
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE. II.

INTEGRAZIONE PERIZIA

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

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

con l'intervento di

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

SOMMARIO	2
INCARICO	3
PREMESSA	3
INTEGRAZIONE PERIZIA	5
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.....	5
LOTTO 1	7
DESCRIZIONE	8
TITOLARITÀ	8
TITOLARITÀ	9
CONFINI	9
CONSISTENZA	10
DATI CATASTALI	10
PARTI COMUNI	11
LOTTO 2	12
DESCRIZIONE	13
TITOLARITÀ	14
TITOLARITÀ	15
CONFINI	16
CONSISTENZA	17
DATI CATASTALI	19
LOTTO 3	22
STIMA / FORMAZIONE LOTTI	24
LOTTO 1	24
LOTTO 2	26
LOTTO 3	32
RIEPILOGO BANDO D'ASTA	39
LOTTO 1	39
LOTTO 2	39
LOTTO 3 – IPOTESI 1	41
LOTTO 3 – IPOTESI 2	43
SCHEMA RIASSUNTIVO	45
LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 96.749,90	45
LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 298.584,61	45
IPOTESI 1 LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 92.282,49	47
IPOTESI 2 LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 108.567,63	51



INCARICO

In data 19/11/2019, la sottoscritta Arch. Riviuccio Patrizia Giovanna, con studio in via Carpinetana Est, 64 - 00037 – Segni (RM), email pat.riviuccio@gmail.com, PEC p.riviuccio@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. In relazione ad esso, la scrivente procedeva alla costituzione di tre lotti di vendita, per i quali depositava telematicamente in data 04/04/2020 l'elaborato peritale di stima.

Successivamente, nel corso dell'udienza del 14/12/2021, a seguito di integrazione del pignoramento e deposito della relativa relazione notarile ex art.567 c.p.c., il G.E. incaricava la sottoscritta Arch. Riviuccio Patrizia Giovanna di completare la CtU alla luce delle integrazioni e rinviava l'udienza al 22/03/22 per il deposito della relazione integrativa CTU

PREMESSA

Effettuati i controlli ed i sopralluoghi, esaminati i documenti e gli immobili oggetto di esecuzione, 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, con riferimento al precedente incarico del 19/11/2019, la scrivente aveva provveduto a depositare telematicamente in data 04/04/2020 l'elaborato peritale di stima costituendo tre lotti di vendita, come di seguito indicati. Sulla scorta delle osservazioni rilevate dalla scrivente in perizia e dal notaio delegato **** Omissis **** nella relazione preliminare, il creditore procedente ha integrato il pignoramento estendendolo alle quote indivise dei beni comuni e apportando alcune correzioni su quote di proprietà, e precisamente:

LOTTO N.1

In precedenza:

- **Bene N° 1** – piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ di negozio ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/B, piano T, censito al NCEU al Foglio 56, part.1119, sub 501, categ.C1, classe 4, graffato con sub 505

Con estensione del pignoramento:

- **Bene N° 1** – piena proprietà per la **quota di 1/1** di negozio ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/B, piano T, censito al NCEU al Foglio 56, part.1119, sub 501, categ.C1, classe 4, graffato con sub 505



- **Bene N° 1a** – **piena proprietà** di bene comune non censibile ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli, piano T, censito al NCEU al Foglio 56, part.1119, sub 503 – corte comune ai sub 501 e 502

LOTTO N.2

In precedenza:

- **Bene N° 2** – nuda proprietà per la quota di 1/1 di villetta ubicata a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T-1 censito al NCEU al Foglio 56, part.1452, sub 501, categ.A7, classe 2
- **Bene N° 3** – nuda proprietà per la quota di 1/1 di laboratorio ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T, censito al NCEU al Foglio 56, part.1452, sub 3, categ.C3, classe 1
- **Bene N° 4** – nuda proprietà per la quota di 1/1 di unità collabente ubicata a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano 1, censito al NCEU al Foglio 56, part.1452, sub 4, categ.F2
- **Bene N° 5** – nuda proprietà per la quota di 1/1 di magazzino ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T, censito al NCEU al Foglio 56, part.1575, sub 1, categ.C2, classe 5

Con estensione del pignoramento:

- **Bene N° 2** – nuda proprietà per la quota di 1/1 di villetta ubicata a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T-1 censito al NCEU al Foglio 56, part.1452, sub 501, categ.A7, classe 2
- **Bene N° 3** – nuda proprietà per la quota di 1/1 di laboratorio ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T, censito al NCEU al Foglio 56, part.1452, sub 3, categ.C3, classe 1
- **Bene N° 4** – nuda proprietà per la quota di 1/1 di unità collabente ubicata a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano 1, censito al NCEU al Foglio 56, part.1452, sub 4, categ.F2
- **Bene N° 5** – nuda proprietà per la quota di 1/1 di magazzino ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T, censito al NCEU al Foglio 56, part.1575, sub 1, categ.C2, classe 5
- **Bene N° 5a** – **nuda proprietà** di bene comune non censibile ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli, piano T, censito al NCEU al Foglio 56, part.1452, sub 1 – corte comune ai sub 501 (villetta), sub 3 (laboratorio), sub 4 (unità collabente)

LOTTO N.3

In precedenza:

- **Bene N° 6** - nuda proprietà per la quota di 1/1 di tettoia ubicata a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T, censito al Foglio 56, part.1574, sub 1, categ.C7, classe U



- **Bene N° 7** - nuda proprietà per la quota di 1/1 di terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T, censito al NCT al Foglio 56, part. 144, a.ca. 01.30
- **Bene N° 8** - nuda proprietà per la quota di 1/1 di terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T, censito al NCT al Foglio 56, part. 145 a.ca. 07.30
- **Bene N° 9** - nuda proprietà per la quota di 1/1 di terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T, censito al NCT al Foglio 56, part. 146 a.ca. 03.50
- **Bene N° 10** - nuda proprietà per la quota di 1/1 di terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T, censito al NCT al Foglio 56, part. 880 ca. 40
- **Bene N° 11** - nuda proprietà per la quota di 1/1 di terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T, censito al NCT al Foglio 56, part. 882 a.ca. 19.40
- **Bene N° 12** - nuda proprietà per la quota di 1/1 di terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T, censito al NCT al Foglio 56, part. 147 a.ca. 10.50
- **Bene N° 13** - nuda proprietà per la quota di 1/1 di terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T, censito al NCT al Foglio 56, part. 881 a.ca. 15.10
- **Bene N° 14** - nuda proprietà per la quota di 1/1 di terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T, censito al NCT al Foglio 56, part.879 a.ca. 10.50

Con estensione del pignoramento: nessuna integrazione

INTEGRAZIONE PERIZIA

La scrivente, pertanto, integra l'elaborato peritale e la stima degli immobili pignorati come segue. Per tutti i paragrafi non riportati si rimanda alla perizia già depositata in atti.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

- Pignoramento in estensione notificato ai sensi art.143 c.p.c. in data 18/07/2021 al Sig. **** Omissis **** e in data 28/05/2021 alla Sig.ra **** Omissis **** a mani della stessa - depositato presso la cancelleria del Tribunale adito con richiesta di vendita in data 19/08/21 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri il 28/10/2021 al n.4196 di Registro Particolare
- Nota di trascrizione del pignoramento in estensione depositata in data 03/12/2021
- Documentazione ipocatastale ex art.567 c.p.c. 2° comma depositata in data 03/12/2021
- Risultano altri comproprietari e usufruttuari, ex art.599 c.p.c.. Avviso ai contitolari depositato in data 27/05/2020



- Risultano altri creditori iscritti, ex art. 498 c.p.c. - **** Omissis **** e **** Omissis ****
- Risulta avviso ai creditori iscritti depositato in data 30/09/19
- Intervento di **** Omissis **** in data 23/10/2019
- Intervento di **** Omissis **** in data 01/12/2021

Non risulta in atti avviso ai comproprietari dei beni comuni non censibili, a cui è stato esteso il pignoramento.



LOTTO

1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – piena proprietà per la quota di 1/1 di negozio ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/B, piano T, censito al NCEU al Foglio 56, part.1119, sub 501, categ.C1, classe 4, graffato con sub 505
- **Bene N° 1a** – proprietà per quota pro indivisa di bene comune non censibile ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli, piano T, censito al NCEU al Foglio 56, part.1119, sub 503 – corte comune ai sub 501, 502 e 3.

DESCRIZIONE

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

BENE N° 1a – BENE COMUNE NON CENSIBILE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI, PIANO T

L'estensione del pignoramento riguarda un'area di parcheggio di circa 85 mq con accesso da via colle Cagioli, comune al bene n.1 in vendita nel medesimo lotto (negozio censito al NCEU al Foglio 56, part.1119, sub 501) e ad immobili di altrui proprietà (censiti al NCEU al Foglio 56, part.1119, sub 502 e 3). Il tutto come da documentazione planimetrica già depositata in atti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/B, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1 in comunione legale con **** Omissis ****, coniuge non debitore)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1 in comunione legale dei beni con **** Omissis ****, coniuge non debitore)



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

NOTA BENE: IL PIGNORAMENTO IN ESTENSIONE È STATO TRASCritto CONTRO ENTRAMBI I SOGGETTI IN COMUNIONE LEGALE DEI BENI SENZA INDICARE IL CONIUGE NON DEBITORE E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE È INDICATA PER ENTRAMBI LA QUOTA DI 1/1. SI SUGGERISCE LA RETTIFICA DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE.

TITOLARITÀ

BENE N° 1a – BENE COMUNE NON CENSIBILE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI, PIANO T

Trattasi di bene comune non censibile (bcnc). Nel caso specifico, trattasi di corte comune sia all'immobile pignorato (bene n.1 – censito al NCEU al Foglio 56, part.1119, sub 501 graffato con sub 505) che ad altre unità immobiliari estranee al pignoramento, in proprietà a soggetti diversi dal debitore esecutato (censite al NCEU al Foglio 56, part.1119, sub 502 e 3).

Il bcnc è definito dalla circolare n. 2 del 20 gennaio 1984, della Direzione generale del catasto e dei servizi tecnici erariali, con la quale è stato precisato che si considerano "beni comuni non censibili" quelle porzioni, comuni ad alcune unità immobiliari per destinazione ovvero per la loro specifica funzione di utilizzazione indivisa, che non possiedono autonoma capacità reddituale. **In tal senso, essi non possono essere trasferiti per l'intero e assegnati in proprietà esclusiva, non possono essere volturati, non presentano né titolarità né classamento.**

Ciò premesso, a parere della scrivente, l'estensione del pignoramento così come operata dal creditore precedente non garantisce un esito positivo della volturazione a seguito di aggiudicazione in quanto attribuisce al debitore esecutato la proprietà per quota 1/1 di un bene comune non censibile, cui tuttavia il pignoramento va esteso: a tal fine, la scrivente ritiene che il riferimento al BCNC andasse inserito nella sezione "D" della nota di trascrizione e non nella sezione "B" della stessa, evidenziando che il pignoramento dell'immobile di cui al bene n.1 comporterà il trasferimento di quota pro indivisa del bene comune non censibile di cui al bene n.1a.

Lo stesso dicasi per la redazione del decreto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione.

NOTA BENE: SI SUGGERISCE LA RETTIFICA DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO IN ESTENSIONE ANNOTANDO IL BENE COMUNE NON CENSIBILE NEL QUADRO D.

CONFINI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/B, PIANO T

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.

BENE N° 1a – BENE COMUNE NON CENSIBILE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI, PIANO T

L'immobile in oggetto confina con sub 504 e sub 505 della particella 1119 del foglio 56 e con via di Colle Cagioli da cui si accede, salvo altri e variati confini.



CONSISTENZA

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/B, PIANO T

BENE N° 1a – BENE COMUNE NON CENSIBILE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi 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
Totale superficie convenzionale:				71,22 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78,34 mq		

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 ragguaglio 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 delle servitù da cui essa è gravata (vedasi paragrafo “servitù, censo, livello, usi civici” di cui alla perizia già depositata agli atti). In virtù dell'estensione del pignoramento al bene comune non censibile, tenendo conto della superficie di parcheggio disponibile in comproprietà, si è integrata la consistenza del bene cui esso è asservito considerandone un'incidenza condominiale del 10%.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N.165/B, 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	1119	501		C1	4	57mq	totale: 66mq	894,92 €	T	505



BENE N° 1a – BENE COMUNE NON CENSIBILE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI, 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	1119	503							T	

Corrispondenza catastale

I dati catastali non differenziano da quelli riportati sull'atto di pignoramento e sulla relativa nota di trascrizione. **Si precisa che il numero civico degli immobili è stato identificato sul posto in 165/B e non 167 (come da catasto, da pignoramento e da relativa nota di trascrizione; il bene n.1a in particolare è identificato in catasto ai civici 167-169): si suggerisce, a cura dell'aggiudicatario, una variazione catastale di toponomastica.**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

PARTI COMUNI

Ad integrazione di quanto evidenziato nella perizia già depositata si precisa che si è altresì rilevata una incongruenza tra l'elaborato planimetrico del 02/03/2010, prot.n.RM0249566 e l'atto di provenienza del 04/03/2010, a rogito Notaio **** Omissis ****, Rep.76753, Racc.23060 **secondo cui il bene comune non censibile di cui al bene 1a è corte comune non solo ai sub 501 (pignorato) e 502 ma anche al sub3.**

NOTA BENE: MANCA IN ATTI AVVISO AI COMPROPRIETARI DEL BCNC.

ANNOTAZIONE SUCCESSIVA ALL'INVIO DELLA PERIZIA ALLE PARTI

Come da ispezioni ipotecarie e atti di compravendita allegati, si evidenzia la seguente titolarità per i sub 502 (ex2) e sub 3, comproprietari del bcnc in oggetto (bene n.1a):

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
Codice fiscale: **** Omissis ****
Nato/a a **** Omissis **** il **** Omissis ****
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1) Codice fiscale: **** Omissis ****
Nato/a a **** Omissis **** il **** Omissis ****

Nell'atto di compravendita del 11/02/2003, a rogito Notaio **** Omissis ****, Rep.60236, trascritto in Velletri il 20/02/2003 al n.665 di registro particolare, la Sig.ra **** Omissis **** risulta in regime di comunione legale con il Sig. **** Omissis **** ma acquista come bene personale.

Nell'atto di donazione precedente 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 **** si riserva l'usufrutto vitalizio per sé e, dopo di sé, a favore della moglie **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, la quale accetta.



LOTTO

2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** – nuda proprietà per la quota di 1/1 di villetta ubicata a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T-1 censito al NCEU al Foglio 56, part.1452, sub 501, categ.A7, classe 2
- **Bene N° 3** – nuda proprietà per la quota di 1/1 di laboratorio ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T, censito al NCEU al Foglio 56, part.1452, sub 3, categ.C3, classe 1
- **Bene N° 4** – nuda proprietà per la quota di 1/1 di unità collabente ubicata a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano 1, censito al NCEU al Foglio 56, part.1452, sub 4, categ.F2
- **Bene N° 5** – nuda proprietà per la quota di 1/1 di magazzino ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T, censito al NCEU al Foglio 56, part.1575, sub 1, categ.C2, classe 5
- **Bene N° 5a** – nuda proprietà per quota pro indivisa di bene comune non censibile ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli, piano T, censito al NCEU al Foglio 56, part.1452, sub 1 – corte comune ai sub 501 (villetta), sub 3 (laboratorio), sub 4 (unità collabente)

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), in parte su part.797 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.

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), in parte su part.797 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.



**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), in parte su part.797 ed in parte su part.879 (bene n.14).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

**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), in parte su part.797 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.

**BENE N° 5a – BENE COMUNE NON CENSIBILE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA
COLLE CAGIOLI, PIANO T**

L'estensione del pignoramento riguarda una corte di circa 766 mq con accesso pedonale e carrabile 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), in parte su part.797 ed in parte su part.879 (bene n.14). La corte in oggetto è comune ai beni n.2 (villetta), n.3 (laboratorio) e n.4 (unità collabente) del medesimo lotto di vendita (censiti rispettivamente al NCEU al Foglio 56, part.1452, sub 501, sub 3 e sub 4). Il tutto come da documentazione planimetrica già depositata in atti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

TITOLARITÀ

**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**



Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono ai seguenti esecutati:

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)
Codice fiscale: **** Omissis ****
Nato/a a **** Omissis ****

Gli immobili sono posti 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.

TITOLARITÀ

BENE N° 5a – BENE COMUNE NON CENSIBILE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI, PIANO T

Trattasi di bene comune non censibile (bcnc). Nel caso specifico, trattasi di corte comune agli immobili pignorati del medesimo lotto di vendita (bene n.2 – censito al NCEU al Foglio 56, part.1452, sub 501; bene n.3 – censito al NCEU al Foglio 56, part.1452, sub 3; bene n.4 – censito al NCEU al Foglio 56, part.1452, sub 4), tutti in nuda proprietà al debitore esecutato.

Il bcnc è definito dalla circolare n. 2 del 20 gennaio 1984, della Direzione generale del catasto e dei servizi tecnici erariali, con la quale è stato precisato che si considerano "beni comuni non censibili" quelle porzioni, comuni ad alcune unità immobiliari per destinazione ovvero per la loro specifica funzione di utilizzazione indivisa, che non possiedono autonoma capacità reddituale. **In tal senso, essi non possono essere trasferiti per l'intero e assegnati in proprietà esclusiva, non possono essere volturati, non presentano né titolarità né classamento.**

Ciò premesso, a parere della scrivente, l'estensione del pignoramento così come operata dal creditore precedente non garantisce un esito positivo della volturazione a seguito di aggiudicazione in quanto attribuisce al debitore esecutato la nuda proprietà per quota 1/1 di un bene comune non censibile, cui tuttavia il pignoramento va esteso: a tal fine, la scrivente ritiene che il riferimento al BCNC andasse inserito nella sezione "D" della nota di trascrizione e non nella sezione "B" della stessa, evidenziando che il pignoramento degli immobili di cui ai beni n.2, n.3 e n.4 comporterà il trasferimento di quota pro indivisa del bene comune non censibile di cui al bene n.5a.

Lo stesso dicasi per la redazione del decreto di trasferimento e della relativa nota di trascrizione.

NOTA BENE: SI SUGGERISCE LA RETTIFICA DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO IN ESTENSIONE ANNOTANDO IL BENE COMUNE NON CENSIBILE NEL QUADRO D.



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.

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.

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.

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.

BENE N° 5a – BENE COMUNE NON CENSIBILE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI, PIANO T

L'immobile in oggetto confina, nel suo complesso, con part.1119, part.879 e part.1469 del foglio 56, salvo altri e variati confini.



CONSISTENZA

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

BENE N° 5a – BENE COMUNE NON CENSIBILE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI, PIANO T

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	l
balcone	7,16 mq	7,16 mq	0,25	1,79 mq	0,00 m	l
cantina	42,56 mq	53,76 mq	0,50	26,88 mq	3,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				176,21 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				193,83 mq		

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 allegato 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. In virtù dell'estensione del pignoramento al bene comune non censibile, tenendo conto della superficie della corte disponibile in comproprietà, si è integrata la consistenza del bene cui esso è asservito considerandone un'incidenza condominiale del 10%.

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

BENE N° 5a – BENE COMUNE NON CENSIBILE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI, 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
Totale superficie convenzionale:				131,88 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				145,07 mq		

Le superfici riportate in tabella fanno riferimento a quelle effettivamente concesionate.



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.

In virtù dell'estensione del pignoramento al bene comune non censibile, tenendo conto della superficie della corte disponibile in comproprietà, si è integrata la consistenza del bene cui esso è asservito considerandone un'incidenza condominiale del 10%.

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

BENE N° 5a – BENE COMUNE NON CENSIBILE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI, PIANO T

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
Totale superficie convenzionale:				55,12 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,63 mq		

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

In virtù dell'estensione del pignoramento al bene comune non censibile, tenendo conto della superficie della corte disponibile in comproprietà, si è integrata la consistenza del bene cui esso è asservito considerandone un'incidenza condominiale del 10%.

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
Totale superficie convenzionale:				30,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				30,00 mq		

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.



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. **Si precisa che il numero civico degli immobili è stato identificato sul posto in 165/A e non 165B (come da catasto e da nota di trascrizione) o 85 (come da pignoramento): si suggerisce, a cura dell'aggiudicatario, una variazione catastale di toponomastica.** 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 già depositate agli atti. Sarà necessario, pertanto, a cura e spese dell'aggiudicatario, e solo previa verifica/regolarizzazione della pratica comunale (si rimanda al paragrafo Regolarità edilizia di cui alla perizia depositata in atti), provvedere all'eventuale aggiornamento catastale.

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. **Si precisa che il numero civico degli immobili è stato identificato sul posto in 165/A e non 85 (come da catasto, pignoramento e relativa nota di trascrizione): si suggerisce, a cura dell'aggiudicatario, una variazione catastale di toponomastica.**



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 già depositate agli atti. Sarà necessario, pertanto, a cura e spese dell'aggiudicatario, e solo previa verifica/regolarizzazione della pratica comunale (si rimanda al paragrafo Regolarità edilizia di cui alla perizia depositata in atti), provvedere all'eventuale aggiornamento catastale.

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. **Si precisa che il numero civico degli immobili è stato identificato sul posto in 165/A e non 85 (come da catasto, pignoramento e relativa nota di trascrizione): si suggerisce, a cura dell'aggiudicatario, una variazione catastale di toponomastica.**

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.

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. **Si precisa che il numero civico degli immobili è stato identificato sul posto in 165/A e non 165/B (come da catasto, pignoramento e relativa nota di trascrizione): si suggerisce, a cura dell'aggiudicatario, una variazione catastale di toponomastica.**



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 già depositate agli atti. Sarà necessario, pertanto, a cura e spese dell'aggiudicatario, e solo previa verifica/regularizzazione della pratica comunale (si rimanda al paragrafo Regolarità edilizia di cui alla perizia depositata in atti), provvedere all'eventuale aggiornamento catastale. Si anticipa qui che trattasi di due immobili (magazzino e cantina) abusivi e da ripristinare.

BENE N° 5a – BENE COMUNE NON CENSIBILE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE CAGIOLI, 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	1							T		

Corrispondenza catastale

I dati catastali non differenziano da quelli riportati sull'atto di pignoramento e sulla relativa nota di trascrizione. **Si precisa che il numero civico è stato identificato sul posto in 165/A mentre in catasto è identificato al civico 85 (come da pignoramento): si suggerisce, a cura dell'aggiudicatario, una variazione catastale di toponomastica.**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.



LOTTO

3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - nuda proprietà per la quota di 1/1 di tettoia ubicata a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T, censito al Foglio 56, part.1574, sub 1, categ.C7, classe U
- **Bene N° 7** - nuda proprietà per la quota di 1/1 di terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T, censito al NCT al Foglio 56, part. 144, a.ca. 01.30
- **Bene N° 8** - nuda proprietà per la quota di 1/1 di terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T, censito al NCT al Foglio 56, part. 145 a.ca. 07.30
- **Bene N° 9** - nuda proprietà per la quota di 1/1 di terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T, censito al NCT al Foglio 56, part. 146 a.ca. 03.50
- **Bene N° 10** - nuda proprietà per la quota di 1/1 di terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T, censito al NCT al Foglio 56, part. 880 ca. 40
- **Bene N° 11** - nuda proprietà per la quota di 1/1 di terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T, censito al NCT al Foglio 56, part. 882 a.ca. 19.40
- **Bene N° 12** - nuda proprietà per la quota di 1/1 di terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T, censito al NCT al Foglio 56, part. 147 a.ca. 10.50
- **Bene N° 13** - nuda proprietà per la quota di 1/1 di terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T, censito al NCT al Foglio 56, part. 881 a.ca. 15.10
- **Bene N° 14** - nuda proprietà per la quota di 1/1 di terreno ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T, censito al NCT al Foglio 56, part.879 a.ca. 10.50

Per questo lotto, non è stata apportata alcuna integrazione/correzione da parte del creditore precedente. Tuttavia, si evidenzia nuovamente che:

DALL'ESAME DEL TITOLO DI PROVENIENZA DEI BENI N.12, 13 e 14 EMERGE CHE L'ESECUTATO È AD OGGI TITOLARE DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' E NON DELLA NUDA PROPRIETA'

Inoltre:

LA NOTA DI TRASCRIZIONE RELATIVA AI BENI N.13 e 14 RISULTA ERRATA SIA NELL'INDICAZIONE DELLA CONSISTENZA CHE IN QUELLA DEL COMUNE DI APPARTENENZA. SI SUGGERISCE RETTIFICA DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, la scrivente procede ad integrazione di perizia anche relativamente al paragrafo "Stima" dei beni n.12, 13 e 14, operando la stima sia in nuda proprietà che in piena proprietà, così da contemplare qualsiasi ipotesi di vendita, in base quanto disporrà il G.E. Per tutti gli altri paragrafi, si rimanda alla perizia già depositata in atti.



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
- **Bene N° 1a** - bene comune non censibile ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli, 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

-Fg. 56, Part. 1119, Sub. 503, quota pro indivisa di bene comune non censibile (corte)

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

Valore di stima del bene: € 101.842,00

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 LOTTO N.1

Sup.convenz.	Valore unitario	Valore lotto n.1 (Quota1/1)	Valore quota in vendita (1/1)
mq 78,34	€/mq 1.300,00	€ 101.842,00	€ 101.842,00



Pertanto si ha:

VALORE LOTTO N.1 (PIENA PROPRIETA' QUOTA 1/1): € 101.842,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Identificativo corpo bene comune non censibile	Totale
Bene N° 1 - Negozio Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/B, piano T	78,34 mq	1.300,00 €/mq	€ 101.842,00	100,00%	Bene N° 1a – Bene comune non censibile Lariano (RM) - via Colle Cagioli, piano T	€ 101.842,00
Valore di stima:						€ 101.842,00

Valore di stima: € 101.842,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%

Valore finale di stima: € 96.749,90

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
- **Bene N° 5a** - bene comune non censibile ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli, piano T
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), in parte su part.797 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

- Fg. 56, Part. 1452, Sub. 1, quota pro indivisa di bene comune non censibile (corte)

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

Valore di stima del bene: € 196.252,88

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 2022 per il calcolo del valore da attribuire alla sola nuda proprietà, come nel caso in esame (usufruttuario di anni 79-82). 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 similari 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 similari. 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 193,83	€/mq 1.012,50	€ 196.252,88	€ 196.252,88

Pertanto si ha:

VALORE BENE N.2 (NUDA PROPRIETA' QUOTA 1/1): € 196.252,88



- **Bene N° 3** - Laboratorio ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T
- **Bene N° 5a** - bene comune non censibile ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli, 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), in parte su part.797 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

- Fg. 56, Part. 1452, Sub. 1, quota pro indivisa di bene comune non censibile (corte)

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

Valore di stima del bene: € 139.267,20

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 2022 per il calcolo del valore da attribuire alla sola nuda proprietà, come nel caso in esame (usufruttuario di anni 79-82).

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 145,07	€/mq 975,00	€ 141443,25	€ 141443,25

Pertanto si ha:

VALORE BENE N.3 (NUDA PROPRIETA' QUOTA 1/1): € 141443,25



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 2022 per il calcolo del valore da attribuire alla sola nuda proprietà, come nel caso in esame (usufruttuario di anni 79-82), 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:

$$V_m = R_n/r = € 137.091,15$$

VALORE BENE N.3 (NUDA PROPRIETA' QUOTA 1/1): € 137.091,15

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): € 139.267,20 (euro/mq 960,00)

- **Bene N° 4** - Unità collabente ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano 1
- **Bene N° 5a** - bene comune non censibile ubicato a Lariano (RM) - via Colle Cagioli, piano T 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), in parte su part.797 ed in parte su part.879 (bene n.14).

Identificato al catasto Fabbricati:

- Fg. 56, Part. 1452, Sub. 4, Categoria F2

- Fg. 56, Part. 1452, Sub. 1, quota pro indivisa di bene comune non censibile (corte)

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

Valore di stima del bene: € 15.005,93

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 2022 per il calcolo del valore da attribuire alla sola nuda proprietà, come nel caso in esame (usufruttuario di anni 79-82). 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 similari 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 similari. 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 60,63	€/mq 247,50	€ 15.005,93	€ 15.005,93

Pertanto si ha:

VALORE BENE N.4 (NUDA PROPRIETA' QUOTA 1/1): € 15.005,93

- **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 Cagiolia 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), in parte su part.797 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 2022 per il calcolo del valore da attribuire alla sola nuda proprietà, come nel caso in esame (usufruttuario di anni 79-82). 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. Valore unitario Valore bene n.5 (Quota1/1) Valore quota in vendita (1/1)
mq 30,00 €/mq 25,00 € 750,00 € 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	Identificativo corpo bene comune non censibile	Totale
Bene N° 2 - Villetta Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T-1	193,83 mq	1.012,50 €/mq	€ 196.252,88	100,00%	Bene N° 5a – Bene comune non censibile Lariano (RM) - via Colle Cagioli, piano T	€ 196.252,88
Bene N° 3 - Laboratorio Lariano (RM) – via Colle Cagioli n.165/A, piano T	145,07 mq	960,00 €/mq	€ 139.267,20	100,00%		€ 139.267,20
Bene N° 4 - Unità collabente Lariano (RM) - viaColle Cagioli n.165/A, piano I	60,63 mq	247,50 €/mq	€ 15.005,93	100,00%		€ 15.005,93
Bene N° 5 – 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:						€ 351.276,01

Valore di stima: € 351.276,01



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%

Valore finale di stima: € 298.584,61

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 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



LOTTO 3

- **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.
Si procede, quindi, alla duplice stima dell'immobile in nuda e in piena proprietà.

Valore di stima del bene: € 1.848,00 nuda proprietà

Valore di stima del bene: € 2.467,50 piena proprietà

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 1,76 il metro quadrato di superficie convenzionale con riferimento al diritto di nuda proprietà e ad Euro 2,35 il metro quadrato di superficie convenzionale con riferimento al diritto di piena proprietà.

Pertanto:

VALUTAZIONE BENE N.12 NUDA PROPRIETA'

Sup.convenz.	Valore unitario	Valore bene n.12 (Quota 1/1)	Valore quota in vendita (1/1)
mq 1050,00	€/mq 1,76	€ 1.848,00	€ 1.848,00

VALUTAZIONE BENE N.12 PIENA PROPRIETA'

Sup.convenz.	Valore unitario	Valore bene n.12 (Quota 1/1)	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 (NUDA PROPRIETA' QUOTA 1/1): € 1.848,00

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.

Si procede, quindi, alla duplice stima dell'immobile in nuda e in piena proprietà.

Valore di stima del bene: € 27.225,30 nuda proprietà

Valore di stima del bene: € 36.300,40 piena proprietà

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 18,03 il metro quadrato di superficie convenzionale con riferimento al diritto di nuda proprietà e ad Euro 24,04 il metro quadrato di superficie convenzionale con riferimento al diritto di piena proprietà.

Pertanto:

VALUTAZIONE BENE N.13 NUDA PROPRIETA'

Sup.convenz.	Valore unitario	Valore bene n.13 (Quota1/1)	Valore quota in vendita (1/1)
mq 1510,00	€/mq 18,03	€ 27.225,30	€ 27.225,30

VALUTAZIONE BENE N.13 PIENA PROPRIETA'

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 (NUDA PROPRIETA' QUOTA 1/1): € 27.225,30

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), in parte su part. 797 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).

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.

Si procede, quindi, alla duplice stima dell'immobile in nuda e in piena proprietà.

Valore di stima del bene: € 26.250,00 nuda proprietà

Valore di stima del bene: € 34.650,00 piena proprietà

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 25,00 il metro quadrato di superficie convenzionale con riferimento al diritto di nuda proprietà e ad Euro 33,00 il metro quadrato di superficie convenzionale con riferimento al diritto di piena proprietà.

Pertanto:

VALUTAZIONE BENE N.14 NUDA PROPRIETA'

Sup.convenz.	Valore unitario	Valore bene n.14 (Quota1/1)	Valore quota in vendita (1/1)
mq 1050,00	€/mq 25,00	€ 26.250,00	€ 26.250,00

VALUTAZIONE BENE N.14 PIENA PROPRIETA'

Sup.convenz.	Valore unitario	Valore bene n.14 (Quota1/1)	Valore quota in vendita (1/1)
mq 1050,00	€/mq 33,00	€ 34.650,00	€ 34.650,00

Pertanto si ha:

VALORE BENE N.14 (NUDA PROPRIETA' QUOTA 1/1): € 26.250,00

VALORE BENE N.14 (PIENA PROPRIETA' QUOTA 1/1): € 34.650,00



RIEPILOGO VALORE LOTTO N.3 (NUDA PROPRIETA' QUOTA 1/1 BENI DA 6 A 14):

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario in nuda proprietà e/o piena proprietà	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
Bene N° 10 - Terreno Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T	40,00 mq	1,76 €/mq	€ 70,40	100,00%	€ 70,40
Bene N° 11 - 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
Bene N° 12 - Terreno Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T	1050,00 mq	1,76 €/mq	€ 1.848,00	100,00%	€ 1.848,00
Bene N° 13 - Terreno Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T	1510,00 mq	18,03 €/mq	€ 27.225,30	100,00%	€ 27.225,30
Bene N° 14 - Terreno Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T	1050,00 mq	25,00 €/mq	€ 26.250,00	100,00%	€ 26.250,00
Valore di stima:					€ 102.536,10

Valore di stima: € 102.536,10

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%



Valore finale di stima: € 92.282,49

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 provvisoriale), 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

RIEPILOGO VALORE LOTTO N.3 (CON PIENA PROPRIETA' QUOTA 1/1 DEI BENI 12, 13, 14):

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario in nuda proprietà e/o piena proprietà	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
Bene N° 10 - Terreno Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T	40,00 mq	1,76 €/mq	€ 70,40	100,00%	€ 70,40
Bene N° 11 - 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
Bene N° 12 - 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
Bene N° 13 - 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



Bene N° 14 - 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 provvisoriale), 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 21/02/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Riviuccio Patrizia Giovanna



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Nomina CTU e verbale udienza
- ✓ N° 2 Altri allegati - Visure integrative
- ✓ N° 3 Altri allegati – Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 4 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 (1/1)

Il pignoramento si intende esteso alla quota pro indivisa del bene comune non censibile (corte), identificato al catasto fabbricati al Fg. 56, Part. 1119, Sub. 503

Prezzo base d'asta: € 96.749,90

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, part.797 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, part. 797 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, part. 797 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 Cagiolia mezzo passaggio su altra proprietà (part.1119 sub 505, part.1452 sub 1, part. 797 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)

Il pignoramento si intende esteso alla quota pro indivisa del bene comune non censibile (corte comune ai beni n.2, n.3 e n.4), identificato al catasto fabbricati al Fg. 56, Part. 1452, Sub. 1

Prezzo base d'asta: € 298.584,61



IPOTESI 1 - LOTTO N.3 CON NUDA PROPRIETA' QUOTA 1/1 DEI BENI DA 6 A 14:

LOTTO 3 – IPOTESI 1

- **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,
part.797 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 Nuda 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.

- **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 Nuda 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.

- **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, part. 797 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 Nuda 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.

Prezzo base d'asta: € 92.282,49



IPOTESI 2 - LOTTO N.3 CON PIENA PROPRIETA' QUOTA 1/1 DEI BENI 12, 13, 14:

LOTTO 3 – IPOTESI 2

- **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, part. 797 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.

- **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.

- **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, part. 797 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.

Prezzo base d'asta: € € 108.567,63



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 307/2019 DEL

R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 96.749,90

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/B, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1119, Sub. 501, Categoria C1, Graffato 505	Superficie	78,34 mq
Stato conservativo:	Stato di manutenzione e qualità delle finiture sufficiente		
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 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. Pignoramento esteso alla quota pro indivisa del bene comune non censibile (corte) identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1119, Sub. 503		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 298.584,61

Bene N° 2 - Villetta			
Ubicazione:	Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T-1		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1452, Sub. 501, Categoria A7	Superficie	193,83 mq
Stato conservativo:	Stato di manutenzione e qualità delle finiture buono		
Descrizione:	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, part. 797 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. Pignoramento esteso alla quota pro indivisa del bene comune non censibile (corte) identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1452, Sub. 1		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



Bene N° 3 - Laboratorio			
Ubicazione:	Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1452, Sub. 3, Categoria C3	Superficie	145,07 mq
Stato conservativo:	Stato di manutenzione e qualità delle finiture sufficiente		
Descrizione:	<p>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, part. 797 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.</p> <p>Presenza di abusi.</p> <p>Pignoramento esteso alla quota pro indivisa del bene comune non censibile (corte) identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1452,Sub. 1</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 4 - Unità collabente			
Ubicazione:	Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano 1		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Unità collabente Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1452, Sub. 4, Categoria F2	Superficie	60,63 mq
Stato conservativo:	Stato di manutenzione e qualità delle finiture mediocre: trattasi di fabbricato inagibile e non accessibile.		
Descrizione:	<p>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, part.797 e part.879).</p> <p>Pignoramento esteso alla quota pro indivisa del bene comune non censibile (corte) identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1452,Sub. 1</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



Bene N° 5 – Terreno edificabile con magazzino			
Ubicazione:	Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile con magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1575, Sub. 1, Categoria C2	Superficie	30,00 mq
Stato conservativo:	Stato di manutenzione e qualità delle finiture mediocre: trattasi di immobile allo stato grezzo		
Descrizione:	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, part. 797 e part.879). L'immobile è sito al piano terra ed è composto da locale magazzino, ripostiglio, disimpegno, lavatoio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

IPOTESI 1 - LOTTO N.3 CON NUDA PROPRIETA' QUOTA 1/1 DEI BENI DA 6 A 14:

IPOTESI 1 LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 92.282,49

Bene N° 6 – Terreno edificabile con tettoia			
Ubicazione:	Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile con tettoia Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1574, Sub. 1, Categoria C7	Superficie	778,00 mq
Stato conservativo:	Stato di manutenzione mediocre		
Descrizione:	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, part. 797 e part.879).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 7 - Terreno			
Ubicazione:	Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 144, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 56, Part. 144, Porz. AB, Qualità Oliveto	Superficie	130,00 mq
Descrizione:	Terreno edificabile intercluso di mq 130		



Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

Bene N° 8 - Terreno			
Ubicazione:	Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 145, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 56, Part. 145, Porz. AA, Qualità Oliveto	Superficie	730,00 mq
Descrizione:	Terreno in parte edificatorio e in parte agricolo, intercluso, di mq 730		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 9 - Terreno			
Ubicazione:	Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 146, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 56, Part. 146, Porz. AA, Qualità Bosco ceduo	Superficie	350,00 mq
Descrizione:	Terreno parzialmente edificabile intercluso di mq 350		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 10 - Terreno			
Ubicazione:	Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 880, Qualità Vigneto	Superficie	40,00 mq
Descrizione:	Terreno agricolo intercluso di mq 40		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Bene N° 11 - Terreno			
Ubicazione:	Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 882, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 56, Part. 882, Porz. AA, Qualità Canneto	Superficie	1940,00 mq
Descrizione:	Terreno agricolo intercluso di mq 1.940		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 12 - Terreno			
Ubicazione:	Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 147, Porz. AA, Qualità Canneto - Fg. 56, Part. 147, Porz. AB, Qualità Oliveto	Superficie	1050,00 mq
Descrizione:	Terreno agricolo intercluso di mq 1.050		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	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.

Bene N° 13 - Terreno			
Ubicazione:	Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 881, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 56, Part. 881, Porz. AA, Qualità Vigneto	Superficie	1510,00 mq
Descrizione:	Terreno in parte edificatorio e in parte agricolo, intercluso, di mq 1.510		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	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.

Bene N° 14 - Terreno			
Ubicazione:	Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 879, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 56, Part. 879, Porz. AA, Qualità Vigneto	Superficie	1050,00 mq
Descrizione:	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, part. 797 e part.1452 sub 1).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	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.



IPOTESI 2 - LOTTO N.3 CON PIENA PROPRIETA' QUOTA 1/1 DEI BENI N.12, N.13, N.14:**IPOTESI 2 LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 108.567,63**

Bene N° 6 – Terreno edificabile con tettoia			
Ubicazione:	Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile con tettoia Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 1574, Sub. 1, Categoria C7	Superficie	778,00 mq
Stato conservativo:	Stato di manutenzione mediocre		
Descrizione:	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, part. 797 e part.879).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 7 - Terreno			
Ubicazione:	Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 144, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 56, Part. 144, Porz. AB, Qualità Oliveto	Superficie	130,00 mq
Descrizione:	Terreno edificabile intercluso di mq 130		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 8 - Terreno			
Ubicazione:	Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 145, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 56, Part. 145, Porz. AA, Qualità Oliveto	Superficie	730,00 mq
Descrizione:	Terreno in parte edificatorio e in parte agricolo, intercluso, di mq 730		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



Bene N° 9 - Terreno			
Ubicazione:	Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 146, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 56, Part. 146, Porz. AA, QualitàBosco ceduo	Superficie	350,00 mq
Descrizione:	Terreno parzialmente edificabile intercluso di mq 350		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 10 - Terreno			
Ubicazione:	Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 880, Qualità Vigneto	Superficie	40,00 mq
Descrizione:	Terreno agricolo intercluso di mq 40		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 11 - Terreno			
Ubicazione:	Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 882, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 56, Part. 882, Porz. AA, Qualità Canneto	Superficie	1940,00 mq
Descrizione:	Terreno agricolo intercluso di mq 1.940		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



Bene N° 12 - Terreno			
Ubicazione:	Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T		
Diritto reale:	Piena proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 147, Porz. AA, Qualità Canneto - Fg. 56, Part. 147, Porz. AB, Qualità Oliveto	Superficie	1050,00 mq
Descrizione:	Terreno agricolo intercluso di mq 1.050		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	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.

Bene N° 13 - Terreno			
Ubicazione:	Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T		
Diritto reale:	Piena proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 881, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 56, Part. 881, Porz. AA, Qualità Vigneto	Superficie	1510,00 mq
Descrizione:	Terreno in parte edificatorio e in parte agricolo, intercluso, di mq 1.510		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	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.



Bene N° 14 - Terreno			
Ubicazione:	Lariano (RM) - via Colle Cagioli n.165/A, piano T		
Diritto reale:	Piena proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 879, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 56, Part. 879, Porz. AA, Qualità Vigneto	Superficie	1050,00 mq
Descrizione:	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, part. 797 e part.1452 sub 1).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	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.

