistiche e colture assegnate al terreno in esame ed operando una media pesata dei valori unitari agricoli e/o edificatori ricavati, si è così determinato il più probabile valore unitario in nuda proprietà delle superfici oggetto di stima pari ad Euro 1,76 il metro quadrato di superficie convenzionale. Pertanto:

VALUTAZIONE BENE N.11

Sup.convenz. mq 1940,00	Valore unitario €/mq 1,76	Valore bene n.11 (Quota1/1) € 3.414,40	Valore quota in vendita (1/1) € 3.414,40
----------------------------	------------------------------	---	---

Pertanto si ha:

VALORE BENE N.11 (NUDA PROPRIETA' QUOTA 1/1): € 3.414,40

- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T  
Terreno agricolo intercluso di mq 1.050  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 147, Porz. AA, Qualità Canneto - Fg. 56, Part. 147, Porz. AB, Qualità Oliveto  
L'immobile è pignorato per il diritto di Nuda proprietà (1/1)  
**Tuttavia, si ritiene che l'esecutato sia titolare, ad oggi, del diritto di piena proprietà dell'immobile, previa voltura catastale per ricongiungimento di usufrutto. Pertanto, a parere della scrivente, si necessita la rettifica del pignoramento, relativamente al bene n.12.**  
**Si procede, quindi, alla stima dell'immobile in piena proprietà.**  
Valore di stima del bene: € 2.467,50  
Nella stima di tipo sintetico comparativo, si è adottato come parametro tecnico la superficie convenzionale. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato del Comune di Lariano, che ha ovviamente tenuto conto delle caratteristiche intrinseche (relative agli elementi distintivi ed ai particolari specifici) ed estrinseche (relative al contesto territoriale e ambientale, ubicazione, accessibilità di servizi, dotazione di strutture, ecc..) dell'immobile in oggetto, dando luogo all'applicazione dei coefficienti incrementativi/decrementativi rispetto ai valori ordinari di mercato, rilevati sia attraverso colloqui con operatori immobiliari presso le locali agenzie sia attraverso consultazione di pubblicazioni di settore e borsini immobiliari.  
La stessa indagine, unita alle informazioni desunte relativamente a concrete trattative, atti pubblici, andamento del mercato immobiliare di zona, ha permesso di accertare preziosi elementi di giudizio quali prezzi di vendita di immobili simili a quello in oggetto, per destinazione - vincoli - potenzialità costruttive ed urbanistiche - dimensioni - ubicazione, siti nella stessa zona e/o in zone simili. Interpretando ed elaborando gli elementi raccolti, applicando gli opportuni coefficienti correttivi rispetto ai valori ordinari di mercato, con riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, tenendo altresì conto delle diverse colture assegnate al terreno in esame ed operando una media pesata dei valori unitari agricoli e/o edificatori ricavati, si è così determinato il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima pari ad Euro 2,35 il metro quadrato di superficie convenzionale, con riferimento al diritto di piena proprietà. Pertanto:



VALUTAZIONE BENE N.12

Sup.convenz.	Valore unitario	Valore bene n.12 (Quota1/1)	Valore quota in vendita (1/1)
mq 1050,00	€/mq 2,35	€ 2.467,50	€ 2.467,50

Pertanto si ha:

VALORE BENE N.12 (PIENA PROPRIETA' QUOTA 1/1): € 2.467,50

- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T  
Terreno in parte edificatorio e in parte agricolo, intercluso, di mq 1.510  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 881, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 56, Part. 881, Porz. AA, Qualità Vigneto  
L'immobile è pignorato per il diritto di Nuda proprietà (1/1)  
**Tuttavia, si ritiene che l'esecutato sia titolare, ad oggi, del diritto di piena proprietà dell'immobile, previa voltura catastale per ricongiungimento di usufrutto. Pertanto, a parere della scrivente, si necessita la rettifica del pignoramento, relativamente al bene n.13.**

**Si procede, quindi, alla stima dell'immobile in piena proprietà.**

Valore di stima del bene: € 36.300,40

Nella stima di tipo sintetico comparativo, si è adottato come parametro tecnico la superficie convenzionale. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato del Comune di Lariano, che ha ovviamente tenuto conto delle caratteristiche intrinseche (relative agli elementi distintivi ed ai particolari specifici) ed estrinseche (relative al contesto territoriale e ambientale, ubicazione, accessibilità di servizi, dotazione di strutture, ecc..) dell'immobile in oggetto, dando luogo all'applicazione dei coefficienti incrementativi/decrementativi rispetto ai valori ordinari di mercato, rilevati sia attraverso colloqui con operatori immobiliari presso le locali agenzie sia attraverso consultazione di pubblicazioni di settore e borsini immobiliari.

La stessa indagine, unita alle informazioni desunte relativamente a concrete trattative, atti pubblici, andamento del mercato immobiliare di zona, ha permesso di accertare preziosi elementi di giudizio quali prezzi di vendita di immobili simili a quello in oggetto, per destinazione - vincoli - potenzialità costruttive ed urbanistiche - dimensioni - ubicazione, siti nella stessa zona e/o in zone simili. Interpretando ed elaborando gli elementi raccolti, applicando gli opportuni coefficienti correttivi rispetto ai valori ordinari di mercato, con riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, tenendo altresì conto delle diverse destinazioni urbanistiche e/o colture assegnate al terreno in esame ed operando una media pesata dei valori unitari agricoli e/o edificatori ricavati, si è così determinato il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima pari ad Euro 24,04 il metro quadrato di superficie convenzionale, con riferimento al diritto di piena proprietà. Pertanto:

VALUTAZIONE BENE N.13

Sup.convenz.	Valore unitario	Valore bene n.13 (Quota1/1)	Valore quota in vendita (1/1)
mq 1510,00	€/mq 24,04	€ 36.300,40	€ 36.300,40

Pertanto si ha:

VALORE BENE N.13 (PIENA PROPRIETA' QUOTA 1/1): € 36.300,40

- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T  
Terreno edificabile di mq 1.050 con accesso pedonale e carrabile al civico n. 165/A di via Colle Cagioli a mezzo passaggio in parte su part.1119 sub 505 - corte esclusiva di altro immobile (bene n.1 Foglio 56, part. 1119, sub 501) e in parte su part.1452 sub 1 - corte comune ad altri immobili pignorati (Foglio 56, part.1452, sub 3 - bene n.3, sub 4 - bene n.4, sub 501 - bene n.2). Il tutto come da documentazione planimetrica posta in allegato.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 879, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 56, Part. 879,



Porz. AA, Qualità Vigneto

L'immobile è pignorato per il diritto di Nuda proprietà (1/1)

**Tuttavia, si ritiene che l'esecutato sia titolare, ad oggi, del diritto di piena proprietà dell'immobile, previa voltura catastale per ricongiungimento di usufrutto. Pertanto, a parere della scrivente, si necessita la rettifica del pignoramento, relativamente al bene n.14.**

**Si procede, quindi, alla stima dell'immobile in piena proprietà.**

Valore di stima del bene: € 34.650,00

Nella stima di tipo sintetico comparativo, si è adottato come parametro tecnico la superficie convenzionale. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato del Comune di Lariano, che ha ovviamente tenuto conto delle caratteristiche intrinseche (relative agli elementi distintivi ed ai particolari specifici) ed estrinseche (relative al contesto territoriale e ambientale, ubicazione, accessibilità di servizi, dotazione di strutture, ecc..) dell'immobile in oggetto, dando luogo all'applicazione dei coefficienti incrementativi/decrementativi rispetto ai valori ordinari di mercato, rilevati sia attraverso colloqui con operatori immobiliari presso le locali agenzie sia attraverso consultazione di pubblicazioni di settore e borsini immobiliari.

La stessa indagine, unita alle informazioni desunte relativamente a concrete trattative, atti pubblici, andamento del mercato immobiliare di zona, ha permesso di accertare preziosi elementi di giudizio quali prezzi di vendita di immobili simili a quello in oggetto, per destinazione - vincoli - potenzialità costruttive ed urbanistiche - dimensioni - ubicazione, siti nella stessa zona e/o in zone simili. Interpretando ed elaborando gli elementi raccolti, applicando gli opportuni coefficienti correttivi rispetto ai valori ordinari di mercato, con riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si è così determinato il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima pari ad Euro 33,00 il metro quadrato di superficie convenzionale, con riferimento al diritto di piena proprietà. Pertanto:

VALUTAZIONE BENE N.14

Sup.convenz. mq	Valore unitario €/mq	Valore bene n.14 (Quota1/1)	Valore quota in vendita (1/1)
1050,00	33,00	€ 34.650,00	€ 34.650,00

Pertanto si ha:

VALORE BENE N.14 (PIENA PROPRIETA' QUOTA 1/1): € 34.650,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Terreno con tettoia Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T	778,00 mq	25,00 €/mq	€ 19.450,00	100,00%	€ 19.450,00
Bene N° 7 - Terreno Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T	130,00 mq	25,00 €/mq	€ 3.250,00	100,00%	€ 3.250,00
Bene N° 8 - Terreno Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T	730,00 mq	19,60 €/mq	€ 14.308,00	100,00%	€ 14.308,00
Bene N° 9 - Terreno Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T	350,00 mq	19,20 €/mq	€ 6.720,00	100,00%	€ 6.720,00



<b>Bene N° 10</b> - Terreno Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T	40,00 mq	1,76 €/mq	€ 188,00	100,00%	€ 70,40
<b>Bene N° 11</b> - Terreno Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T	1940,00 mq	1,76 €/mq	€ 3.414,40	100,00%	€ 3.414,40
<b>Bene N° 12</b> - Terreno Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T	1050,00 mq	2,35 €/mq	€ 2.467,50	100,00%	€ 2.467,50
<b>Bene N° 13</b> - Terreno Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T	1510,00 mq	24,04 €/mq	€ 36.300,40	100,00%	€ 36.300,40
<b>Bene N° 14</b> - Terreno Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T	1050,00 mq	33,00 €/mq	€ 34.650,00	100,00%	€ 34.650,00
Valore di stima:					€ 120.630,70

Valore di stima: € 120.630,70

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

**Valore finale di stima: € 108.567,63**

L'abbattimento del 10% è operato tenendo conto:

- dei costi necessari per regolarizzazione urbanistica/aggiornamento catastale (costi di demolizione e/o sanatoria delle opere abusive, costo di trasporto e smaltimento a discarica autorizzata, oneri di discarica, sicurezza e opere provvisionali), comprensivi di spese amministrative, tecniche e varie
- dell'attuale crisi del mercato immobiliare, soprattutto in riferimento alle caratteristiche di vendita coatta, e dello stato di occupazione dell'immobile

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.

Segni, li 30/03/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Riviuccio Patrizia Giovanna



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Nomina CTU e quesiti
- ✓ N° 2 Altri allegati - Giuramento CTU
- ✓ N° 3 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 4 Altri allegati - Estratto di mappa
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visure e schede catastali Lotto 1
- ✓ N° 6 Altri allegati - Inquadramento territoriale Lotto 1
- ✓ N° 7 Altri allegati - Documentazione planimetrica Lotto 1
- ✓ N° 8 Altri allegati - Documentazione fotografica Lotto 1
- ✓ N° 9 Altri allegati - Atti di provenienza Lotto 1
- ✓ N° 10 Altri allegati - Concessione in sanatoria n.110\_04, D.I.A. prot.11524\_09 e progetti approvati Lotto 1
- ✓ N° 11 Altri allegati - Visure e schede catastali Lotto 2
- ✓ N° 12 Altri allegati - Inquadramento territoriale Lotto 2
- ✓ N° 13 Altri allegati - Documentazione planimetrica Lotto 2
- ✓ N° 14 Altri allegati - Documentazione fotografica Lotto 2
- ✓ N° 15 Altri allegati - Atti di provenienza Lotto 2
- ✓ N° 16 Altri allegati - Concessione in sanatoria n.110\_04 e progetto approvato Lotto 2
- ✓ N° 17 Altri allegati - Visure e schede catastali Lotto 3
- ✓ N° 18 Altri allegati - Inquadramento territoriale Lotto 3
- ✓ N° 19 Altri allegati - Documentazione planimetrica lotto 3
- ✓ N° 20 Altri allegati - Documentazione fotografica Lotto 3
- ✓ N° 21 Altri allegati - Atti di provenienza Lotto 3
- ✓ N° 22 Altri allegati - Certificato di destinazione urbanistica Lotto 3
- ✓ N° 23 Altri allegati - Ispezione ipotecaria - Lotti da 1 a 3
- ✓ N° 24 Altri allegati - Stralcio PRG e NTA - Lotti da 1 a 3
- ✓ N° 25 Altri allegati - Certificato di idoneità sismica - Lotti 1 e 2
- ✓ N° 26 Altri allegati - Attestazione di agibilità - Lotti 1 e 2
- ✓ N° 27 Altri allegati - Certificazione notarile e relazione preliminare
- ✓ N° 28 Altri allegati - Certificato di morte titolare usufrutto



✓ N° 29 Altri allegati - Prova di trasmissione elaborato peritale alle parti





## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/B, piano T  
Locale commerciale sito al piano terra di fabbricato di maggiore consistenza edificato negli anni '70, con accesso pedonale da via Colle Cagioli n.165/B a mezzo passaggio su altra proprietà (portico distinto con sub 504) e su corte comune (distinta con sub 503 medesima particella). Il locale, composto da vano unico con antibagno e bagno, oltre ad annesse veranda e corte esclusiva gravata da servitù di passaggio, era adibito alla vendita al dettaglio di prodotti alimentari, ma allo stato attuale risulta in disuso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1119, Sub. 501, Categoria C1, Graffato 505

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

**Prezzo base d'asta: € 43.978,35**

**N.B. Il pignoramento va esteso alla quota indivisa dei beni comuni**



## LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T-1  
Abitazione in fabbricato di due piani fuori terra, edificata negli anni '80, con annessa cantina distaccata ante 1929 e altra cantina abusiva e da ripristinare. L'immobile ha accesso pedonale e carrabile su corte comune (Foglio 56, part.1452, sub 1) dal civico n. 165/A di via Colle Cagioli a mezzo passaggio su altra proprietà (part.1119 sub 505 e part.879). L'abitazione, dislocata su due livelli collegati da scala interna, è composta al piano terra rialzato da ingresso, scala, sala pranzo, angolo cottura, bagno, portico, balcone, locale caldaia; al piano primo da vano scala, disimpegno, studio/palestra, camera, cameretta, bagno e balcone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1452, Sub. 501, Categoria A7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)

Presenza di abusi.

- **Bene N° 3** - Laboratorio ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T  
Laboratorio per panificazione sito al piano terra di fabbricato ante 1942, con accesso pedonale e carrabile su corte comune (foglio 56, part.1452, sub 1) dal civico n. 165/A di via Colle Cagioli a mezzo passaggio su altra proprietà (part.1119 sub 505 e part.879). L'immobile è composto da laboratorio (per la cottura) con primo forno a legna, farinaio, laboratorio (per impasto e lavorazione) con secondo forno non più in uso, antibagno, bagno, ripostiglio, spogliatoio, locale laboratorio/deposito.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1452, Sub. 3, Categoria C3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)

Presenza di abusi.

- **Bene N° 4** - Unità collabente ubicata a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano 1  
Unità collabente, fatiscente e non accessibile, sita al piano primo di fabbricato ante 1942, con accesso pedonale e carrabile su corte comune (Foglio 56, part.1452, sub 1) dal civico n. 165/A di via Colle Cagioli a mezzo passaggio su altra proprietà (part.1119 sub 505 e part.879).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1452, Sub. 4, Categoria F2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)

- **Bene N° 5** - Terreno con magazzino ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T  
Terreno edificabile intercluso, con sovrastante magazzino edificato senza titolo abilitativo, abusivo e da ripristinare, con accesso pedonale e carrabile al civico n. 165/A di via Colle Cagioli a mezzo passaggio su altra proprietà (part.1119 sub 505, part.1452 sub 1 e part.879). L'immobile è sito al piano terra ed è composto da locale magazzino, ripostiglio, disimpegno, lavatoio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1575, Sub. 1, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 271.498,19**

**N.B. Il pignoramento va esteso alla quota indivisa dei beni comuni**



## LOTTO 3

---

- **Bene N° 6** - Terreno con tettoia ubicata a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T  
Terreno edificabile intercluso, con sovrastante tettoia in legno e lamiera priva di titolo abilitativo, abusiva e da ripristinare, con accesso pedonale e carrabile al civico n. 165/A di via Colle Cagioli a mezzo passaggio su altra proprietà (part.1119 sub 505, part.1452 sub 1 e part.879).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1574, Sub. 1, Categoria C7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T  
Terreno edificabile intercluso di mq 130

Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 144, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 56, Part. 144, Porz. AB, Qualità Oliveto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T  
Terreno in parte edificatorio e in parte agricolo, intercluso, di mq 730

Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 145, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 56, Part. 145, Porz. AA, Qualità Oliveto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T  
Terreno parzialmente edificabile intercluso di mq 350

Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 146, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 56, Part. 146, Porz. AA, Qualità Bosco ceduo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T  
Terreno agricolo intercluso di mq 40

Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 880, Qualità Vigneto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)

- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T  
Terreno agricolo intercluso di mq 1.940

Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 882, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 56, Part. 882, Porz. AA, Qualità Canneto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1)

- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T  
Terreno agricolo intercluso di mq 1.050

Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 147, Porz. AA, Qualità Canneto - Fg. 56, Part. 147, Porz. AB, Qualità Oliveto



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Piena proprietà (1/1)

**N.B. Immobile pignorato nella nuda proprietà ma si ritiene che l'esecutato sia titolare, ad oggi, del diritto di piena proprietà dell'immobile, previa voltura catastale per ricongiungimento di usufrutto. Pertanto, a parere della scrivente, si necessita la rettifica del pignoramento relativamente al bene n.12.**

- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T  
Terreno in parte edificatorio e in parte agricolo, intercluso, di mq 1.510

Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 881, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 56, Part. 881, Porz. AA, Qualità Vigneto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Piena proprietà (1/1)

**N.B. Immobile pignorato nella nuda proprietà ma si ritiene che l'esecutato sia titolare, ad oggi, del diritto di piena proprietà dell'immobile, previa voltura catastale per ricongiungimento di usufrutto. Pertanto, a parere della scrivente, si necessita la rettifica del pignoramento relativamente al bene n.13.**

- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T  
Terreno edificabile di mq 1.050 con accesso pedonale e carrabile al civico n. 165/A di via Colle Cagioli a mezzo passaggio su altra proprietà (part.1119 sub 505 e part.1452 sub 1).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 879, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 56, Part. 879, Porz. AA, Qualità Vigneto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Piena proprietà (1/1)

**N.B. Immobile pignorato nella nuda proprietà ma si ritiene che l'esecutato sia titolare, ad oggi, del diritto di piena proprietà dell'immobile, previa voltura catastale per ricongiungimento di usufrutto. Pertanto, a parere della scrivente, si necessita la rettifica del pignoramento relativamente al bene n.14.**

**Prezzo base d'asta: € € 108.567,63**

**N.B. Il pignoramento va esteso alla quota indivisa dei beni comuni**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 307/2019 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 43.978,35**

---

<b>Bene N° 1 - Negozio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/B, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1119, Sub. 501, Categoria C1, Graffato 505	<b>Superficie</b>	71,22 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Stato di manutenzione e qualità delle finiture sufficiente		
<b>Descrizione:</b>	Locale commerciale sito al piano terra di fabbricato di maggiore consistenza edificato negli anni '70, con accesso pedonale da via Colle Cagioli n.165/B a mezzo passaggio su altra proprietà (portico distinto con sub 504) e su corte comune (distinta con sub 503 medesima particella). Il locale, composto da vano unico con antibagno e bagno, oltre ad annesse veranda e corte esclusiva gravata da servitù di passaggio, era adibito alla vendita al dettaglio di prodotti alimentari, ma allo stato attuale risulta in disuso.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**N.B. Il pignoramento va esteso alla quota indivisa dei beni comuni**



**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 271.498,19**

<b>Bene N° 2 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Nuda proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1452, Sub. 501, Categoria A7	<b>Superficie</b>	176,21 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Stato di manutenzione e qualità delle finiture buono		
<b>Descrizione:</b>	Abitazione in fabbricato di due piani fuori terra, edificata negli anni '80, con annessa cantina distaccata ante 1929 e altra cantina abusiva e da ripristinare. L'immobile ha accesso pedonale e carrabile su corte comune (Foglio 56, part.1452, sub 1) dal civico n. 165/A di via Colle Cagioli a mezzo passaggio su altra proprietà (part.1119 sub e part.879). L'abitazione, dislocata su due livelli collegati da scala interna, è composta al piano terra rialzato da ingresso, scala, sala pranzo, angolo cottura, bagno, portico, balcone, locale caldaia; al piano primo da vano scala, disimpegno, studio/palestra, camera, cameretta, bagno e balcone.  Presenza di abusi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

<b>Bene N° 3 - Laboratorio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Nuda proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1452, Sub. 3, Categoria C3	<b>Superficie</b>	131,88 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Stato di manutenzione e qualità delle finiture sufficiente		
<b>Descrizione:</b>	Laboratorio per panificazione sito al piano terra di fabbricato ante 1942, con accesso pedonale e carrabile su corte comune (foglio 56, part.1452, sub 1) dal civico n. 165/A di via Colle Cagioli a mezzo passaggio su altra proprietà (part.1119 sub 505 e part.879). L'immobile è composto da laboratorio (per la cottura) con primo forno a legna, farinaio, laboratorio (per impasto e lavorazione) con secondo forno non più in uso, antibagno, bagno, ripostiglio, spogliatoio, locale laboratorio/deposito.  Presenza di abusi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		



<b>Bene N° 4 - Unità collabente</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Nuda proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Unità collabente Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1452, Sub. 4, Categoria F2	<b>Superficie</b>	55,12 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Stato di manutenzione e qualità delle finiture mediocre: trattasi di fabbricato inagibile e non accessibile.		
<b>Descrizione:</b>	Unità collabente, fatiscente e non accessibile, sita al piano primo di fabbricato ante 1942, con accesso pedonale e carrabile su corte comune (Foglio 56, part.1452, sub 1) dal civico n. 165/A di via Colle Cagioli a mezzo passaggio su altra proprietà (part.1119 sub e part.879).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

<b>Bene N° 5 - Terreno edificabile con magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Nuda proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno edificabile con magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1575, Sub. 1, Categoria C2	<b>Superficie</b>	30,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Stato di manutenzione e qualità delle finiture mediocre: trattasi di immobile allo stato grezzo		
<b>Descrizione:</b>	Terreno edificabile intercluso, con sovrastante magazzino edificato senza titolo abilitativo, abusivo e da ripristinare, con accesso pedonale e carrabile al civico n. 165/A di via Colle Cagioli a mezzo passaggio su altra proprietà (part.1119 sub 505, part.1452 sub 1 e part.879). L'immobile è sito al piano terra ed è composto da locale magazzino, ripostiglio, disimpegno, lavatoio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**N.B. Il pignoramento va esteso alla quota indivisa dei beni comuni**



**LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 108.567,63**

<b>Bene N° 6 – Terreno edificabile con tettoia</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Nuda proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno edificabile con tettoia Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1574, Sub. 1, Categoria C7	<b>Superficie</b>	778,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Stato di manutenzione mediocre		
<b>Descrizione:</b>	Terreno edificabile intercluso, con sovrastante tettoia in legno e lamiera priva di titolo abilitativo, abusiva e da ripristinare, con accesso pedonale e carrabile al civico n. 165/A di via Colle Cagioli a mezzo passaggio su altra proprietà (part.1119 sub 505, part.1452 sub 1 e part.879).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

<b>Bene N° 7 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Nuda proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 144, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 56, Part. 144, Porz. AB, Qualità Oliveto	<b>Superficie</b>	130,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Terreno edificabile intercluso di mq 130		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

<b>Bene N° 8 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Nuda proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 145, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 56, Part. 145, Porz. AA, Qualità Oliveto	<b>Superficie</b>	730,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Terreno in parte edificatorio e in parte agricolo, intercluso, di mq 730		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		





<b>Bene N° 9 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Lariano (RM) - via Colle Caglioli n.165/A, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Nuda proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 146, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 56, Part. 146, Porz. AA, Qualità Bosco ceduo	<b>Superficie</b>	350,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Terreno parzialmente edificabile intercluso di mq 350		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

<b>Bene N° 10 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Lariano (RM) - via Colle Caglioli n.165/A, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Nuda proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 880, Qualità Vigneto	<b>Superficie</b>	40,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Terreno agricolo intercluso di mq 40		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

<b>Bene N° 11 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Lariano (RM) - via Colle Caglioli n.165/A, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Nuda proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 882, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 56, Part. 882, Porz. AA, Qualità Canneto	<b>Superficie</b>	1940,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Terreno agricolo intercluso di mq 1.940		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		



Bene N° 12 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Piena proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 147, Porz. AA, Qualità Canneto - Fg. 56, Part. 147, Porz. AB, Qualità Oliveto	<b>Superficie</b>	1050,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Terreno agricolo intercluso di mq 1.050		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**N.B. Immobile pignorato nella nuda proprietà ma si ritiene che l'esecutato sia titolare, ad oggi, del diritto di piena proprietà dell'immobile, previa voltura catastale per ricongiungimento di usufrutto. Pertanto, a parere della scrivente, si necessita la rettifica del pignoramento relativamente al bene n.12.**

Bene N° 13 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Piena proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 881, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 56, Part. 881, Porz. AA, Qualità Vigneto	<b>Superficie</b>	1510,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Terreno in parte edificatorio e in parte agricolo, intercluso, di mq 1.510		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**N.B. Immobile pignorato nella nuda proprietà ma si ritiene che l'esecutato sia titolare, ad oggi, del diritto di piena proprietà dell'immobile, previa voltura catastale per ricongiungimento di usufrutto. Pertanto, a parere della scrivente, si necessita la rettifica del pignoramento relativamente al bene n.13.**



<b>Bene N° 14 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Piena proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 879, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 56, Part. 879, Porz. AA, Qualità Vigneto	<b>Superficie</b>	1050,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Terreno edificabile di mq 1.050 con accesso pedonale e carrabile al civico n. 165/A di via Colle Cagioli a mezzo passaggio su altra proprietà (part.1119 sub 505 e part.1452 sub 1).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**N.B. Immobile pignorato nella nuda proprietà ma si ritiene che l'esecutato sia titolare, ad oggi, del diritto di piena proprietà dell'immobile, previa voltura catastale per ricongiungimento di usufrutto. Pertanto, a parere della scrivente, si necessita la rettifica del pignoramento relativamente al bene n.14.**

**N.B. Il pignoramento va esteso alla quota indivisa dei beni comuni**

