

# TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Maroni Barbara, nell'Esecuzione Immobiliare 147/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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



## SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa .....	6
Descrizione .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - via Colle Fontana, 43, piano 1.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Lariano (RM) - via Colle Fontana, 43, piano S1.....	6
<b>Bene N° 3</b> - Ufficio ubicato a Lariano (RM) - Via Roma, 78, scala U, piano 1° .....	7
<b>Bene N° 4</b> - Ufficio ubicato a Lariano (RM) - Via Roma, 78, piano 2° .....	7
<b>Bene N° 5</b> - Ufficio ubicato a Lariano (RM) - Via Roma, 78, piano 3° .....	7
Lotto 1.....	8
Completezza documentazione ex art. 567 .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - via Colle Fontana, 43, piano 1.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Lariano (RM) - via Colle Fontana, 43, piano S1.....	9
Titolarità.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - via Colle Fontana, 43, piano 1.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Lariano (RM) - via Colle Fontana, 43, piano S1 .....	10
Confini .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - via Colle Fontana, 43, piano 1 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Lariano (RM) - via Colle Fontana, 43, piano S1 .....	10
Consistenza .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - via Colle Fontana, 43, piano 1 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Lariano (RM) - via Colle Fontana, 43, piano S1 .....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - via Colle Fontana, 43, piano 1 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Lariano (RM) - via Colle Fontana, 43, piano S1 .....	12
Dati Catastali .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - via Colle Fontana, 43, piano 1 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Lariano (RM) - via Colle Fontana, 43, piano S1 .....	12
Stato conservativo .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - via Colle Fontana, 43, piano 1 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Lariano (RM) - via Colle Fontana, 43, piano S1 .....	13
Parti Comuni.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - via Colle Fontana, 43, piano 1 .....	13



<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Lariano (RM) - via Colle Fontana, 43, piano S1 .....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - via Colle Fontana, 43, piano 1 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Lariano (RM) - via Colle Fontana, 43, piano S1 .....	13
Stato di occupazione .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - via Colle Fontana, 43, piano 1 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Lariano (RM) - via Colle Fontana, 43, piano S1 .....	14
Provenienze Ventennali .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - via Colle Fontana, 43, piano 1 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Lariano (RM) - via Colle Fontana, 43, piano S1 .....	15
Formalità pregiudizievoli .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - via Colle Fontana, 43, piano 1 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Lariano (RM) - via Colle Fontana, 43, piano S1 .....	16
Normativa urbanistica .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - via Colle Fontana, 43, piano 1 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Lariano (RM) - via Colle Fontana, 43, piano S1 .....	18
Regolarità edilizia .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - via Colle Fontana, 43, piano 1 .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Lariano (RM) - via Colle Fontana, 43, piano S1 .....	21
Lotto 2 .....	21
Completezza documentazione ex art. 567.....	21
Titolarità .....	22
Confini .....	22
Consistenza .....	22
Cronistoria Dati Catastali.....	23
Dati Catastali .....	23
Stato conservativo .....	23
Parti Comuni.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione .....	24
Provenienze Ventennali .....	24
Formalità pregiudizievoli .....	25
Normativa urbanistica .....	26
Regolarità edilizia .....	27



Lotto 3 .....	27
Completezza documentazione ex art. 567 .....	28
Titolarità .....	28
Confini .....	28
Consistenza .....	28
Cronistoria Dati Catastali .....	29
Dati Catastali .....	29
Stato conservativo .....	29
Parti Comuni .....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	29
Stato di occupazione .....	30
Provenienze Ventennali .....	30
Formalità pregiudizievoli .....	31
Normativa urbanistica .....	31
Regolarità edilizia .....	32
Lotto 4 .....	33
Completezza documentazione ex art. 567 .....	33
Titolarità .....	33
Confini .....	34
Consistenza .....	34
Cronistoria Dati Catastali .....	34
Dati Catastali .....	34
Stato conservativo .....	35
Parti Comuni .....	35
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	35
Stato di occupazione .....	35
Provenienze Ventennali .....	36
Formalità pregiudizievoli .....	36
Normativa urbanistica .....	37
Regolarità edilizia .....	38
Stima / Formazione lotti .....	39
<b>Lotto 1</b> .....	39
<b>Lotto 2</b> .....	41
<b>Lotto 3</b> .....	42
<b>Lotto 4</b> .....	43
Riserve e particolarità da segnalare .....	45
Riepilogo bando d'asta .....	47
<b>Lotto 1</b> .....	47



<b>Lotto 2</b> .....	50
<b>Lotto 3</b> .....	51
<b>Lotto 4</b> .....	52
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 147/2023 del R.G.E. ....	54
<b>Lotto 1</b> .....	54
<b>Lotto 2</b> .....	55
<b>Lotto 3</b> .....	55
<b>Lotto 4</b> .....	55
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	57
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - via Colle Fontana, 43, piano 1 .....	57
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Lariano (RM) - via Colle Fontana, 43, piano S1 .....	57
<b>Bene N° 3</b> - Ufficio ubicato a Lariano (RM) - Via Roma, 78, scala U, piano 1° .....	57
<b>Bene N° 4</b> - Ufficio ubicato a Lariano (RM) - Via Roma, 78, piano 2° .....	57
<b>Bene N° 5</b> - Ufficio ubicato a Lariano (RM) - Via Roma, 78, piano 3° .....	58



## INCARICO

---

All'udienza del 10/05/2023, il sottoscritto Arch. Maroni Barbara, con studio in Via Appia Sud, 79 - 00049 - Velletri (RM), email b.maroni@awn.it, PEC b.maroni.pec@archrm.it, Tel. 06 9630248, Fax 06 233201619, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - via Colle Fontana, 43, piano 1
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Lariano (RM) - via Colle Fontana, 43, piano S1
- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Lariano (RM) - Via Roma, 78, scala U, piano 1°
- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Lariano (RM) - Via Roma, 78, piano 2°
- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Lariano (RM) - Via Roma, 78, piano 3°

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, PIANO 1**

---

Unità immobiliare a destinazione residenziale (appartamento) posta al piano sottotetto mansardato di fabbricato di maggior consistenza, composto da piano seminterrato, terra (non oggetto della presente procedura) e primo, in territorio del Comune di Lariano, via Colle Fontana n. 43, distinto in catasto fabbricati del Comune di Lariano al foglio 25, particella 121 sub/3, classe A2. Il fabbricato è ubicato in zona suburbana del territorio comunale, a prevalente destinazione residenziale con tipologia ville e villini, e scarsi servizi di vicinato o prima necessità.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, PIANO S1**

---

Unità immobiliare a destinazione non residenziale (Cantina, locale di sgombero, stenditoio e garage) facente parte di un fabbricato di più vaste dimensioni sito in territorio del Comune di Lariano, via Colle Fontana, 43, composta da:

.Locale cantina sito al piano primo sottostrada 1, distinto in catasto fabbricati del Comune di Lariano al foglio



25, particella 121 sub/4, cat. C2;

. Autorimessa sita al piano sottostrada 1, distinta in catasto fabbricati del Comune di Lariano al foglio 25, particella 121 sub/5, cat. C6.

Il fabbricato sorge in area suburbana del territorio comunale, con destinazione prevalente a ville e villini, e rada presenza di servizi di vicinato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

L'unità immobiliare sopra descritta, nonostante risulti accatastata con due distinte schede e subalterni catastali, non risulta facilmente divisibile in quanto l'autorimessa non è fisicamente separata dal locale cantina e dal locale di sgombero ad essa annessi.

### **BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA ROMA, 78, SCALA U, PIANO 1°**

---

Unità immobiliare ad uso ufficio, sita in territorio del Comune di Lariano, via Roma n.78, distinta in Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 9, particella 1286, sub/3, facente parte di palazzina di maggior consistenza, edificata nel centro urbano della città, in zona dotata dei servizi principali di vicinato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA ROMA, 78, PIANO 2°**

---

Unità immobiliare ad uso ufficio, sita in territorio del Comune di Lariano, via Roma n.78, distinta in Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 9, particella 1286, sub/4, facente parte di palazzina di maggior consistenza, edificata nel centro urbano della città, in zona dotata dei servizi principali di vicinato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA ROMA, 78, PIANO 3°**

---

Unità immobiliare ad uso ufficio, sita in territorio del Comune di Lariano, via Roma n.78, distinta in Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 9, particella 1286, sub/5 facente parte di palazzina di maggior



consistenza, edificata nel centro urbano della città, in zona dotata dei servizi principali di vicinato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - via Colle Fontana, 43, piano 1
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Lariano (RM) - via Colle Fontana, 43, piano S1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, PIANO 1**

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

#### CERTIFICAZIONE NOTARILE EX ART. 567, 2° COMMA C.P.C.:

La certificazione notarile risulta depositata telematicamente in data 8/5/2023 (nel rispetto, quindi, del termine di cui all'art. 567 Cpc) e regolarmente dichiarata conforme all'originale.

La nota di trascrizione dell'atto di pignoramento risulta depositata telematicamente in data 9/5/2023 (trascrizione del 20/4/2023 - reg. gen. n.2333; reg. part. n. 1573); essa porta in calce il timbro del Conservatore con la data 21/4/2023 ma non l'indicazione della data di restituzione alla parte creditrice richiedente la trascrizione.

L'atto di pignoramento notificato il 24/3/2023 ad entrambi gli esecutati risulta essere stato restituito dagli Ufficiali Giudiziari, al creditore precedente, in data 17/4/2023; il creditore precedente ha poi depositato telematicamente l'atto di pignoramento immobiliare in data 18/4/2023 (nel rispetto del termine di cui all'art. 557 Cpc).

L'istanza di vendita risulta depositata telematicamente in data 20/4/2023 (nel rispetto, quindi, del termine di cui all'art. 497 Cpc).

Relativamente alla notifica dell'atto di precetto:

risulta depositato telematicamente l'atto di precetto notificato al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Lariano, Via Colle Fontana n. 63 in data 27/1/2023 ai sensi dell'art. 140 Cpc (racc. del 17/1/2023 non ritirata ed avviso di ricevimento restituito "per compiuta giacenza") ed alla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 29/12/2022 ai sensi dell'art. 143 Cpc mediante deposito nella Casa Comunale di Frascati dichiarata essere l'ultima residenza conosciuta sulla base di un certificato rilasciato dal Comune di Frascati in data 23/11/2022 (all. 5a) attestante che <<dal registro della popolazione di questo Comune risulta che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ... è stata cancellata da questo registro di popolazione per IRREPERIBILITA' ACCERTATA in data 05/07/2016>>, per il pagamento della somma di €. 440.448,26 oltre interessi e spese.

La notifica dell'atto di precetto appare, almeno formalmente, regolare.

Relativamente alla notifica dell'atto di pignoramento:

In data 9/3/2023 veniva richiesta agli Ufficiali Giudiziari la notifica dell'atto di pignoramento immobiliare che avveniva al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Via Colle Fontana n. 63 in data 24/3/2023 ai sensi dell'art. 140 Cpc (racc. del 14/3/2023 non ritirata ed avviso di ricevimento restituito "per compiuta giacenza") ed alla sig.ra \*\*\*\* Omissis



\*\*\*\* in Lariano, Via Colle Fontana n. 63 in data 24/3/2023 ai sensi dell'art. 140 Cpc (racc. del 14/3/2023 non ritirata ed avviso di ricevimento restituito "per compiuta giacenza"), nel termine di validità ed efficacia dell'atto di precetto.

La notifica dell'atto di pignoramento appare, almeno formalmente, regolare.

## **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, PIANO S1**

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

### **CERTIFICAZIONE NOTARILE EX ART. 567, 2° COMMA C.P.C.:**

La certificazione notarile risulta depositata telematicamente in data 8/5/2023 (nel rispetto, quindi, del termine di cui all'art. 567 Cpc) e regolarmente dichiarata conforme all'originale.

La nota di trascrizione dell'atto di pignoramento risulta depositata telematicamente in data 9/5/2023 (trascrizione del 20/4/2023 - reg. gen. n.2333; reg. part. n. 1573); essa porta in calce il timbro del Conservatore con la data 21/4/2023 ma non l'indicazione della data di restituzione alla parte creditrice richiedente la trascrizione.

L'atto di pignoramento notificato il 24/3/2023 ad entrambi gli esecutati risulta essere stato restituito dagli Ufficiali Giudiziari, al creditore procedente, in data 17/4/2023; il creditore procedente ha poi depositato telematicamente l'atto di pignoramento immobiliare in data 18/4/2023 (nel rispetto del termine di cui all'art. 557 Cpc).

L'istanza di vendita risulta depositata telematicamente in data 20/4/2023 (nel rispetto, quindi, del termine di cui all'art. 497 Cpc).

Relativamente alla notifica dell'atto di precetto:

risulta depositato telematicamente l'atto di precetto notificato al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Lariano, Via Colle Fontana n. 63 in data 27/1/2023 ai sensi dell'art. 140 Cpc (racc. del 17/1/2023 non ritirata ed avviso di ricevimento restituito "per compiuta giacenza") ed alla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 29/12/2022 ai sensi dell'art. 143 Cpc mediante deposito nella Casa Comunale di Frascati dichiarata essere l'ultima residenza conosciuta sulla base di un certificato rilasciato dal Comune di Frascati in data 23/11/2022 (all. 5a) attestante che <<dal registro della popolazione di questo Comune risulta che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ... è stata cancellata da questo registro di popolazione per IRREPERIBILITA' ACCERTATA in data 05/07/2016>>, per il pagamento della somma di €. 440.448,26 oltre interessi e spese.

La notifica dell'atto di precetto appare, almeno formalmente, regolare.

Relativamente alla notifica dell'atto di pignoramento:

In data 9/3/2023 veniva richiesta agli Ufficiali Giudiziari la notifica dell'atto di pignoramento immobiliare che avveniva al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Lariano, Via Colle Fontana n. 63 in data 24/3/2023 ai sensi dell'art. 140 Cpc (racc. del 14/3/2023 non ritirata ed avviso di ricevimento restituito "per compiuta giacenza") ed alla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Lariano, Via Colle Fontana n. 63 in data 24/3/2023 ai sensi dell'art. 140 Cpc (racc. del 14/3/2023 non ritirata ed avviso di ricevimento restituito "per compiuta giacenza"), nel termine di validità ed efficacia dell'atto di precetto.

La notifica dell'atto di pignoramento appare, almeno formalmente, regolare.

## **TITOLARITÀ**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, PIANO 1**

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

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



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

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

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

## **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, PIANO S1**

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

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

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

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

## **CONFINI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, PIANO 1**

I confini sono relativi alla corte comune e risultano dal tipo mappale n.70233 del 15/7/1988:

- .propr. eredi di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o suoi aventi causa;
- .propr. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o suoi aventi causa;
- .propr. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o suoi aventi causa, salvi altri

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, PIANO S1**

I confini sono relativi alla corte comune e risultano dal tipo mappale n.70233 del 15/7/1988:

- .propr. eredi di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o suoi aventi causa;
- .propr. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o suoi aventi causa;
- .propr. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o suoi aventi causa salvi altri

## **CONSISTENZA**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, PIANO 1**

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	-------------------------	---------	-------



	Netta	Lorda		e		
Abitazione	150,63 mq	187,34 mq	1	187,34 mq	3,00 m	primo mansarda
Terrazza	44,64 mq	50,83 mq	0,25	12,71 mq	0,00 m	primo
Balcone scoperto	6,47 mq	6,94 mq	0,25	1,74 mq	0,00 m	primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>201,79 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>201,79 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Dal progetto assentito messo a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale in occasione dell'accesso agli atti risulta una superficie di mq.62.88 destinata a terrazza, successivamente parzialmente coperta per ampliamento dell'appartamento.

#### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	191,46 mq	233,12 mq	0,50	116,56 mq	2,90 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>116,56 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>116,56 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 10/08/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 121, Sub. 3 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7,5 vani Rendita € 464,81 Piano 1



**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 11/05/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 121, Sub. 4 Categoria C2 Cl.4 Superficie catastale 25 mq Rendita € 29,70 Piano S1

**DATI CATASTALI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	121	3		A2	1	7,5 vani	195 mq	464,81 €	1	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	121	4		C2	4		25 mq	29,7 €	S1	
	25	121	5		C6	4		55 mq	147,71 €	S1	

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.



## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, PIANO 1**

---

L'unità immobiliare risulta in discreto stato conservativo.

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, PIANO S1**

---

L'unità immobiliare risulta in discreto stato conservativo.

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, PIANO 1**

---

Le unità immobiliari distinte in catasto al foglio 25 part.121 sub 2-3-4-5 godono della corte comune e del vano scala indicati nel tipo mappale n.70233 del 15/07/1988 al foglio 25 part. 121 sub 1 (bene comune non censibile).

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, PIANO S1**

---

Le unità immobiliari distinte in catasto al foglio 25 part.121 sub 2-3-4-5 godono della corte comune e del vano scala indicati nel tipo mappale n.70233 del 15/07/1988 al foglio 25 part. 121 sub 1 (bene comune non censibile).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, PIANO 1**

---

Fondazioni: del tipo continuo in conglomerato cementizio armato;  
Altezza interna utile ml 2.90;  
Str. verticali: Mista, muratura in blocchi di tufo squadri e c.a.;  
Solai: in laterocemento;  
Copertura: a tetto a falde in laterocemento;)  
Manto di copertura: tegole in cotto;  
Pareti esterne ed interne: rivestimento con intonaco e tinteggiato con quarzo plastico di colore ocra, interni intonacati e tinteggiati con tinta lavabile;  
Pavimentazione interna: in monocottura ceramica;  
Infissi esterni ed interni: in legno;  
Scale: in muratura con gradini e pianerottoli in monocottura ceramica similcotto;  
Impianto elettrico, sottotraccia a 220 V, termico con caldaia a gas e corpi scaldanti a termisifone;  
Terreno esclusivo: no, tutte le unità immobiliari godono di corte comune;  
Posto auto: si

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, PIANO S1**

---

Fondazioni: del tipo continuo in conglomerato cementizio armato;  
Altezza interna utile ml 2.90;  
Str. verticali: Mista, muratura in blocchi di tufo squadri e c.a.;



Solai: in laterocemento;  
Copertura: a tetto a falde in laterocemento;)  
Manto di copertura: tegole in cotto;  
Pareti esterne ed interne: rivestimento con intonaco e tinteggiato con quarzo plastico di colore ocra, interni intonacati e tinteggiati con tinta lavabile;  
Pavimentazione interna: in monocottura ceramica;  
Infissi esterni ed interni: in legno;  
Scale: in muratura con gradini e pianerottoli in monocottura ceramica similcotto;  
Impianto elettrico, sottotraccia a 220 V, termico con caldaia a gas e corpi scaldanti a termisifone;  
Terreno esclusivo: no, tutte le unità immobiliari godono di corte comune;  
Posto auto: si

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, PIANO 1**

---

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, PIANO S1**

---

Al momento dell'accesso l'unità immobiliare risultava occupata dall'esecutato sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, PIANO 1**

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Gli immobili pignorati risultano pervenuti agli esecutati sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (per i diritti di ½ di piena proprietà ciascuno), in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Piercarlo Caparrelli del 13/9/1980 rep. n. 2076, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio Pubblicità immobiliare di Velletri il



2/10/1980 al n. 2363 del registro particolare, dai sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di ½ di piena proprietà e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di ½ di proprietà.

Quindi, sussiste la continuità delle trascrizioni per l'intero ventennio, posto che già in epoca anteriore al ventennio l'immobile pignorato era intestato agli odierni esecutati.

## BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, PIANO S1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Gli immobili pignorati risultano pervenuti agli esecutati sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (per i diritti di ½ di piena proprietà ciascuno), in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Piercarlo Caparrelli del 13/9/1980 rep. n. 2076, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio Pubblicità immobiliare di Velletri il 2/10/1980 al n. 2363 del registro particolare, dai sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di ½ di piena proprietà e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti di ½ di proprietà.

Quindi, sussiste la continuità delle trascrizioni per l'intero ventennio, posto che già in epoca anteriore al ventennio l'immobile pignorato era intestato agli odierni esecutati.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma - Territorio aggiornate al 15/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Legale** derivante da Atto di intervento ex art.499 cpc  
Iscritto a Velletri il 03/03/2008  
Reg. gen. 1241 - Reg. part. 263  
Quota: 1/2  
Importo: € 24.690,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 12.345,00

#### **Trascrizioni**

- **atto di pignoramento**  
Trascritto a Velletri il 20/04/2023  
Reg. gen. 2333 - Reg. part. 1573



Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 05/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Legale** derivante da Atto di intervento ex art.499 cpc  
Iscritto a Velletri il 03/03/2008  
Reg. gen. 1241 - Reg. part. 263  
Quota: 1/2  
Importo: € 24.690,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 12.345,00

### **Trascrizioni**

- **atto di pignoramento**  
Trascritto a Velletri il 20/04/2023  
Reg. gen. 1573 - Reg. part. 2333  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **NORMATIVA URBANISTICA**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, PIANO 1**

All'epoca della costruzione dell'immobile era vigente per il Comune di Lariano il Piano di Fabbricazione che classificava l'area come zona C/2 con lotto minimo mq.2.000, distanza dai confini ml.10, cubatura assentibile 0,30 mc/mq.

Il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Lariano approvato con Delibera G.R. n.512 del 2005, pubblicata sul BURL n.19 del 09/07/2005, classifica l'area come zona D, sottozona D1, con le seguenti norme tecniche d'attuazione:

ART. 17 Zona D : Edilizia residenziale di espansione

In tale zona rientrano le parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi a carattere residenziale di iniziativa pubblica nonché le aree su cui il PdF aveva già previsto l'ampliamento.

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle previste dai punti a), d), e), f), g), e h), purché queste attività non siano né nocive, né moleste e purché siano previste nello strumento urbanistico attuativo, individuando un idoneo numero di parcheggi in relazione al tipo di attività prevista.

Sui singoli terreni attualmente gravati da uso civico la presente destinazione di piano avrà valore



subordinatamente all'affrancazione.

1) La zona D è divisa nelle seguenti sottozone:

a) D1: edilizia residenziale di iniziativa privata (già prevista nel PdF ed in buona parte realizzata);

b) D2: edilizia residenziale di iniziativa pubblica (aree P.E.E.P.).

2) L'edificazione della zona D avverrà: a mezzo di strumenti attuativi di iniziativa pubblica o privata per quanto riguarda la sottozona D1 oppure di iniziativa pubblica (P.P.E., P.E.E.P.)

per quanto riguarda la sottozona D2.

Gli interventi dovranno essere eseguiti nel rispetto dei parametri, dei limiti e dei vincoli di cui alle presenti norme.

3) I piani attuativi dovranno osservare le percentuali di superficie e cubatura corrispondenti alla densità territoriale di 30 ab/ha nella sottozona D1 e di 100 ab/ha nella sottozona D2.

Detti piani attuativi dovranno essere estesi alle singole aree omogenee delimitate da zone con destinazione diversa oppure da "viabilità di connessione territoriale". Sarà tuttavia possibile prevedere anche stralci funzionali da convenzionare separatamente nel caso di aree rimaste libere all'interno di zone edificate.

I Piani Particolareggiati o altri strumenti attuativi dovranno individuare le aree con destinazione pubblica o inedificate con vincolo di rispetto della viabilità nonché le aree libere o parzialmente edificate nella quale dovrà essere concentrata l'edificabilità

consentita nelle aree stesse.

All'interno dei comparti minimi di intervento l'edificazione si attua mediante piani particolareggiati di iniziativa privata di cui all'art. 6 delle presenti norme. Questi dovranno prevedere, oltre alle zone per gli insediamenti residenziali gli spazi pubblici localizzati nelle aree individuate dalle tavole di Piano nella misura di almeno 25 mq/ab.

E' consentito nei lotti interclusi inedificati, aventi superficie non superiore a 2.000 mq, il rilascio delle concessioni edilizie anche in assenza di Piano particolareggiato o di altro strumento attuativo.

Per i lotti di cui al precedente comma gli indici di edificabilità si applicano alle superfici nette dei lotti e si limitano alla quota residenziale di 0,30 mc/mq.

Ai fini dell'applicazione delle norme relative ai lotti liberi interclusi di superficie non superiore a 2.000 mq, con un massimo incremento possibile pari al 20%, il lotto di terreno deve derivare da frazionamento non posteriore alla data del 30/12/1994 e deve essere delimitato, per almeno due lati, da lotti sui quali insistono fabbricati già regolarmente realizzati o in corso di realizzazione oppure per i quali sia possibile la sanatoria e, per i restanti lati, da superfici già vincolate a strade, o ad altri spazi di uso pubblico.

Per l'edificazione nei lotti liberi interclusi di cui ai precedenti comma valgono le seguenti prescrizioni edilizie:

- l'altezza massima non dovrà superare quella del più alto degli edifici esistenti nelle aree confinanti edificate e i distacchi dai confini interni (di proprietà o di lotto) dal filo stradale o dalla linea di delimitazione con aree pubbliche non potranno essere

inferiori a ml 5,00; in ogni caso dovrà, comunque, essere garantita una distanza minima assoluta di ml 10,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggiante sia finestrata;

- Il distacco minimo dal filo stradale non dovrà essere inferiore a ml 5,00 per strade di

larghezza inferiore a ml 7,00; a ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00.

4) Lo strumento urbanistico attuativo dovrà sempre definire e disciplinare l'insieme delle sistemazioni esterne nonché indicare i materiali e le tecnologie esecutive delle opere che si intendono eseguire, i colori e gli elementi di arredo naturali ed artificiali e il complesso delle opere di urbanizzazione primaria, oltrechè l'esatta illustrazione planovolumetrica dei nuovi edifici stabilendone gli allineamenti.

La soluzione urbanistica dovrà tener conto:

- della miglior accessibilità veicolare garantendo al massimo la visibilità e la sicurezza nello scorrimento e prevedere, ove possibile, la separazione dei percorsi pedonali da quelli veicolari;

- dei valori morfologici, ambientali e paesaggistici delle aree interessate.

5) Nella zona D è consentita l'apertura di pubblici esercizi, uffici, negozi per il commercio al dettaglio e attività artigianali compatibili, nella misura massima del 20% della volumetria ammessa nella singola sottozona, purché queste attività non siano né nocive, né moleste e purché siano previste nello strumento urbanistico attuativo individuando un idoneo numero



di parcheggi in relazione al tipo di attività prevista.

6) Nella zona D la viabilità interna dovrà avere le seguenti caratteristiche inderogabili:

a) strade a doppio senso di marcia:

- sede viaria (carreggiate più banchina): \_ ml 7,50;

- per ogni lato per marciapiedi, percorsi ciclabili e/o viali alberati: \_ ml 2,50;

b) strade a senso unico di marcia:

- di sede viaria (carreggiate più banchina): \_ ml 5,00;

- per ogni lato per marciapiedi, percorsi ciclabili e/o viali alberati: \_ ml 2,00.

7) Nei piani urbanistici attuativi, e in particolare nei piani di lottizzazione convenzionata, dovranno essere previste le opere di urbanizzazione primarie e cioè: verde pubblico attrezzato, parcheggi pubblici, strade e percorsi pedonali, fognature, rete idrica, rete del gas, rete di distribuzione elettrica e della pubblica illuminazione di strade e piazze.

I relativi oneri, ivi compresa la cessione gratuita delle aree delle strade, parcheggi e verde pubblico, devono essere assunti integralmente a carico dei proprietari interessati al piano urbanistico attuativo; l'obbligo dei proprietari va riferito soltanto alle opere di urbanizzazione al diretto servizio degli insediamenti che formano oggetto del piano attuativo.

Gli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria sono determinati dal Comune ai sensi della L. 10/77.

## **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, PIANO S1**

All'epoca della costruzione dell'immobile era vigente per il Comune di Lariano il Piano di Fabbricazione che classificava l'area come zona C/2 con lotto minimo mq.2.000, distanza dai confini ml.10, cubatura assentibile 0,30 mc/mq.

Il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Lariano approvato con Delibera G.R. n.512 del 2005, pubblicata sul BURL n.19 del 09/07/2005, classifica l'area come zona D, sottozona D1, con le seguenti norme tecniche d'attuazione:

ART. 17 Zona D : Edilizia residenziale di espansione

In tale zona rientrano le parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi a carattere residenziale di iniziativa pubblica nonché le aree su cui il Pdf aveva già previsto l'ampliamento. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle previste dai punti a), d), e), f), g), e h), purché queste attività non siano né nocive, né moleste e purché siano previste nello strumento urbanistico attuativo, individuando un idoneo numero di parcheggi in relazione al tipo di attività prevista.

Sui singoli terreni attualmente gravati da uso civico la presente destinazione di piano avrà valore subordinatamente all'affrancazione.

1) La zona D è divisa nelle seguenti sottozone:

a) D1: edilizia residenziale di iniziativa privata (già prevista nel Pdf ed in buona parte realizzata);

b) D2: edilizia residenziale di iniziativa pubblica (aree P.E.E.P.).

2) L'edificazione della zona D avverrà: a mezzo di strumenti attuativi di iniziativa pubblica o privata per quanto riguarda la sottozona D1 oppure di iniziativa pubblica (P.P.E., P.E.E.P.) per quanto riguarda la sottozona D2.

Gli interventi dovranno essere eseguiti nel rispetto dei parametri, dei limiti e dei vincoli di cui alle presenti norme.

3) I piani attuativi dovranno osservare le percentuali di superficie e cubatura corrispondenti alla densità territoriale di 30 ab/ha nella sottozona D1 e di 100 ab/ha nella sottozona D2.

Detti piani attuativi dovranno essere estesi alle singole aree omogenee delimitate da zone con destinazione diversa oppure da "viabilità di connessione territoriale". Sarà tuttavia possibile prevedere anche stralci funzionali da convenzionare separatamente nel caso di



aree rimaste libere all'interno di zone edificate.

I Piani Particolareggiati o altri strumenti attuativi dovranno individuare le aree con destinazione pubblica o inedificate con vincolo di rispetto della viabilità nonché le aree libere o parzialmente edificate nella quale dovrà essere concentrata l'edificabilità consentita nelle aree stesse.

All'interno dei comparti minimi di intervento l'edificazione si attua mediante piani particolareggiati di iniziativa privata di cui all'art. 6 delle presenti norme. Questi dovranno prevedere, oltre alle zone per gli insediamenti residenziali gli spazi pubblici localizzati nelle aree individuate dalle tavole di Piano nella misura di almeno 25 mq/ab.

E' consentito nei lotti interclusi inedificati, aventi superficie non superiore a 2.000 mq, il rilascio delle concessioni edilizie anche in assenza di Piano particolareggiato o di altro strumento attuativo.

Per i lotti di cui al precedente comma gli indici di edificabilità si applicano alle superfici nette dei lotti e si limitano alla quota residenziale di 0,30 mc/mq.

Ai fini dell'applicazione delle norme relative ai lotti liberi interclusi di superficie non superiore a 2.000 mq, con un massimo incremento possibile pari al 20%, il lotto di terreno deve derivare da frazionamento non posteriore alla data del 30/12/1994 e deve essere delimitato, per almeno due lati, da lotti sui quali insistono fabbricati già regolarmente realizzati o in corso di realizzazione oppure per i quali sia possibile la sanatoria e, per i restanti lati, da superfici già vincolate a strade, o ad altri spazi di uso pubblico.

Per l'edificazione nei lotti liberi interclusi di cui ai precedenti comma valgono le seguenti prescrizioni edilizie:

- l'altezza massima non dovrà superare quella del più alto degli edifici esistenti nelle aree confinanti edificate e i distacchi dai confini interni (di proprietà o di lotto) dal filo stradale o dalla linea di delimitazione con aree pubbliche non potranno essere inferiori a ml 5,00; in ogni caso dovrà, comunque, essere garantita una distanza minima assoluta di ml 10,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggiante sia finestrata;

- Il distacco minimo dal filo stradale non dovrà essere inferiore a ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 7,00; a ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00.

4) Lo strumento urbanistico attuativo dovrà sempre definire e disciplinare l'insieme delle sistemazioni esterne nonché indicare i materiali e le tecnologie esecutive delle opere che si intendono eseguire, i colori e gli elementi di arredo naturali ed artificiali e il complesso delle opere di urbanizzazione primaria, oltreché l'esatta illustrazione planovolumetrica dei nuovi edifici stabilendone gli allineamenti.

La soluzione urbanistica dovrà tener conto:

- della miglior accessibilità veicolare garantendo al massimo la visibilità e la sicurezza nello scorrimento e prevedere, ove possibile, la separazione dei percorsi pedonali da quelli veicolari;

- dei valori morfologici, ambientali e paesaggistici delle aree interessate.

5) Nella zona D è consentita l'apertura di pubblici esercizi, uffici, negozi per il commercio al dettaglio e attività artigianali compatibili, nella misura massima del 20% della volumetria ammessa nella singola sottozona, purché queste attività non siano né nocive, né moleste e purché siano previste nello strumento urbanistico attuativo individuando un idoneo numero di parcheggi in relazione al tipo di attività prevista.

6) Nella zona D la viabilità interna dovrà avere le seguenti caratteristiche inderogabili:

a) strade a doppio senso di marcia:

- sede viaria (carreggiate più banchina): \_ ml 7,50;

- per ogni lato per marciapiedi, percorsi ciclabili e/o viali alberati: \_ ml 2,50;

b) strade a senso unico di marcia:

- di sede viaria (carreggiate più banchina): \_ ml 5,00;



- per ogni lato per marciapiedi, percorsi ciclabili e/o viali alberati: \_ ml 2,00.

7) Nei piani urbanistici attuativi, e in particolare nei piani di lottizzazione convenzionata, dovranno essere previste le opere di urbanizzazione primarie e cioè: verde pubblico attrezzato, parcheggi pubblici, strade e percorsi pedonali, fognature, rete idrica, rete del gas, rete di distribuzione elettrica e della pubblica illuminazione di strade e piazze. I relativi oneri, ivi compresa la cessione gratuita delle aree delle strade, parcheggi e verde pubblico, devono essere assunti integralmente a carico dei proprietari interessati al piano urbanistico attuativo; l'obbligo dei proprietari va riferito soltanto alle opere di urbanizzazione al diretto servizio degli insediamenti che formano oggetto del piano attuativo.

Gli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria sono determinati dal Comune ai sensi della L. 10/77.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, PIANO 1**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte venne realizzato in virtù di Nulla Osta per Esecuzione di Lavori Edili prat. 114/76 rilasciato dal Sindaco del Comune di Lariano in data 21/04/1976 su domanda dei sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* prot. 2491 del 14.04.1976.

Successivamente, a seguito di atto di compravendita a stipula del notaio Piercarlo Caparrelli del 13/09/1980 rep.2076, racc.n.576, i nuovi proprietari sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presentano una domanda per Variante in Corso d'Opera p.e. n.1504 prot. 6108/81 ed in data 10/09/1983 viene rilasciata Concessione Edilizia n.66/83. Per difformità dall'assentito realizzate in corso di costruzione nell'anno 1982 per aumento di superficie utile di mq. 73.37 e di superficie non residenziale di mq. 13.20 (MOD.A) oltre ad una superficie non residenziale di mq. 29.80 (/MOD.B), in data 30.06.1986, prot. 5345, venne presentata Domanda di Condo Edilizio ai sensi della L.47/1985 con relativo pagamento dell'oblazione, calcolata in via presuntiva dal richiedente, sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Lire 1.976.052.

Il Comune di Lariano, in data 06/03/2001 prot. 3338, comunicava con raccomandata a.r. 21767058144-9 del 29.05.2002, la verifica dei dati della domanda e dei relativi pagamenti, richiedendo una integrazione dell'oblazione di lire 850.077 e degli oneri concessori dovuti per un totale di lire 1.779.460, oltre ai diritti di istruttoria e di segreteria per un totale di lire 200.000.

La pratica andava inoltre integrata della documentazione tecnica richiesta (perizia giurata, elaborato grafico di rilievo, ecc.). Le somme richieste non furono a suo tempo versate e richiedono pertanto un aggiornamento all'attualità, valutabile presumibilmente in euro 6.000,00 oltre oneri tecnici per un totale di euro 2.500,00. La somma di euro 8.500,00 viene decurtata dal valore di stima dell'immobile.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



## **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, PIANO S1**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte venne realizzato in virtù di Nulla Osta per Esecuzione di Lavori Edili prat-114/76 rilasciato dal Sindaco del Comune di Lariano in data 21/04/1976 su domanda dei sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* prot. 2491 del 14.04.1976.

Successivamente, a seguito di atto di compravendita a stipula del notaio Piercarlo Caparrelli del 13/09/1980 rep.2076, racc.n.576, i nuovi proprietari sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presentano una domanda per Variante in Corso d'Opera p.e. n.1504 prot. 6108/81 ed in data 10/09/1983 viene rilasciata Concessione Edilizia n.66/83.

Per difformità dall'assentito realizzate in corso di costruzione nell'anno 1982 per aumento di superficie utile di mq. 73.37 e di superficie non residenziale di mq. 13.20 (MOD.A) oltre ad una superficie non residenziale di mq. 29.80 (/MOD.B), in data 30.06.1986, prot. 5345, venne presentata Domanda di Condono Edilizio ai sensi della L.47/1985 con relativo pagamento dell'oblazione, calcolata in via presuntiva dal richiedente, sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Lire 1.976.052.

Il Comune di Lariano, in data 06/03/2001 prot. 3338, comunicava con raccomandata a.r. 21767058144-9 del 29.05.2002, la verifica dei dati della domanda e dei relativi pagamenti, richiedendo una integrazione dell'oblazione di lire 850.077 e degli oneri concessori dovuti per un totale di lire 1.779.460, oltre ai diritti di istruttoria e di segreteria per un totale di lire 200.000.

La pratica andava inoltre integrata della documentazione tecnica richiesta (perizia giurata, elaborato grafico di rilievo, ecc.). La pratica di sanatoria riguarda anche l'unità immobiliare a destinazione residenziale e pertanto si rimanda a quanto già descritto al capitolo della regolarità edilizia riguardante il lotto n. 1.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Esiste una parziale difformità con lo stato assentito, riguardante principalmente la conformazione dell'intercapedine.

---

## **LOTTO 2**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Lariano (RM) - Via Roma, 78, scala U, piano 1°

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---



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

CERTIFICAZIONE NOTARILE EX ART. 567, 2° COMMA C.P.C. come risulta dalla Relazione Preliminare dell'avv. Giovanni Dezi in atti:

La certificazione notarile risulta depositata telematicamente in data 8/5/2023 (nel rispetto, quindi, del termine di cui all'art. 567 Cpc) e regolarmente dichiarata conforme all'originale.

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## CONFINI

L'area di sedime del fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di esecuzione fa parte confina con: Prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o loro aventi causa; Prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* XXXXXX, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o loro aventi causa; Prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o suoi aventi causa; via Roma; salvi altri.

(I dati sono stati desunti dal Tipo Mappale n.4809 del 07/07/1994)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	56,41 mq	65,19 mq	1	65,19 mq	2,90 m	1
Balcone scoperto	5,17 mq	5,51 mq	0,25	1,38 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>66,57 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>66,57 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/07/1994 al 10/08/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1286, Sub. 3 Categoria A10 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 89.864,00 Piano 1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	1286	3		A10	2	3 vani	74 mq	898,64 €	1	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento dell'accesso si trovava in condizioni discrete dal punto di vista conservativo

## PARTI COMUNI

Vano scala individuato con i riferimenti catastali foglio 9, particella 1286, sub/501

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni continue in conglomerato cementizio armato;  
Altezza interna utile ml.2.90  
Str. verticali: in conglomerato cementizio armato  
Solai: In laterocemento  
Copertura: a tetto a due falde



Manto di copertura: tegole in cotto

Pareti esterne ed interne: finitura con pietra a faccia vista all'esterno, intonacate e verniciate con tinta lavabile all'interno

Pavimentazione interna: In monocottura ceramica di colore chiaro disposta a rombo

Infissi esterni ed interni: esterni in metallo verniciato, interni in legno, porte tamburate.

Scale: con struttura in c.a. con gradini rivestiti in marmo

Impianto elettrico, sottotraccia a 220 V

Impianto termoidraulico del tipo autonomo con caldaia a gas interna e corpi scaldanti a termosifone

Terreno esclusivo: no

Posto auto: no

Dotazioni condominiali viale d'accesso e corpo scala comune.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 15/05/2001

### Canoni di locazione

Canone mensile: € 350,00

Il contratto di locazione commerciale tra il locatario sig. \*\*\* Omissis \*\*\* (esecutato) e la CGIL CdLT Pomezia-Castelli-Colleferro, rappresentata dal sig. \*\*\* Omissis \*\*\*, segretari pro-tempore, prevedeva una durata di sei anni con inizio dal 01.03.2001 con prezzo della locazione stabilito in Lire 7.200.000 da pagarsi in rate mensili di Lire 600.000.

Il contratto di cui sopra viene registrato in data 15/05/2001 al n.978 dell'Ufficio delle Entrate di Velletri.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/06/1991 al 15/03/2024	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Edmondo Maria Capecelatro	18/06/1991	24434	6579
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>



		Agenzia del Territorio Pubblicità immobiliare di Velletri	03/07/1991		2482
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia del Territorio Pubblicità immobiliare di Velletri	08/07/1991	1771	1/V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia del Territorio serv. Pubblicità Immobiliar aggiornate al 15/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Atto di intervento ex art.499 cpc  
Iscritto a Velletri il 03/03/2008  
Reg. gen. 1241 - Reg. part. 263  
Quota: 1/2  
Importo: € 24.690,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 12.345,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Agenzia Entrate Roma Territorio serv. Pubblicità immobiliare Velletri il 18/10/2022  
Reg. gen. 5515 - Reg. part. 881  
Quota: 1/2  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni

- **atto di pignoramento**  
Trascritto a Velletri il 20/04/2023  
Reg. gen. 2333 - Reg. part. 1623



Quota: 1/1

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

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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'area di sedime del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, ricade per il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Lariano art. 15, in zona B, sottozona b/3 con le seguenti norme tecniche d'attuazione:

### ART. 15 Zona B: Completamento

La zona B comprende aree già quasi completamente edificate e dotate delle relative infrastrutture, o per le quali comunque siano stati adottati gli strumenti attuativi.

In tale zona non è ammesso l'incremento della cubatura e delle superfici lorde nei lotti già edificati salvo l'aggiunta dei volumi tecnici strettamente indispensabili e quanto previsto dall'art. 8 comma 13.

Nella zona B dovrà essere garantito il mantenimento delle attuali destinazioni residenziali, salvo quanto più avanti specificato per alcune particolari destinazione d'uso e salvo la possibilità di incrementare la quota parte di cubatura con destinazione non

residenziale, qualora essa sia inferiore al 20% dell'intera cubatura edificabile, senza superare, comunque, tale limite massimo.

In caso di richiesta di modifica delle attuali destinazioni d'uso residenziali sono consentite, oltre a quanto previsto dal precedente comma, quelle previste dai punti d), e), f), h), l), o) dell'art. 7 nonché le destinazioni per servizi pubblici e attrezzature per il verde

pubblico, attività culturali di enti pubblici e morali, sedi di sindacati e partiti politici, sedi di giornali quotidiani, sedi di associazioni di rappresentanza riconosciute per legge.

Tali nuove destinazioni d'uso non potranno subire ulteriori variazioni se non nell'ambito di quelle sopra elencate, ovvero per il ripristino delle preesistenti destinazioni abitative.

E' consentito il cambio delle destinazioni d'uso non residenziali. E' altresì consentito il mantenimento delle attività e destinazioni d'uso attualmente esistenti.

Possono inoltre essere mutate le attuali destinazioni d'uso residenziali di alloggi che non riescano a soddisfare le minime condizioni di abitabilità neanche attraverso adeguati interventi di ristrutturazione.

In tale zona sono ammessi i seguenti interventi:

- a) ordinaria e straordinaria manutenzione;
- b) ristrutturazione edilizia;
- c) costruzione di nuovi edifici sempre in conformità ai parametri urbanistici di zona;
- d) ristrutturazione urbanistica che tenda a costruire nuovi tessuti urbanistico-edilizi.

Gli interventi di cui alle lettere a) e b) saranno attuati direttamente con il rilascio di singole concessioni edilizie.

Gli interventi di cui alle lettere c) e d) saranno attuati mediante strumentazione urbanistica attuativa di iniziativa pubblica o privata che potrà essere limitata anche alla sola area di intervento.

Nel caso di lotti interclusi di dimensioni inferiori a 1.500 mq per le singole costruzioni è consentita l'attuazione diretta. Il progetto dovrà essere corredato di elaborati planovolumetrici che mostrino l'inserimento della volumetria nel tessuto edilizio esistente.

Qualora si predispongano piani di ristrutturazione urbanistica questi dovranno tendere a realizzare compiuti isolati urbani, a valorizzare gli spazi liberi e di vicinato come spazi a spiccato carattere urbano, a disciplinare compiutamente la rete viaria e gli spazi per la sosta.

Per gli interventi di cui alle lettere c) e d) le altezze massime realizzabili non potranno superare quelle del più alto degli edifici esistenti nelle aree confinanti edificate ed i distacchi dal filo stradale e dai confini interni non potranno essere inferiori a ml 5,00 e, comunque, tale da garantire una distanza minima assoluta di m 10,00 dalle pareti degli edifici antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopraindicate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di



Piano particolareggiato o altro strumento attuativo con previsioni planovolumetriche.

La zona B, ai fini della definizione dell'indice di fabbricabilità fondiario, è suddivisa nelle seguenti sottozone:

- sottozona B1: if = 1,5 mc/mq;
- sottozona B2: if = 1 mc/mq.
- sottozona B3: if = 1.67 mc/mq.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto della presente fa parte, venne realizzato il virtù di una Concessione Edilizia per opere di demolizione e ricostruzione di un fabbricato esistente n.9/92 pratica edilizia 3189 prot. 7234/91, rilasciata in data 29/01/1992;

Successivamente venne inoltrata una richiesta di concessione per una variante non essenziale alla Concessione n.9/92, a cui fece seguito il rilascio di Concessione Edilizia n.12/95, pratica edilizia 3937 prot. 1742/95 del 04.03.1995.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Va fatto rilevare che rispetto all'ultimo elaborato grafico assentito sono state realizzate ulteriori tramezzature interne per la suddivisione degli uffici che non risultano neanche nella planimetria catastale datata 16/03/2005 e presentata in data 22/03/2005.

Non risultando agli atti del Comune di Lariano ulteriori pratiche autorizzative per tali interventi che sono stati eseguiti in assenza di titolo edilizio e dovranno essere eventualmente regolarizzate con presentazione tardiva della CILA, da effettuarsi ai sensi dell'art.6-bis comma 5 del DPR 380/01, che prevede una sanzione pecuniaria pari ad euro 1.000,00.

---

## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Lariano (RM) - Via Roma, 78, piano 2°



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

CERTIFICAZIONE NOTARILE EX ART. 567, 2° COMMA C.P.C. come risulta dalla Relazione Preliminare dell'avv. Giovanni Dezi in atti:

La certificazione notarile risulta depositata telematicamente in data 8/5/2023 (nel rispetto, quindi, del termine di cui all'art. 567 Cpc) e regolarmente dichiarata conforme all'originale.

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## CONFINI

L'area di sedime del fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di esecuzione fa parte confina con:

Prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o loro aventi causa; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o loro aventi causa; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o suoi aventi causa; via Roma; salvi altri.

(I dati sono stati desunti dal Tipo Mappale n.4809 del 07/07/1994)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	56,41 mq	65,19 mq	1	65,19 mq	2,90 m	1
Balcone scoperto	5,17 mq	5,51 mq	0,25	1,38 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>66,57 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>66,57 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/07/1994 al 10/08/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1286, Sub. 3 Categoria A10 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 89.864,00 Piano 1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	1286	3		A10	2	3 vani	75 mq	898,64 €	2	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento dell'accesso si trovava in condizioni mediocri dal punto di vista conservativo

## PARTI COMUNI

Vano scala individuato con i riferimenti catastali foglio 9, particella 1286, sub/501

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni continue in conglomerato cementizio armato;

Altezza interna utile ml.2.90

Str. verticali: in conglomerato cementizio armato

Solai: In laterocemento

Copertura: a tetto a due falde

Manto di copertura: tegole in cotto

Pareti esterne ed interne: finitura con pietra a faccia vista all'esterno, intonacate e verniciate con tinta lavabile all'interno



Pavimentazione interna: In monocottura ceramica di colore chiaro disposta a rombo  
 Infissi esterni ed interni: esterni in metallo verniciato, interni in legno, porte tamburate.  
 Scale: con struttura in c.a. con gradini rivestiti in marmo  
 Impianto elettrico, sottotraccia a 220 V  
 Impianto termoidraulico del tipo autonomo con caldaia a gas interna e corpi scaldanti a termosifone  
 Terreno esclusivo: no  
 Posto auto: no  
 Dotazioni condominiali viale d'accesso e corpo scala comune.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/06/1991 al 15/03/2024	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Edmondo Maria Capecelatro	18/06/1991	24434	6579
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio Pubblicità immobiliare di Velletri	03/07/1991		2482
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Agenzia del Territorio Pubblicità immobiliare di Velletri	08/07/1991	1771	1/V		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia del Territorio serv. Pubblicità Immobiliare aggiornate al 15/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Legale** derivante da Atto di intervento ex art.499 cpc  
Iscritto a Velletri il 03/03/2008  
Reg. gen. 1241 - Reg. part. 263  
Quota: 1/2  
Importo: € 24.690,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 12.345,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Agenzia Entrate Roma Territorio serv. Pubblicità immobiliare Velletri il 18/10/2022  
Reg. gen. 5515 - Reg. part. 881  
Quota: 1/2  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### *Trascrizioni*

- **atto di pignoramento**  
Trascritto a Velletri il 20/04/2023  
Reg. gen. 2333 - Reg. part. 1623  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'area di sedime del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, ricade per il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Lariano art. 15, in zona B, sottozona b/3 con le seguenti norme tecniche d'attuazione:

ART. 15 Zona B: Completamento

La zona B comprende aree già quasi completamente edificate e dotate delle relative infrastrutture, o per le quali comunque siano stati adottati gli strumenti attuativi.

In tale zona non è ammesso l'incremento della cubatura e delle superfici lorde nei lotti già edificati salvo l'aggiunta dei volumi tecnici strettamente indispensabili e quanto previsto dall'art. 8 comma 13.

Nella zona B dovrà essere garantito il mantenimento delle attuali destinazioni residenziali, salvo quanto più avanti specificato per alcune particolari destinazione d'uso e salvo la possibilità di incrementare la quota parte di cubatura con destinazione non residenziale, qualora essa sia inferiore al 20% dell'intera cubatura edificabile, senza



superare, comunque, tale limite massimo.

In caso di richiesta di modifica delle attuali destinazioni d'uso residenziali sono consentite, oltre a quanto previsto dal precedente comma, quelle previste dai punti d), e), f), h), l), o) dell'art. 7 nonchè le destinazioni per servizi pubblici e attrezzature per il verde pubblico, attività culturali di enti pubblici e morali, sedi di sindacati e partiti politici, sedi di giornali quotidiani, sedi di associazioni di rappresentanza riconosciute per legge.

Tali nuove destinazioni d'uso non potranno subire ulteriori variazioni se non nell'ambito di quelle sopra elencate, ovvero per il ripristino delle preesistenti destinazioni abitative.

E' consentito il cambio delle destinazioni d'uso non residenziali. E' altresì consentito il mantenimento delle attività e destinazioni d'uso attualmente esistenti.

Possono inoltre essere mutate le attuali destinazioni d'uso residenziali di alloggi che non riescano a soddisfare le minime condizioni di abitabilità neanche attraverso adeguati interventi di ristrutturazione.

In tale zona sono ammessi i seguenti interventi:

- a) ordinaria e straordinaria manutenzione;
- b) ristrutturazione edilizia;
- c) costruzione di nuovi edifici sempre in conformità ai parametri urbanistici di zona;
- d) ristrutturazione urbanistica che tenda a costruire nuovi tessuti urbanistico-edilizi.

Gli interventi di cui alle lettere a) e b) saranno attuati direttamente con il rilascio di singole concessioni edilizie.

Gli interventi di cui alle lettere c) e d) saranno attuati mediante strumentazione urbanistica attuativa di iniziativa pubblica o privata che potrà essere limitata anche alla sola area di intervento.

Nel caso di lotti interclusi di dimensioni inferiori a 1.500 mq per le singole costruzioni è consentita l'attuazione diretta. Il progetto dovrà essere corredato di elaborati planovolumetrici che mostrino l'inserimento della volumetria nel tessuto edilizio esistente.

Qualora si predispongano piani di ristrutturazione urbanistica questi dovranno tendere a realizzare compiuti isolati urbani, a valorizzare gli spazi liberi e di vicinato come spazi a spiccato carattere urbano, a disciplinare compiutamente la rete viaria e gli spazi per la sosta.

Per gli interventi di cui alle lettere c) e d) le altezze massime realizzabili non potranno superare quelle del più alto degli edifici esistenti nelle aree confinanti edificate ed i distacchi dal filo stradale e dai confini interni non potranno essere inferiori a ml 5,00 e, comunque, tale da garantire una distanza minima assoluta di m 10,00 dalle pareti degli edifici antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopraindicate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piano particolareggiato o altro strumento attuativo con previsioni planovolumetriche.

La zona B, ai fini della definizione dell'indice di fabbricabilità fondiario, è suddivisa nelle seguenti sottozone:

- sottozona B1:  $if = 1,5 \text{ mc/mq}$ ;
- sottozona B2:  $if = 1 \text{ mc/mq}$ .
- sottozona B3:  $if = 1.67 \text{ mc/mq}$ .

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto della presente fa parte, venne realizzato in virtù di una Concessione Edilizia per opere di demolizione e ricostruzione di un fabbricato esistente n.9/92 pratica edilizia



3189 prot. 7234/91 rilasciata in data 29/01/1992;

Successivamente venne inoltrata una richiesta di concessione per una variante non essenziale alla Concessione n.9/92, a cui fece seguito il rilascio di Concessione Edilizia n.12/95, pratica edilizia 3937 prot. 1742/95 del 04.03.1995.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Va fatto rilevare che rispetto all'ultimo elaborato grafico assentito sono state realizzate ulteriori tramezzature interne per la suddivisione degli uffici che non risultano neanche nella planimetria catastale datata 16/03/2005 e presentata in data 22/03/2005.

Non risultando agli atti del Comune di Lariano ulteriori pratiche autorizzative per tali interventi che sono stati eseguiti in assenza di titolo edilizio e dovranno essere eventualmente regolarizzate con presentazione tardiva della CILA, da effettuarsi ai sensi dell'art.6-bis comma 5 del DPR 380/01, che prevede una sanzione pecuniaria pari ad euro 1.000,00.

---

## LOTTO 4

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Lariano (RM) - Via Roma, 78, piano 3°

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

CERTIFICAZIONE NOTARILE EX ART. 567, 2° COMMA C.P.C. come risulta dalla Relazione Preliminare dell'avv. Giovanni Dezi in atti:

La certificazione notarile risulta depositata telematicamente in data 8/5/2023 (nel rispetto, quindi, del termine di cui all'art. 567 Cpc) e regolarmente dichiarata conforme all'originale.

### **TITOLARITÀ**

---

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

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



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

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

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

## CONFINI

L'area di sedime del fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di esecuzione fa parte confina con: Prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o loro aventi causa; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o loro aventi causa; Prop. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o suoi aventi causa; via Roma; salvi altri.  
(I dati sono stati desunti dal Tipo Mappale n.4809 del 07/07/1994)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	62,12 mq	78,14 mq	1	78,14 mq	2,90 m	3
Balcone scoperto	5,17 mq	5,51 mq	0,25	1,38 mq	0,00 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>79,52 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>79,52 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/07/1994 al 10/08/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1286, Sub. 3 Categoria A10 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 74 mq Rendita € 89.864,00 Piano 1

## DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	1286	3		A10	2	3 vani	74 mq	898,64 €	1	

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento dell'accesso si trovava in mediocri condizioni di conservazione.

## PARTI COMUNI

Vano scala individuato con i riferimenti catastali foglio 9, particella 1286, sub/501

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni continue in conglomerato cementizio armato;

Altezza interna utile ml.2.90

Str. verticali: in conglomerato cementizio armato

Solai: In laterocemento

Copertura: a tetto a due falde

Manto di copertura: tegole in cotto

Pareti esterne ed interne: finitura con pietra a faccia vista all'esterno, intonacate e verniciate con tinta lavabile all'interno

Pavimentazione interna: In monocottura ceramica di colore chiaro disposta a rombo

Infissi esterni ed interni: esterni in metallo verniciato, interni in legno, porte tamburate.

Scale: con struttura in c.a. con gradini rivestiti in marmo

Impianto elettrico, sottotraccia a 220 V

Impianto termoidraulico del tipo autonomo con caldaia a gas interna e corpi scaldanti a termosifone

Terreno esclusivo: no

Posto auto: no

Dotazioni condominiali viale d'accesso e corpo scala comune.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/06/1991 al 15/03/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Edmondo Maria Capecelatro	18/06/1991	24434	6579
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Pubblicità immobiliare di Velletri	03/07/1991		2482
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia del Territorio Pubblicità immobiliare di Velletri	08/07/1991	1771	1/V		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia del Territorio serv. Pubblicità Immobiliar aggiornate al 15/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Atto di intervento ex art.499 cpc  
Iscritto a Velletri il 03/03/2008  
Reg. gen. 1241 - Reg. part. 263  
Quota: 1/2  
Importo: € 24.690,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 12.345,00
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Agenzia Entrate Roma Territorio serv. Pubblicità immobiliare Velletri il 18/10/2022



Reg. gen. 5515 - Reg. part. 881  
Quota: 1/2  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni

- **atto di pignoramento**  
Trascritto a Velletri il 20/04/2023  
Reg. gen. 2333 - Reg. part. 1623  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'area di sedime del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, ricade per il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Lariano art. 15, in zona B, sottozona b/3 con le seguenti norme tecniche d'attuazione:

ART. 15 Zona B: Completamento

La zona B comprende aree già quasi completamente edificate e dotate delle relative infrastrutture, o per le quali comunque siano stati adottati gli strumenti attuativi. In tale zona non è ammesso l'incremento della cubatura e delle superfici lorde nei lotti già edificati salvo l'aggiunta dei volumi tecnici strettamente indispensabili e quanto previsto dall'art. 8 comma 13.

Nella zona B dovrà essere garantito il mantenimento delle attuali destinazioni residenziali, salvo quanto più avanti specificato per alcune particolari destinazione d'uso e salvo la possibilità di incrementare la quota parte di cubatura con destinazione non residenziale, qualora essa sia inferiore al 20% dell'intera cubatura edificabile, senza superare, comunque, tale limite massimo.

In caso di richiesta di modifica delle attuali destinazioni d'uso residenziali sono consentite, oltre a quanto previsto dal precedente comma, quelle previste dai punti d), e), f), h), l), o) dell'art. 7 nonchè le destinazioni per servizi pubblici e attrezzature per il verde pubblico, attività culturali di enti pubblici e morali, sedi di sindacati e partiti politici, sedi di giornali quotidiani, sedi di associazioni di rappresentanza riconosciute per legge.

Tali nuove destinazioni d'uso non potranno subire ulteriori variazioni se non nell'ambito di quelle sopra elencate, ovvero per il ripristino delle preesistenti destinazioni abitative.

E' consentito il cambio delle destinazioni d'uso non residenziali. E' altresì consentito il mantenimento delle attività e destinazioni d'uso attualmente esistenti.

Possono inoltre essere mutate le attuali destinazioni d'uso residenziali di alloggi che non riescano a soddisfare le minime condizioni di abitabilità neanche attraverso adeguati interventi di ristrutturazione.

In tale zona sono ammessi i seguenti interventi:

- a) ordinaria e straordinaria manutenzione;
- b) ristrutturazione edilizia;
- c) costruzione di nuovi edifici sempre in conformità ai parametri urbanistici di zona;
- d) ristrutturazione urbanistica che tenda a costruire nuovi tessuti urbanistico-edilizi.

Gli interventi di cui alle lettere a) e b) saranno attuati direttamente con il rilascio di singole



concessioni edilizie.

Gli interventi di cui alle lettere c) e d) saranno attuati mediante strumentazione urbanistica attuativa di iniziativa pubblica o privata che potrà essere limitata anche alla sola area di intervento.

Nel caso di lotti interclusi di dimensioni inferiori a 1.500 mq per le singole costruzioni è consentita l'attuazione diretta. Il progetto dovrà essere corredato di elaborati planovolumetrici che mostrino l'inserimento della volumetria nel tessuto edilizio esistente.

Qualora si predispongano piani di ristrutturazione urbanistica questi dovranno tendere a realizzare compiuti isolati urbani, a valorizzare gli spazi liberi e di vicinato come spazi a spiccato carattere urbano, a disciplinare compiutamente la rete viaria e gli spazi per la sosta.

Per gli interventi di cui alle lettere c) e d) le altezze massime realizzabili non potranno superare quelle del più alto degli edifici esistenti nelle aree confinanti edificate ed i distacchi dal filo stradale e dai confini interni non potranno essere inferiori a ml 5,00 e, comunque, tale da garantire una distanza minima assoluta di m 10,00 dalle pareti degli edifici antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopraindicate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piano particolareggiato o altro strumento attuativo con previsioni planovolumetriche.

La zona B, ai fini della definizione dell'indice di fabbricabilità fondiario, è suddivisa nelle seguenti sottozone:

- sottozona B1: if = 1,5 mc/mq;
- sottozona B2: if = 1 mc/mq.
- sottozona B3: if = 1.67 mc/mq.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto della presente fa parte, venne realizzato in virtù di una Concessione Edilizia per opere di demolizione e ricostruzione di un fabbricato esistente n.9/92 pratica edilizia 3189 prot. 7234/91 rilasciata in data 29/01/1992;

Successivamente venne inoltrata una richiesta di concessione per una variante non essenziale alla Concessione n.9/92, a cui fece seguito il rilascio di Concessione Edilizia n.12/95, pratica edilizia 3937 prot. 1742/95 del 04.03.1995.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Va fatto rilevare che rispetto all'ultimo elaborato grafico assentito sono state realizzate ulteriori tramezzature interne per la suddivisione degli uffici che non risultano neanche nella planimetria catastale datata 16/03/2005 e presentata in data 22/03/2005.

Non risultando agli atti del Comune di Lariano ulteriori pratiche autorizzative per tali interventi che sono stati eseguiti in assenza di titolo edilizio e dovranno essere eventualmente regolarizzate con presentazione tardiva della CILA, da effettuarsi ai sensi dell'art.6-bis comma 5 del DPR 380/01, che prevede una sanzione pecuniaria pari ad euro 1.000,00.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il verbale di pignoramento riguarda due fabbricati con le relative pertinenze siti in territorio del Comune di Lariano per cui il sottoscritto CTU, eseguiti gli accessi, i rilievi planimetrici e fotografici e le verifiche di mercato immobiliare, ha inteso procedere alla formazione dei seguenti lotti, ed in particolare:

\_ lotto N.1 : Immobile in via Colle Fontana n.43 distinto in catasto fabbricati del Comune di Lariano al foglio 25 particella 123, sub/3 abitazione di tipo civile cat. A/2, sub/4 Magazzino e locale di deposito C/2 e sub/5 Rimessa o autorimessa C/6. Non si è ritenuto di suddividere le unità immobiliari in altrettanti lotti in quanto il sub/4 e il sub/5 sono pertinenze dirette dell'abitazione di cui al sub/3, non facilmente divisibili o gestibili autonomamente.

\_ lotto n.2 : unità immobiliare facente parte di un fabbricato sito in Lariano, via Roma n.78, distinto in catasto fabbricati del Comune di Lariano al foglio 9, al piano primo, particella 1286, sub/3, destinata ad uffici e studi privati, cat.A/10;

\_ lotto n.3 : unità immobiliare facente parte di un fabbricato sito in Lariano, via Roma n.78, distinto in catasto fabbricati del Comune di Lariano al foglio 9, al piano secondo, particella 1286, sub/4, destinata ad uffici e studi privati, cat.A/10;

\_ lotto n.4 : unità immobiliare facente parte di un fabbricato sito in Lariano, via Roma n.78, distinto in catasto fabbricati del Comune di Lariano al foglio 9, al piano primo, particella 1286, sub/5, destinata ad uffici e studi privati, cat.A/10;

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - via Colle Fontana, 43, piano 1  
Unità immobiliare a destinazione residenziale (appartamento) posta al piano sottotetto mansardato di fabbricato di maggior consistenza, composto da piano seminterrato, terra (non oggetto della presente



procedura) e primo, in territorio del Comune di Lariano, via Colle Fontana n. 43, distinto in catasto fabbricati del Comune di Lariano al foglio 25, particella 121 sub/3, classe A2. Il fabbricato è ubicato in zona suburbana del territorio comunale, a prevalente destinazione residenziale con tipologia ville e villini, e scarsi servizi di vicinato o prima necessità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 121, Sub. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 274.006,00

Al fine della determinazione del valore venale "di mercato" della proprietà oggetto di procedura, si è tenuto conto dell'epoca di costruzione, dello stato di manutenzione e conservazione, dell'ubicazione, del taglio, dello stato dell'impiantistica e delle caratteristiche generali e costruttive del cespite in oggetto.

Si è quindi ritenuto di far riferimento ai valori medi di zona, riferiti alla superficie lorda vendibile confrontati con la tipologia residenziale, applicando opportuni coefficienti correttivi per tener conto di quanto sopra sinteticamente elencato.

La determinazione del valore venale commerciale, è stata eseguita secondo la comune pratica professionale con il criterio a mq. di superficie lorda o superficie commerciale, ragguagliata con i criteri di calcolo previsti dal DPR n.138/98, (superficie commerciale), tenendo conto dapprima delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio riferiti al secondo semestre del 2023 redatte sulla base di suddivisioni del territorio comunale in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.).

Si è proceduto, parallelamente, ad interpellare le principali agenzie immobiliari di zona al fine di elaborare una seconda stima "comparativa" eseguita confrontando le offerte prezzi per compravendita di immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto della presente procedura. La stima comparativa per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è risultata particolarmente complessa, data la destinazione d'uso a ufficio.

Per immobili con destinazione "residenziale" in Lariano, Fascia/zona: periferica, Codice di zona: D1-microzona catastale n°1, per la tipologia prevalente "ville e villini - destinazione residenziale" con stato conservativo "normale", i valori di mercato espressi in Euro/mq. oscillano da un minimo di € 1.100,00 a un massimo di € 1.600,00.

Tali valori sono stati opportunamente verificati e riscontrati presso le agenzie immobiliari interpellate. Alla luce delle caratteristiche costruttive e dello stato di conservazione del manufatto, tenuto conto dell'ubicazione, della dotazione dei servizi e del taglio dell'unità immobiliare, è stato ritenuto congruo il valore di stima a metro quadro, di euro 1.400,00.

Per difformità dall'assentito realizzate in corso di costruzione nell'anno 1982 con aumento di superficie utile di mq. 73.37 e di superficie non residenziale di mq. 13.20 (MOD.A), oltre ad una superficie non residenziale di mq. 29.80 (/MOD.B), in data 30.06.1986 prot. 5345 venne presentata Domanda di Condono Edilizio ai sensi della L.47/1985 con relativo pagamento dell'oblazione calcolata in via presuntiva dal richiedente, sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Lire 1.976.052. Il Comune di Lariano, in data 06/03/2001 prot. 3338, comunicava, con raccomandata a.r. 21767058144-9 del 29.05.2002, di aver provveduto a verificare i dati della domanda e i relativi pagamenti richiedendo una integrazione dell'oblazione di lire 850.077 e degli oneri concessori dovuti per un totale di lire 1.779.460, oltre ai diritti di istruttoria e di segreteria per un totale di lire 200.000. La pratica andava inoltre integrata della documentazione tecnica richiesta (perizia giurata, elaborato grafico di rilievo, ecc.).

Tali somme non furono a suo tempo versate e richiedono pertanto un aggiornamento all'attualità, valutabile presumibilmente in euro 6.000,00 oltre oneri tecnici per un totale di euro 2.500,00. La somma di euro 8.500,00 viene scalata dal valore di stima dell'immobile.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Lariano (RM) - via Colle Fontana, 43, piano S1

Unità immobiliare a destinazione non residenziale (Cantina, locale di sgombero, stenditoio e garage) facente parte di un fabbricato di più vaste dimensioni sito in territorio del Comune di Lariano, via Colle Fontana, 43, composta da: .Locale cantina sito al piano primo sottostrada 1, distinto in catasto fabbricati



del Comune di Lariano al foglio 25, particella 121 sub/4, cat. C2; . Autorimessa sita al piano sottostrada 1, distinta in catasto fabbricati del Comune di Lariano al foglio 25, particella 121 sub/5, cat. C6. Il fabbricato sorge in area suburbana del territorio comunale, con destinazione prevalente a ville e villini, e rada presenza di servizi di vicinato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 121, Sub. 4, Categoria C2 - Fg. 25, Part. 121, Sub. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 65.268,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Lariano (RM) - via Colle Fontana, 43, piano 1	201,79 mq	1.400,00 €/mq	€ 282.506,00	100,00%	€ 274.006,00
<b>Bene N° 2</b> - Cantina Lariano (RM) - via Colle Fontana, 43, piano S1	116,56 mq	1.400,00 €/mq	€ 65.268,00	100,00%	€ 65.268,00
				Valore di stima:	€ 339.274,00

## LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Lariano (RM) - Via Roma, 78, scala U, piano 1°  
Unità immobiliare ad uso ufficio, sita in territorio del Comune di Lariano, via Roma n.78, distinta in Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 9, particella 1286, sub/3, facente parte di palazzina di maggior consistenza, edificata nel centro urbano della città, in zona dotata dei servizi principali di vicinato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1286, Sub. 3, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 90.698,00

Al fine della determinazione del valore venale "di mercato" della proprietà oggetto di procedura, si è tenuto conto dell'epoca di costruzione, dello stato di manutenzione e conservazione, dell'ubicazione, del taglio, dello stato dell'impiantistica e delle caratteristiche generali e costruttive del cespite in oggetto.

Si è quindi ritenuto di far riferimento ai valori medi di zona, riferiti alla superficie lorda vendibile confrontati con la tipologia residenziale, applicando opportuni coefficienti correttivi per tener conto di quanto sopra sinteticamente elencato.

La determinazione del valore venale commerciale, è stata eseguita secondo la comune pratica professionale con il criterio a mq. di superficie lorda o superficie commerciale, ragguagliata con i criteri di calcolo previsti dal DPR n.138/98, (superficie commerciale), tenendo conto dapprima delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio riferiti al secondo semestre del 2023 redatte sulla base di suddivisioni del territorio comunale in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.).

Si è proceduto, parallelamente, ad interpellare le principali agenzie immobiliari di zona al fine di



elaborare una seconda stima "comparativa" eseguita confrontando le offerte prezzi per compravendita di immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto della presente procedura. La stima comparativa per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è risultata particolarmente complessa dato la destinazione d'uso a ufficio.

Per immobili con destinazione "residenziale" in Lariano, Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO, Codice di zona: B1- microzona catastale n°1, per la tipologia prevalente "Abitazioni civili - destinazione residenziale" con stato conservativo "normale", i valori di mercato espressi in Euro/mq. oscillano da un minimo di € 1.000,00 a un massimo di € 1.500,00, mentre per le Abitazioni di tipo economico oscillano da un minimo di € 900,00 a un massimo di € 1.300,00.

Tali valori sono stati opportunamente verificati e riscontrati presso le agenzie immobiliari interpellate. Alla luce delle caratteristiche costruttive e dello stato di conservazione del manufatto, tenuto conto dell'ubicazione, della dotazione dei servizi e del taglio dell'unità immobiliare, è stato ritenuto congruo il valore di stima a metro quadro, di euro 1.400,00.

Va fatto rilevare che rispetto all'ultimo elaborato grafico assentito sono state realizzate ulteriori tramezzature interne per la suddivisione degli uffici che non risultano neanche nella planimetria catastale datata 16/03/2005 e presentata in data 22/03/2005.

Con riferimento alle difformità dall'assentito riscontrate durante l'accesso, eseguite in assenza di titolo edilizio, dovranno essere regolarizzate con presentazione tardiva della CILA, da effettuarsi ai sensi dell'art.6-bis comma 5 del DPR 380/01, che prevede una sanzione pecuniaria pari ad euro 1.000,00. Tale importo andrà decurtato dal valore di stima sopra riportato oltre alle spese tecniche per la presentazione dell'istanza e la variazione catastale da valutarsi in euro 1.500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Ufficio Lariano (RM) - Via Roma, 78, scala U, piano 1°	66,57 mq	1.400,00 €/mq	€ 93.198,00	100,00%	€ 90.698,00
Valore di stima:					€ 90.698,00

## LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Lariano (RM) - Via Roma, 78, piano 2°

Unità immobiliare ad uso ufficio, sita in territorio del Comune di Lariano, via Roma n.78, distinta in Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 9, particella 1286, sub/4, facente parte di palazzina di maggior consistenza, edificata nel centro urbano della città, in zona dotata dei servizi principali di vicinato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1286, Sub. 3, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 90.698,00

Al fine della determinazione del valore venale "di mercato" della proprietà oggetto di procedura, si è tenuto conto dell'epoca di costruzione, dello stato di manutenzione e conservazione, dell'ubicazione, del taglio, dello stato dell'impiantistica e delle caratteristiche generali e costruttive del cespite in oggetto.

Si è quindi ritenuto di far riferimento ai valori medi di zona, riferiti alla superficie lorda vendibile confrontati con la tipologia residenziale, applicando opportuni coefficienti correttivi per tener conto di quanto sopra sinteticamente elencato. La determinazione del valore venale commerciale, è stata



eseguita secondo la comune pratica professionale con il criterio a mq. di superficie lorda o superficie commerciale, ragguagliata con i criteri di calcolo previsti dal DPR n.138/98, (superficie commerciale), tenendo conto dapprima delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio riferiti al secondo semestre del 2023 redatte sulla base di suddivisioni del territorio comunale in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni

(urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.).

Si è proceduto, parallelamente, ad interpellare le principali agenzie immobiliari di zona al fine di elaborare una seconda stima "comparativa" eseguita confrontando le offerte prezzi per compravendita di immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto della presente procedura. La stima comparativa per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è risultata particolarmente complessa dato la destinazione d'uso a ufficio.

Per immobili con destinazione "residenziale" in Lariano, Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO, Codice di zona: B1- microzona catastale n°1, per la tipologia prevalente "Abitazioni civili - destinazione residenziale" con stato conservativo "normale", i valori di mercato espressi in Euro/mq. oscillano da un minimo di € 1.000,00 a un massimo di € 1.500,00, mentre per le Abitazioni di tipo economico oscillano da un minimo di € 900,00 a un massimo di € 1.300,00.

Tali valori sono stati opportunamente verificati e riscontrati presso le agenzie immobiliari interpellate. Alla luce delle caratteristiche costruttive e dello stato di conservazione del manufatto, tenuto conto dell'ubicazione, della dotazione dei servizi e del taglio dell'unità immobiliare, è stato ritenuto congruo il valore di stima a metro quadro, di euro 1.400,00.

a fatto rilevare che rispetto all'ultimo elaborato grafico assentito sono state realizzate ulteriori tramezzature interne per la suddivisione degli uffici che non risultano neanche nella planimetria catastale datata 16/03/2005 e presentata in data 22/03/2005.

Con riferimento alle difformità dall'assentito riscontrate durante l'accesso, eseguite in assenza di titolo edilizio, dovranno essere regolarizzate con presentazione tardiva della CILA, da effettuarsi ai sensi dell'art.6-bis comma 5 del DPR 380/01, che prevede una sanzione pecuniaria pari ad euro 1.000,00. Tale importo andrà decurtato dal valore di stima sopra riportato oltre alle spese tecniche per la presentazione dell'istanza e la variazione catastale da valutarsi in euro 1.500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Ufficio Lariano (RM) - Via Roma, 78, piano 2°	66,57 mq	1.400,00 €/mq	€ 93.198,00	100,00%	€ 90.698,00
				Valore di stima:	€ 90.698,00

## LOTTO 4

- Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Lariano (RM) - Via Roma, 78, piano 3°**  
 Unità immobiliare ad uso ufficio, sita in territorio del Comune di Lariano, via Roma n.78, distinta in Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 9, particella 1286, sub/5 facente parte di palazzina di maggior consistenza, edificata nel centro urbano della città, in zona dotata dei servizi principali di vicinato.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1286, Sub. 3, Categoria A10



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

Valore di stima del bene: € 84.972,00

Al fine della determinazione del valore venale "di mercato" della proprietà oggetto di procedura, si è tenuto conto dell'epoca di costruzione, dello stato di manutenzione e conservazione, dell'ubicazione, del taglio, dello stato dell'impiantistica e delle caratteristiche generali e costruttive del cespite in oggetto.

Si è quindi ritenuto di far riferimento ai valori medi di zona, riferiti alla superficie lorda vendibile confrontati con la tipologia residenziale, applicando opportuni coefficienti correttivi per tener conto di quanto sopra sinteticamente elencato. La determinazione del valore venale commerciale, è stata eseguita secondo la comune pratica professionale con il criterio a mq. di superficie lorda o superficie commerciale, ragguagliata con i criteri di calcolo previsti dal DPR n.138/98, (superficie commerciale), tenendo conto dapprima delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio riferiti al secondo semestre del 2023 redatte sulla base di suddivisioni del territorio comunale in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni

(urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.).

Si è proceduto, parallelamente, ad interpellare le principali agenzie immobiliari di zona al fine di elaborare una seconda stima "comparativa" eseguita confrontando le offerte prezzi per compravendita di immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto della presente procedura. La stima comparativa per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è risultata particolarmente complessa dato la destinazione d'uso a ufficio.

Per immobili con destinazione "residenziale" in Lariano, Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO, Codice di zona: B1- microzona catastale n°1, per la tipologia prevalente "Abitazioni civili - destinazione residenziale" con stato conservativo "normale", i valori di mercato espressi in Euro/mq. oscillano da un minimo di € 1.000,00 a un massimo di € 1.500,00, mentre per le Abitazioni di tipo economico oscillano da un minimo di € 900,00 a un massimo di € 1.300,00.

Tali valori sono stati opportunamente verificati e riscontrati presso le agenzie immobiliari interpellate.

Alla luce delle caratteristiche costruttive e dello stato di conservazione del manufatto, tenuto conto dell'ubicazione, della dotazione dei servizi e del taglio dell'unità immobiliare, è stato ritenuto congruo il valore di stima a metro quadro, di euro 1.100,00 considerando che è un piano mansardato sottotetto non coibentato.

Va fatto rilevare che rispetto all'ultimo elaborato grafico assentito sono state realizzate ulteriori tramezzature interne per la suddivisione degli uffici che non risultano neanche nella planimetria catastale datata 16/03/2005 e presentata in data 22/03/2005.

Con riferimento alle difformità dall'assentito riscontrate durante l'accesso, eseguite in assenza di titolo edilizio, dovranno essere regolarizzate con presentazione tardiva della CILA, da effettuarsi ai sensi dell'art.6-bis comma 5 del DPR 380/01, che prevede una sanzione pecuniaria pari ad euro 1.000,00. Tale importo andrà decurtato dal valore di stima sopra riportato oltre alle spese tecniche per la presentazione dell'istanza e la variazione catastale, da valutarsi in euro 1.500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Ufficio Lariano (RM) - Via Roma, 78, piano 3°	79,52 mq	1.100,00 €/mq	€ 87.472,00	100,00%	€ 84.972,00
				Valore di stima:	€ 84.972,00



## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La sottoscritta segnala che tra i beni indicati nel pignoramento è indicato un ulteriore immobile, sito in Lariano, Via Colle Bonacqua n.1, distinto al Foglio 26 part. 2048 sub/20-26 (graffati), PT, 1°, 2° cat. A/2 classe 2°, che si è ritenuto di dover escludere dalle verifiche urbanistiche e catastali e dalla stima. La sottoscritta ha relazionato le proprie osservazioni e verifiche in ordine alla titolarità del bene all'odierno esecutato in un elaborato depositato agli atti il 17/08/2023, nel quale si dimostrava l'avvenuto trasferimento del predetto immobile ad altro proprietario in virtù di Decreto di Trasferimento disposto dal G.E. Giancarlo Triscari riferito alla E.I. 219/96, promossa dall'istituto San Paolo di Torino a carico dei sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si allega al n. 21 dell'elenco allegati l'elaborato depositato, al quale si rimanda. La sottoscritta resta comunque a disposizione per ogni approfondimento che il G.E. ritenga necessario in proposito.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Velletri, li 20/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Maroni Barbara

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale d'accesso via Colle Fontana (Aggiornamento al 18/03/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - verbale d'accesso via Roma (Aggiornamento al 18/03/2024)
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - via Colle Fontana (Aggiornamento al 18/03/2024)
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - via Roma (Aggiornamento al 18/03/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Titoli edilizi via Colle Fontana (Aggiornamento al 18/03/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Titoli edilizi via Roma (Aggiornamento al 18/03/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Progetto assentito via Colle Fontana (Aggiornamento al 18/03/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Progetto assentito via Roma (Aggiornamento al 18/03/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - visura catastale storica via Colle Fontana (Aggiornamento al 18/03/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - visura catastale storica via Roma (Aggiornamento al 18/03/2024)
- ✓ N° 11 Planimetrie catastali - via Colle Fontana (Aggiornamento al 18/03/2024)
- ✓ N° 12 Planimetrie catastali - via Roma (Aggiornamento al 18/03/2024)



- ✓ N° 13 Estratti di mappa - via Colle Fontana (Aggiornamento al 18/03/2024)
- ✓ N° 14 Estratti di mappa - via Roma (Aggiornamento al 18/03/2024)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Elaborato grafico di Rilievo via Colle Fontana (Aggiornamento al 18/03/2024)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Elaborato grafico di Rilievo via Roma (Aggiornamento al 18/03/2024)
- ✓ N° 17 Foto - Rilievo fotografico via Colle Fontana (Aggiornamento al 18/03/2024)
- ✓ N° 18 Foto - Rilievo fotografico via Roma (Aggiornamento al 18/03/2024)
- ✓ N° 19 Altri allegati - OMI Banca dati quotazioni immobiliari via Colle Fontana (Aggiornamento al 18/03/2024)
- ✓ N° 20 Altri allegati - Banca dati quotazioni immobiliari via Roma (Aggiornamento al 18/03/2024)
- ✓ N° 21 Altri allegati - Relazione sui beni oggetto di pignoramento (Aggiornamento al 18/03/2024)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - via Colle Fontana, 43, piano 1  
Unità immobiliare a destinazione residenziale (appartamento) posta al piano sottotetto mansardato di fabbricato di maggior consistenza, composto da piano seminterrato, terra (non oggetto della presente procedura) e primo, in territorio del Comune di Lariano, via Colle Fontana n. 43, distinto in catasto fabbricati del Comune di Lariano al foglio 25, particella 121 sub/3, classe A2. Il fabbricato è ubicato in zona suburbana del territorio comunale, a prevalente destinazione residenziale con tipologia ville e villini, e scarsi servizi di vicinato o prima necessità. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 121, Sub. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: All'epoca della costruzione dell'immobile era vigente per il Comune di Lariano il Piano di Fabbricazione che classificava l'area come zona C/2 con lotto minimo mq.2.000, distanza dai confini ml.10, cubatura assentibile 0,30 mc/mq. Il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Lariano approvato con Delibera G.R. n.512 del 2005, pubblicata sul BURL n.19 del 09/07/2005, classifica l'area come zona D, sottozona D1, con le seguenti norme tecniche d'attuazione: ART. 17 Zona D : Edilizia residenziale di espansione In tale zona rientrano le parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi a carattere residenziale di iniziativa pubblica nonché le aree su cui il PdF aveva già previsto l'ampliamento. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle previste dai punti a), d), e), f), g), e h), purché queste attività non siano né nocive, né moleste e purché siano previste nello strumento urbanistico attuativo, individuando un idoneo numero di parcheggi in relazione al tipo di attività prevista. Sui singoli terreni attualmente gravati da uso civico la presente destinazione di piano avrà valore subordinatamente all'affrancazione. 1) La zona D è divisa nelle seguenti sottozone: a) D1: edilizia residenziale di iniziativa privata (già prevista nel PdF ed in buona parte realizzata); b) D2: edilizia residenziale di iniziativa pubblica (aree P.E.E.P.). 2) L'edificazione della zona D avverrà: a mezzo di strumenti attuativi di iniziativa pubblica o privata per quanto riguarda la sottozona D1 oppure di iniziativa pubblica (P.P.E., P.E.E.P.) per quanto riguarda la sottozona D2. Gli interventi dovranno essere eseguiti nel rispetto dei parametri, dei limiti e dei vincoli di cui alle presenti norme. 3) I piani attuativi dovranno osservare le percentuali di superficie e cubatura corrispondenti alla densità territoriale di 30 ab/ha nella sottozona D1 e di 100 ab/ha nella sottozona D2. Detti piani attuativi dovranno essere estesi alle singole aree omogenee delimitate da zone con destinazione diversa oppure da "viabilità di connessione territoriale". Sarà tuttavia possibile prevedere anche stralci funzionali da convenzionare separatamente nel caso di aree rimaste libere all'interno di zone edificate. I Piani Particolareggiati o altri strumenti attuativi dovranno individuare le aree con destinazione pubblica o inedificate con vincolo di rispetto della viabilità nonché le aree libere o parzialmente edificate nella quale dovrà essere concentrata l'edificabilità consentita nelle aree stesse. All'interno dei comparti minimi di intervento l'edificazione si attua mediante piani particolareggiati di iniziativa privata di cui all'art. 6 delle presenti norme. Questi dovranno prevedere, oltre alle zone per gli insediamenti residenziali gli spazi pubblici localizzati nelle aree individuate dalle tavole di Piano nella misura di almeno 25 mq/ab. E' consentito nei lotti interclusi inedificati, aventi superficie non superiore a 2.000 mq, il rilascio delle concessioni edilizie anche in assenza di Piano particolareggiato o di altro strumento attuativo. Per i lotti di cui al precedente comma gli indici di edificabilità si applicano alle superfici nette dei lotti e si limitano alla quota residenziale di 0,30 mc/mq. Ai fini dell'applicazione delle norme relative ai lotti liberi interclusi di superficie non superiore a 2.000 mq, con un massimo incremento possibile pari al 20%, il lotto di terreno deve derivare da frazionamento non posteriore alla data del 30/12/1994 e deve essere delimitato, per almeno due lati, da lotti sui quali insistono fabbricati già regolarmente realizzati o in corso di realizzazione oppure per i quali sia possibile la sanatoria e, per i restanti lati, da superfici già vincolate a strade, o ad altri spazi di uso pubblico. Per l'edificazione nei lotti liberi interclusi di cui ai



precedenti comma valgono le seguenti prescrizioni edilizie: - l'altezza massima non dovrà superare quella del più alto degli edifici esistenti nelle aree confinanti edificate e i distacchi dai confini interni (di proprietà o di lotto) dal filo stradale o dalla linea di delimitazione con aree pubbliche non potranno essere inferiori a ml 5,00; in ogni caso dovrà, comunque, essere garantita una distanza minima assoluta di ml 10,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggiante sia finestrata; - Il distacco minimo dal filo stradale non dovrà essere inferiore a ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 7,00; a ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00. 4) Lo strumento urbanistico attuativo dovrà sempre definire e disciplinare l'insieme delle sistemazioni esterne nonché indicare i materiali e le tecnologie esecutive delle opere che si intendono eseguire, i colori e gli elementi di arredo naturali ed artificiali e il complesso delle opere di urbanizzazione primaria, oltreché l'esatta illustrazione planovolumetrica dei nuovi edifici stabilendone gli allineamenti. La soluzione urbanistica dovrà tener conto: - della miglior accessibilità veicolare garantendo al massimo la visibilità e la sicurezza nello scorrimento e prevedere, ove possibile, la separazione dei percorsi pedonali da quelli veicolari; - dei valori morfologici, ambientali e paesaggistici delle aree interessate. 5) Nella zona D è consentita l'apertura di pubblici esercizi, uffici, negozi per il commercio al dettaglio e attività artigianali compatibili, nella misura massima del 20% della volumetria ammessa nella singola sottozona, purché queste attività non siano né nocive, né moleste e purché siano previste nello strumento urbanistico attuativo individuando un idoneo numero di parcheggi in relazione al tipo di attività prevista. 6) Nella zona D la viabilità interna dovrà avere le seguenti caratteristiche inderogabili: a) strade a doppio senso di marcia: - sede viaria (carreggiate più banchina): \_ ml 7,50; - per ogni lato per marciapiedi, percorsi ciclabili e/o viali alberati: \_ ml 2,50; b) strade a senso unico di marcia: - di sede viaria (carreggiate più banchina): \_ ml 5,00; - per ogni lato per marciapiedi, percorsi ciclabili e/o viali alberati: \_ ml 2,00. 7) Nei piani urbanistici attuativi, e in particolare nei piani di lottizzazione convenzionata, dovranno essere previste le opere di urbanizzazione primarie e cioè: verde pubblico attrezzato, parcheggi pubblici, strade e percorsi pedonali, fognature, rete idrica, rete del gas, rete di distribuzione elettrica e della pubblica illuminazione di strade e piazze. I relativi oneri, ivi compresa la cessione gratuita delle aree delle strade, parcheggi e verde pubblico, devono essere assunti integralmente a carico dei proprietari interessati al piano urbanistico attuativo; l'obbligo dei proprietari va riferito soltanto alle opere di urbanizzazione al diretto servizio degli insediamenti che formano oggetto del piano attuativo. Gli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria sono determinati dal Comune ai sensi della L. 10/77.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Lariano (RM) - via Colle Fontana, 43, piano S1

Unità immobiliare a destinazione non residenziale (Cantina, locale di sgombero, stenditoio e garage) facente parte di un fabbricato di più vaste dimensioni sito in territorio del Comune di Lariano, via Colle Fontana, 43, composta da: .Locale cantina sito al piano primo sottostrada 1, distinto in catasto fabbricati del Comune di Lariano al foglio 25, particella 121 sub/4, cat. C2; . Autorimessa sita al piano sottostrada 1, distinta in catasto fabbricati del Comune di Lariano al foglio 25, particella 121 sub/5, cat. C6. Il fabbricato sorge in area suburbana del territorio comunale, con destinazione prevalente a ville e villini, e rada presenza di servizi di vicinato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 121, Sub. 4, Categoria C2 - Fg. 25, Part. 121, Sub. 5, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: All'epoca della costruzione dell'immobile era vigente per il Comune di Lariano il Piano di Fabbricazione che classificava l'area come zona C/2 con lotto minimo mq.2.000, distanza dai confini ml.10, cubatura assentibile 0,30 mc/mq. Il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Lariano approvato con Delibera G.R. n.512 del 2005, pubblicata sul BURL n.19 del 09/07/2005, classifica l'area come zona D, sottozona D1, con le seguenti norme tecniche d'attuazione: ART. 17 Zona D : Edilizia residenziale di espansione In tale zona rientrano le parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi a carattere residenziale di iniziativa pubblica nonché le aree su cui il PdF aveva già previsto l'ampliamento. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle previste dai punti a), d), e), f), g), e h), purché queste attività non siano né nocive, né moleste e purché siano previste nello



strumento urbanistico attuativo, individuando un idoneo numero di parcheggi in relazione al tipo di attività prevista. Sui singoli terreni attualmente gravati da uso civico la presente destinazione di piano avrà valore subordinatamente all'affrancazione. 1) La zona D è divisa nelle seguenti sottozone: a) D1: edilizia residenziale di iniziativa privata (già prevista nel PdF ed in buona parte realizzata); b) D2: edilizia residenziale di iniziativa pubblica (aree P.E.E.P.). 2) L'edificazione della zona D avverrà: a mezzo di strumenti attuativi di iniziativa pubblica o privata per quanto riguarda la sottozona D1 oppure di iniziativa pubblica (P.P.E., P.E.E.P.) per quanto riguarda la sottozona D2. Gli interventi dovranno essere eseguiti nel rispetto dei parametri, dei limiti e dei vincoli di cui alle presenti norme. 3) I piani attuativi dovranno osservare le percentuali di superficie e cubatura corrispondenti alla densità territoriale di 30 ab/ha nella sottozona D1 e di 100 ab/ha nella sottozona D2. Detti piani attuativi dovranno essere estesi alle singole aree omogenee delimitate da zone con destinazione diversa oppure da "viabilità di connessione territoriale". Sarà tuttavia possibile prevedere anche stralci funzionali da convenzionare separatamente nel caso di aree rimaste libere all'interno di zone edificate. I Piani Particolareggiati o altri strumenti attuativi dovranno individuare le aree con destinazione pubblica o inedificate con vincolo di rispetto della viabilità nonché le aree libere o parzialmente edificate nella quale dovrà essere concentrata l'edificabilità consentita nelle aree stesse. All'interno dei comparti minimi di intervento l'edificazione si attua mediante piani particolareggiati di iniziativa privata di cui all'art. 6 delle presenti norme. Questi dovranno prevedere, oltre alle zone per gli insediamenti residenziali gli spazi pubblici localizzati nelle aree individuate dalle tavole di Piano nella misura di almeno 25 mq/ab. E' consentito nei lotti interclusi inedificati, aventi superficie non superiore a 2.000 mq, il rilascio delle concessioni edilizie anche in assenza di Piano particolareggiato o di altro strumento attuativo. Per i lotti di cui al precedente comma gli indici di edificabilità si applicano alle superfici nette dei lotti e si limitano alla quota residenziale di 0,30 mc/mq. Ai fini dell'applicazione delle norme relative ai lotti liberi interclusi di superficie non superiore a 2.000 mq, con un massimo incremento possibile pari al 20%, il lotto di terreno deve derivare da frazionamento non posteriore alla data del 30/12/1994 e deve essere delimitato, per almeno due lati, da lotti sui quali insistono fabbricati già regolarmente realizzati o in corso di realizzazione oppure per i quali sia possibile la sanatoria e, per i restanti lati, da superfici già vincolate a strade, o ad altri spazi di uso pubblico. Per l'edificazione nei lotti liberi interclusi di cui ai precedenti comma valgono le seguenti prescrizioni edilizie: - l'altezza massima non dovrà superare quella del più alto degli edifici esistenti nelle aree confinanti edificate e i distacchi dai confini interni (di proprietà o di lotto) dal filo stradale o dalla linea di delimitazione con aree pubbliche non potranno essere inferiori a ml 5,00; in ogni caso dovrà, comunque, essere garantita una distanza minima assoluta di ml 10,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggiante sia finestrata; - Il distacco minimo dal filo stradale non dovrà essere inferiore a ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 7,00; a ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00. 4) Lo strumento urbanistico attuativo dovrà sempre definire e disciplinare l'insieme delle sistemazioni esterne nonché indicare i materiali e le tecnologie esecutive delle opere che si intendono eseguire, i colori e gli elementi di arredo naturali ed artificiali e il complesso delle opere di urbanizzazione primaria, oltrechè l'esatta illustrazione planovolumetrica dei nuovi edifici stabilendone gli allineamenti. La soluzione urbanistica dovrà tener conto: - della miglior accessibilità veicolare garantendo al massimo la visibilità e la sicurezza nello scorrimento e prevedere, ove possibile, la separazione dei percorsi pedonali da quelli veicolari; - dei valori morfologici, ambientali e paesaggistici delle aree interessate. 5) Nella zona D è consentita l'apertura di pubblici esercizi, uffici, negozi per il commercio al dettaglio e attività artigianali compatibili, nella misura massima del 20% della volumetria ammessa nella singola sottozona, purché queste attività non siano né nocive, né moleste e purché siano previste nello strumento urbanistico attuativo individuando un idoneo numero di parcheggi in relazione al tipo di attività prevista. 6) Nella zona D la viabilità interna dovrà avere le seguenti caratteristiche inderogabili: a) strade a doppio senso di marcia: - sede viaria (carreggiate più banchina): \_ ml 7,50; - per ogni lato per marciapiedi, percorsi ciclabili e/o viali alberati: \_ ml 2,50; b) strade a senso unico di marcia: - di sede viaria (carreggiate più banchina): \_ ml 5,00; - per ogni lato per marciapiedi, percorsi ciclabili e/o viali alberati: \_ ml 2,00. 7) Nei piani urbanistici attuativi, e in particolare nei piani di lottizzazione convenzionata, dovranno essere previste le opere di urbanizzazione primarie e cioè:



verde pubblico attrezzato, parcheggi pubblici, strade e percorsi pedonali, fognature, rete idrica, rete del gas, rete di distribuzione elettrica e della pubblica illuminazione di strade e piazze. I relativi oneri, ivi compresa la cessione gratuita delle aree delle strade, parcheggi e verde pubblico, devono essere assunti integralmente a carico dei proprietari interessati al piano urbanistico attuativo; l'obbligo dei proprietari va riferito soltanto alle opere di urbanizzazione al diretto servizio degli insediamenti che formano oggetto del piano attuativo. Gli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria sono determinati dal Comune ai sensi della L. 10/77.

## LOTTO 2

---

- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Lariano (RM) - Via Roma, 78, scala U, piano 1°

Unità immobiliare ad uso ufficio, sita in territorio del Comune di Lariano, via Roma n.78, distinta in Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 9, particella 1286, sub/3, facente parte di palazzina di maggior consistenza, edificata nel centro urbano della città, in zona dotata dei servizi principali di vicinato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1286, Sub. 3, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area di sedime del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, ricade per il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Lariano art. 15, in zona B, sottozona b/3 con le seguenti norme tecniche d'attuazione: ART. 15 Zona B: Completamento La zona B comprende aree già quasi completamente edificate e dotate delle relative infrastrutture, o per le quali comunque siano stati adottati gli strumenti attuativi. In tale zona non è ammesso l'incremento della cubatura e delle superfici lorde nei lotti già edificati salvo l'aggiunta dei volumi tecnici strettamente indispensabili e quanto previsto dall'art. 8 comma 13. Nella zona B dovrà essere garantito il mantenimento delle attuali destinazioni residenziali, salvo quanto più avanti specificato per alcune particolari destinazione d'uso e salvo la possibilità di incrementare la quota parte di cubatura con destinazione non residenziale, qualora essa sia inferiore al 20% dell'intera cubatura edificabile, senza superare, comunque, tale limite massimo. In caso di richiesta di modifica delle attuali destinazioni d'uso residenziali sono consentite, oltre a quanto previsto dal precedente comma, quelle previste dai punti d), e), f), h), l), o) dell'art. 7 nonchè le destinazioni per servizi pubblici e attrezzature per il verde pubblico, attività culturali di enti pubblici e morali, sedi di sindacati e partiti politici, sedi di giornali quotidiani, sedi di associazioni di rappresentanza riconosciute per legge. Tali nuove destinazioni d'uso non potranno subire ulteriori variazioni se non nell'ambito di quelle sopra elencate, ovvero per il ripristino delle preesistenti destinazioni abitative. E' consentito il cambio delle destinazioni d'uso non residenziali. E' altresì consentito il mantenimento delle attività e destinazioni d'uso attualmente esistenti. Possono inoltre essere mutate le attuali destinazioni d'uso residenziali di alloggi che non riescano a soddisfare le minime condizioni di abitabilità neanche attraverso adeguati interventi di ristrutturazione. In tale zona sono ammessi i seguenti interventi: a) ordinaria e straordinaria manutenzione; b) ristrutturazione edilizia; c) costruzione di nuovi edifici sempre in conformità ai parametri urbanistici di zona; d) ristrutturazione urbanistica che tenda a costruire nuovi tessuti urbanistico-edilizi. Gli interventi di cui alle lettere a) e b) saranno attuati direttamente con il rilascio di singole concessioni edilizie. Gli interventi di cui alle lettere c) e d) saranno attuati mediante strumentazione urbanistica attuativa di iniziativa pubblica o privata che potrà essere limitata anche alla sola area di intervento. Nel caso di lotti interclusi di dimensioni inferiori a 1.500 mq per le singole costruzioni è consentita l'attuazione diretta. Il progetto dovrà essere corredato di elaborati planovolumetrici che mostrino l'inserimento della volumetria nel tessuto edilizio esistente. Qualora si predispongano piani di ristrutturazione urbanistica questi dovranno tendere a realizzare compiuti isolati urbani, a valorizzare gli spazi liberi e di vicinato come spazi a spiccato carattere urbano, a disciplinare compiutamente la rete viaria e gli spazi per la sosta. Per gli interventi di cui alle lettere c) e d) le altezze massime realizzabili non potranno superare quelle del più alto degli edifici esistenti nelle aree confinanti edificate ed i distacchi dal filo stradale e dai confini interni non potranno essere inferiori



a ml 5,00 e, comunque, tale da garantire una distanza minima assoluta di m 10,00 dalle pareti degli edifici antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata. Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopraindicate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piano particolareggiato o altro strumento attuativo con previsioni planovolumetriche. La zona B, ai fini della definizione dell'indice di fabbricabilità fondiario, è suddivisa nelle seguenti sottozone: - sottozona B1: if = 1,5 mc/mq; - sottozona B2: if = 1 mc/mq. - sottozona B3: if = 1.67 mc/mq.

## LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Lariano (RM) - Via Roma, 78, piano 2°

Unità immobiliare ad uso ufficio, sita in territorio del Comune di Lariano, via Roma n.78, distinta in Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 9, particella 1286, sub/4, facente parte di palazzina di maggior consistenza, edificata nel centro urbano della città, in zona dotata dei servizi principali di vicinato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1286, Sub. 3, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area di sedime del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, ricade per il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Lariano art. 15, in zona B, sottozona b/3 con le seguenti norme tecniche d'attuazione: ART. 15 Zona B: Completamento La zona B comprende aree già quasi completamente edificate e dotate delle relative infrastrutture, o per le quali comunque siano stati adottati gli strumenti attuativi. In tale zona non è ammesso l'incremento della cubatura e delle superfici lorde nei lotti già edificati salvo l'aggiunta dei volumi tecnici strettamente indispensabili e quanto previsto dall'art. 8 comma 13. Nella zona B dovrà essere garantito il mantenimento delle attuali destinazioni residenziali, salvo quanto più avanti specificato per alcune particolari destinazione d'uso e salvo la possibilità di incrementare la quota parte di cubatura con destinazione non residenziale, qualora essa sia inferiore al 20% dell'intera cubatura edificabile, senza superare, comunque, tale limite massimo. In caso di richiesta di modifica delle attuali destinazioni d'uso residenziali sono consentite, oltre a quanto previsto dal precedente comma, quelle previste dai punti d), e), f), h), l), o} dell'art. 7 nonchè le destinazioni per servizi pubblici e attrezzature per il verde pubblico, attività culturali di enti pubblici e morali, sedi di sindacati e partiti politici, sedi di giornali quotidiani, sedi di associazioni di rappresentanza riconosciute per legge. Tali nuove destinazioni d'uso non potranno subire ulteriori variazioni se non nell'ambito di quelle sopra elencate, ovvero per il ripristino delle preesistenti destinazioni abitative. E' consentito il cambio delle destinazioni d'uso non residenziali. E' altresì consentito il mantenimento delle attività e destinazioni d'uso attualmente esistenti. Possono inoltre essere mutate le attuali destinazioni d'uso residenziali di alloggi che non riescano a soddisfare le minime condizioni di abitabilità neanche attraverso adeguati interventi di ristrutturazione. In tale zona sono ammessi i seguenti interventi: a) ordinaria e straordinaria manutenzione; b) ristrutturazione edilizia; c) costruzione di nuovi edifici sempre in conformità ai parametri urbanistici di zona; d) ristrutturazione urbanistica che tenda a costruire nuovi tessuti urbanistico-edilizi. Gli interventi di cui alle lettere a) e b) saranno attuati direttamente con il rilascio di singole concessioni edilizie. Gli interventi di cui alle lettere c) e d) saranno attuati mediante strumentazione urbanistica attuativa di iniziativa pubblica o privata che potrà essere limitata anche alla sola area di intervento. Nel caso di lotti interclusi di dimensioni inferiori a 1.500 mq per le singole costruzioni è consentita l'attuazione diretta. Il progetto dovrà essere corredato di elaborati planovolumetrici che mostrino l'inserimento della volumetria nel tessuto edilizio esistente. Qualora si predispongano piani di ristrutturazione urbanistica questi dovranno tendere a realizzare compiuti isolati urbani, a valorizzare gli spazi liberi e di vicinato come spazi a spiccato carattere urbano, a disciplinare compiutamente la rete viaria e gli spazi per la sosta. Per gli interventi di cui alle lettere c) e d) le altezze massime realizzabili non potranno superare quelle del più alto degli edifici esistenti nelle aree confinanti edificate ed i distacchi dal filo stradale e dai confini interni non potranno essere inferiori a ml 5,00 e, comunque, tale da garantire una distanza minima assoluta di m 10,00 dalle pareti degli



edifici antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata. Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopraindicate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piano particolareggiato o altro strumento attuativo con previsioni planovolumetriche. La zona B, ai fini della definizione dell'indice di fabbricabilità fondiario, è suddivisa nelle seguenti sottozone: - sottozona B1: if = 1,5 mc/mq; - sottozona B2: if = 1 mc/mq. - sottozona B3: if = 1.67 mc/mq.

## LOTTO 4

---

- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Lariano (RM) - Via Roma, 78, piano 3°

Unità immobiliare ad uso ufficio, sita in territorio del Comune di Lariano, via Roma n.78, distinta in Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 9, particella 1286, sub/5 facente parte di palazzina di maggior consistenza, edificata nel centro urbano della città, in zona dotata dei servizi principali di vicinato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1286, Sub. 3, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'area di sedime del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, ricade per il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Lariano art. 15, in zona B, sottozona b/3 con le seguenti norme tecniche d'attuazione: ART. 15 Zona B: Completamento La zona B comprende aree già quasi completamente edificate e dotate delle relative infrastrutture, o per le quali comunque siano stati adottati gli strumenti attuativi. In tale zona non è ammesso l'incremento della cubatura e delle superfici lorde nei lotti già edificati salvo l'aggiunta dei volumi tecnici strettamente indispensabili e quanto previsto dall'art. 8 comma 13. Nella zona B dovrà essere garantito il mantenimento delle attuali destinazioni residenziali, salvo quanto più avanti specificato per alcune particolari destinazione d'uso e salvo la possibilità di incrementare la quota parte di cubatura con destinazione non residenziale, qualora essa sia inferiore al 20% dell'intera cubatura edificabile, senza superare, comunque, tale limite massimo. In caso di richiesta di modifica delle attuali destinazioni d'uso residenziali sono consentite, oltre a quanto previsto dal precedente comma, quelle previste dai punti d), e), f), h), l), o) dell'art. 7 nonchè le destinazioni per servizi pubblici e attrezzature per il verde pubblico, attività culturali di enti pubblici e morali, sedi di sindacati e partiti politici, sedi di giornali quotidiani, sedi di associazioni di rappresentanza riconosciute per legge. Tali nuove destinazioni d'uso non potranno subire ulteriori variazioni se non nell'ambito di quelle sopra elencate, ovvero per il ripristino delle preesistenti destinazioni abitative. E' consentito il cambio delle destinazioni d'uso non residenziali. E' altresì consentito il mantenimento delle attività e destinazioni d'uso attualmente esistenti. Possono inoltre essere mutate le attuali destinazioni d'uso residenziali di alloggi che non riescano a soddisfare le minime condizioni di abitabilità neanche attraverso adeguati interventi di ristrutturazione. In tale zona sono ammessi i seguenti interventi: a) ordinaria e straordinaria manutenzione; b) ristrutturazione edilizia; c) costruzione di nuovi edifici sempre in conformità ai parametri urbanistici di zona; d) ristrutturazione urbanistica che tenda a costruire nuovi tessuti urbanistico-edilizi. Gli interventi di cui alle lettere a) e b) saranno attuati direttamente con il rilascio di singole concessioni edilizie. Gli interventi di cui alle lettere c) e d) saranno attuati mediante strumentazione urbanistica attuativa di iniziativa pubblica o privata che potrà essere limitata anche alla sola area di intervento. Nel caso di lotti interclusi di dimensioni inferiori a 1.500 mq per le singole costruzioni è consentita l'attuazione diretta. Il progetto dovrà essere corredato di elaborati planovolumetrici che mostrino l'inserimento della volumetria nel tessuto edilizio esistente. Qualora si predispongano piani di ristrutturazione urbanistica questi dovranno tendere a realizzare compiuti isolati urbani, a valorizzare gli spazi liberi e di vicinato come spazi a spiccato carattere urbano, a disciplinare compiutamente la rete viaria e gli spazi per la sosta. Per gli interventi di cui alle lettere c) e d) le altezze massime realizzabili non potranno superare quelle del più alto degli edifici esistenti nelle aree confinanti edificate ed i distacchi dal filo stradale e dai confini interni non potranno essere inferiori a ml 5,00 e, comunque, tale da garantire una distanza minima assoluta di m 10,00 dalle pareti degli edifici antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata. Sono ammesse



distanze inferiori a quelle sopraindicate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piano particolareggiato o altro strumento attuativo con previsioni planovolumetriche. La zona B, ai fini della definizione dell'indice di fabbricabilità fondiario, è suddivisa nelle seguenti sottozone: - sottozona B1: if = 1,5 mc/mq; - sottozona B2: if = 1 mc/mq. - sottozona B3: if = 1.67 mc/mq.



# SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 147/2023 DEL R.G.E.

## LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Lariano (RM) - via Colle Fontana, 43, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 121, Sub. 3, Categoria A2	<b>Superficie</b>	201,79 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare risulta in discreto stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Unità immobiliare a destinazione residenziale (appartamento) posta al piano sottotetto mansardato di fabbricato di maggior consistenza, composto da piano seminterrato, terra (non oggetto della presente procedura) e primo, in territorio del Comune di Lariano, via Colle Fontana n. 43, distinto in catasto fabbricati del Comune di Lariano al foglio 25, particella 121 sub/3, classe A2. Il fabbricato è ubicato in zona suburbana del territorio comunale, a prevalente destinazione residenziale con tipologia ville e villini, e scarsi servizi di vicinato o prima necessità.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato		

Bene N° 2 - Cantina			
<b>Ubicazione:</b>	Lariano (RM) - via Colle Fontana, 43, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 121, Sub. 4, Categoria C2 - Fg. 25, Part. 121, Sub. 5, Categoria C6	<b>Superficie</b>	116,56 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare risulta in discreto stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Unità immobiliare a destinazione non residenziale (Cantina, locale di sgombero, stenditoio e garage) facente parte di un fabbricato di più vaste dimensioni sito in territorio del Comune di Lariano, via Colle Fontana, 43, composta da: .Locale cantina sito al piano primo sottostrada 1, distinto in catasto fabbricati del Comune di Lariano al foglio 25, particella 121 sub/4, cat. C2; . Autorimessa sita al piano sottostrada 1, distinta in catasto fabbricati del Comune di Lariano al foglio 25, particella 121 sub/5, cat. C6. Il fabbricato sorge in area suburbana del territorio comunale, con destinazione prevalente a ville e villini, e rada presenza di servizi di vicinato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Al momento dell'accesso l'unità immobiliare risultava occupata dall'esecutato sig. **** Omissis ****.		



## LOTTO 2

Bene N° 3 - Ufficio			
<b>Ubicazione:</b>	Lariano (RM) - Via Roma, 78, scala U, piano 1°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1286, Sub. 3, Categoria A10	<b>Superficie</b>	66,57 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile al momento dell'accesso si trovava in condizioni discrete dal punto di vista conservativo		
<b>Descrizione:</b>	Unità immobiliare ad uso ufficio, sita in territorio del Comune di Lariano, via Roma n.78, distinta in Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 9, particella 1286, sub/3, facente parte di palazzina di maggior consistenza, edificata nel centro urbano della città, in zona dotata dei servizi principali di vicinato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

## LOTTO 3

Bene N° 4 - Ufficio			
<b>Ubicazione:</b>	Lariano (RM) - Via Roma, 78, piano 2°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1286, Sub. 3, Categoria A10	<b>Superficie</b>	66,57 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile al momento dell'accesso si trovava in condizioni mediocri dal punto di vista conservativo		
<b>Descrizione:</b>	Unità immobiliare ad uso ufficio, sita in territorio del Comune di Lariano, via Roma n.78, distinta in Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 9, particella 1286, sub/4, facente parte di palazzina di maggior consistenza, edificata nel centro urbano della città, in zona dotata dei servizi principali di vicinato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

## LOTTO 4

Bene N° 5 - Ufficio			
---------------------	--	--	--



<b>Ubicazione:</b>	Lariano (RM) - Via Roma, 78, piano 3°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1286, Sub. 3, Categoria A10	<b>Superficie</b>	79,52 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile al momento dell'accesso si trovava in mediocri condizioni di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Unità immobiliare ad uso ufficio, sita in territorio del Comune di Lariano, via Roma n.78, distinta in Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 9, particella 1286, sub/5 facente parte di palazzina di maggior consistenza, edificata nel centro urbano della città, in zona dotata dei servizi principali di vicinato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, PIANO 1**

---

### Trascrizioni

- **atto di pignoramento**  
Trascritto a Velletri il 20/04/2023  
Reg. gen. 2333 - Reg. part. 1573  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, PIANO S1**

---

### Trascrizioni

- **atto di pignoramento**  
Trascritto a Velletri il 20/04/2023  
Reg. gen. 1573 - Reg. part. 2333  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA ROMA, 78, SCALA U, PIANO 1°**

---

### Trascrizioni

- **atto di pignoramento**  
Trascritto a Velletri il 20/04/2023  
Reg. gen. 2333 - Reg. part. 1623  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA ROMA, 78, PIANO 2°**

---

### Trascrizioni

- **atto di pignoramento**  
Trascritto a Velletri il 20/04/2023  
Reg. gen. 2333 - Reg. part. 1623  
Quota: 1/1



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA ROMA, 78, PIANO 3°

---

### Trascrizioni

- **atto di pignoramento**  
Trascritto a Velletri il 20/04/2023  
Reg. gen. 2333 - Reg. part. 1623  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

