

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Moroni Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 163/2017 del R.G.E.

promossa da

contro

E

COMUNE DI LARIANO

Ubicazione Complesso immobiliare



COMUNE DI COLLEFERRO

UBICAZIONE TERRENO



Ubicazione edificio via IV Novembre



COMUNE DI SEGNI

Ubicazione Complesso immobiliare



COMUNE DI GENZANO DI ROMA

Viale Giacomo Matteotti o SS. APPIA

Ubicazione edificio



INCARICO

Il sottoscritto Geom. Moroni Maurizio, con studio in Via Italo Belardi, 51 - 00045 - Velletri (RM), email moroni.maurizio@tiscali.it, PEC maurizio.moroni@geopec.it, Tel. 0335 8357119, Fax 06 9391014, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/03/2018 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 Larianoi (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, interno 1, piano TERRA*
- *Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - VIA COLLE FONTANA 43, interno 2, piano PRIMO*
- *Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Lariano (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, piano TERRA*
- *Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Lariano (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, piano TERRA*
- *Bene N° 5 - Corte o resede ubicato a Lariano (RM) - VIA COLLE FONTANA N. 43, piano TERRA*
- *Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Lariano (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, piano TERRA*
- *Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Lariano (RM) - VIA COLLE FONTANA 43, piano TERRA*
- *Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - VIA COLLE FONTANA 43, piano TERRA*
- *Bene N° 9 - Corte o resede ubicato a Lariano (RM) - VIA COLLE FONTANA 43, piano TERRA*
- *Bene N° 10 - Terreno ubicato a Colleferro (RM) - VIA GIOVANNI VERGA, piano TERRA*
- *Bene N° 11 - Villetta ubicata a Colleferro (RM) - VIA IV NOVEMBRE ,65, interno 3, piano T-1*
- *Bene N° 12 - Magazzino ubicato a Segni (RM) - VIA CASILINA KM. 52.700, piano TERRA*
- *Bene N° 13 - Corte o resede ubicato a Segni (RM) - VIA CASILINA KM.52.700 , piano TERRA*
- *Bene N° 14 - Magazzino ubicato a Genzano di Roma (RM) - VIALE GIACOMO MATTEOTTI, piano S1*

DESCRIZIONE

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

L'Appartamento è composto da Salone-Pranzo, due camere, cucina, bagno dispensa.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA 43, INTERNO 2, PIANO PRIMO

L'appartamento è composto da Salone, Cucina, 3 camere e due bagni con annessi terrazzi.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, PIANO TERRA

Locale non censito ma identificato con la sola particella.



BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, PIANO TERRA

Locale non censito ma identificato con la sola particella.

BENE N° 5 - CORTE O RESEDE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA N. 43, PIANO TERRA

Il Terreno circostante agli edifici ad uso giardino.

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, PIANO TERRA

Edificio adibito a Magazzino soppalcato, con adiacente appartamento annessa area coperta per ricovero mezzi e corte.

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA 43, PIANO TERRA

EDIFICIO AD USO MAGAZZINO SOPPALCATO

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA 43, PIANO TERRA

appartamento composto da salone con angolo cottura, camera e bagno.

BENE N° 9 - CORTE O RESEDE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA 43, PIANO TERRA

AREA CIRCOSTANTE GLI EDIFICI DESTINATA A TRANSITO DI MEZZI E DEPOSITO.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A COLLEFERRO (RM) - VIA GIOVANNI VERGA, PIANO TERRA

TERRENO SODIVO IN PROSSIMITA' DEL CAMPO SPORTIVO DELLA CITTA.

BENE N° 11 - VILLETTA UBICATA A COLLEFERRO (RM) - VIA IV NOVEMBRE ,65, INTERNO 3, PIANO T-1

VILLINO COMPOSTO AL PIANO TERRA DA SALA-PRANZO, CUCINA, CAMERA E BAGNO CON ANNESSA CORTE E RIPOSTIGLIO ESTERNO, AL PIANO PRIMO DUE CAMERE E BAGNO.

BENE N° 12 - MAGAZZINO UBICATO A SEGNI (RM) - VIA CASILINA KM. 52.700, PIANO TERRA

COMPLESSO IMMOBILIARE ADIBITO PARTE A MAGAZZINO E PARTE AD ARTIGIANALE IN STATO FATISCENTE ESOTTO SEQUESTRO AUTORITY GIUDIZIARIA.

BENE N° 13 - CORTE O RESEDE UBICATO A SEGNI (RM) - VIA CASILINA KM. 52.700, PIANO TERRA

AREA CORTILIZIA A SERVIZIO DEGLI IMMOBILI CENSITO AL FOGLIO 1 PARTICELLA 169 SUB. 3 E SUB. 4



BENE N° 14 - MAGAZZINO UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIALE GIACOMO MATTEOTTI, PIANO S1

LOCALE MAGAZZINO UBICATO NELL'EDIFICIO DELLA SCALA 'A' PIANO S1.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, interno 1, piano TERRA**
- **Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - VIA COLLE FONTANA 43, interno 2, piano PRIMO**
- **Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Lariano (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, piano TERRA**
- **Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Lariano (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, piano TERRA**
- **Bene N° 5 - Corte o resede ubicato a Lariano (RM) - VIA COLLE FONTANA N. 43, piano TERRA**

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA 43, INTERNO 2, PIANO PRIMO

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

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, PIANO TERRA

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

BENE N° 5 - CORTE O RESEDE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA N. 43, PIANO TERRA

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

TITOLARITÀ

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

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

-

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA 43, INTERNO 2, PIANO PRIMO



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

-

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, PIANO TERRA

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

- *(Proprietà 1/1) Codice fiscale:*

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, PIANO TERRA

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

- *(Proprietà 1/1) Codice fiscale:*

BENE N° 5 - CORTE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA N. 43, PIANO TERRA

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

- *(Proprietà 1/1) Codice fiscale:*

CONFINI

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

Confinante con area cortilizia a servizio di tutti gli immobili censiti nella particella 577, 662, 663, salvo altri.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA 43, INTERNO 2, PIANO PRIMO

Confinante con distacco area cortilizia a servizio delle particelle 577, 662, 663, salvo altri.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, PIANO TERRA

Confinante con area cortilizia a servizio delle particelle 577,662, 663, salvo altri.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, PIANO TERRA

confinante con area cortilizia a servizio delle particelle 577,662, 663, salvo altri.



BENE N° 5 - CORTE O RESEDE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA N. 43, PIANO TERRA

il tutto confinante ad est con particella 507, a sud con la particella 752,668,664,673, ad Ovest con la particella 729, salvo altri.

CONSISTENZA

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

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Netta</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Convenzionale</i>	<i>Altezza</i>	<i>Piano</i>
Residenziale	150,00 mq	150,00 mq	1	150,00 mq	3,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				150,00 mq		

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA 43, INTERNO 2, PIANO PRIMO

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Netta</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Convenzionale</i>	<i>Altezza</i>	<i>Piano</i>
APPARTAMENTO	151,00 mq	167,80 mq	1	167,80 mq	2,70 m	PRIMO
Totale superficie convenzionale:				167,80 mq		

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, PIANO TERRA

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Netta</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Convenzionale</i>	<i>Altezza</i>	<i>Piano</i>
Locale di deposito	148,00 mq	148,00 mq	1	148,00 mq	2,50 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				148,00 mq		

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, PIANO TERRA

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Netta</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Convenzionale</i>	<i>Altezza</i>	<i>Piano</i>
Locale di deposito	110,00 mq	110,00 mq	1	110,00 mq	2,50 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				110,00 mq		

BENE N° 5 - CORTE O RESEDE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA N. 43, PIANO TERRA

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Netta</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Convenzionale</i>	<i>Altezza</i>	<i>Piano</i>
---------------------	-------------------------	-------------------------	---------------------	---------------------------------	----------------	--------------



<i>Giardino</i>	<i>1522,00 mq</i>	<i>1522,00 mq</i>	<i>1</i>	<i>1522,00 mq</i>	<i>1,00 m</i>	<i>TERRA</i>
<i>Giardino</i>	<i>3654,00 mq</i>	<i>3654,00 mq</i>	<i>1</i>	<i>3654,00 mq</i>	<i>1,00 m</i>	<i>TERRA</i>
<i>Giardino</i>	<i>730,00 mq</i>	<i>730,00 mq</i>	<i>1</i>	<i>730,00 mq</i>	<i>1,00 m</i>	<i>TERRA</i>
<i>Totale superficie convenzionale:</i>				<i>5906,00 mq</i>		

DATI CATASTALI

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

<i>Catasto fabbricati (CF)</i>											
<i>Dati identificativi</i>				<i>Dati di classamento</i>							
<i>Sezione</i>	<i>Foglio</i>	<i>Part.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Zona Cens.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Superfici catastale</i>	<i>Rendita</i>	<i>Piano</i>	<i>Graffato</i>
	<i>25</i>	<i>577</i>	<i>1</i>		<i>A4</i>	<i>3</i>	<i>6</i>	<i>150 mq</i>	<i>266,49 €</i>	<i>TERRA</i>	

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA 43, INTERNO 2, PIANO PRIMO

<i>Catasto fabbricati (CF)</i>											
<i>Dati identificativi</i>				<i>Dati di classamento</i>							
<i>Sezione</i>	<i>Foglio</i>	<i>Part.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Zona Cens.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Superfici catastale</i>	<i>Rendita</i>	<i>Piano</i>	<i>Graffato</i>
	<i>25</i>	<i>577</i>	<i>2</i>		<i>A4</i>	<i>3</i>	<i>6</i>	<i>162 mq</i>	<i>266,49 €</i>	<i>PRIMO</i>	

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, PIANO TERRA

<i>Catasto fabbricati (CF)</i>											
<i>Dati identificativi</i>				<i>Dati di classamento</i>							
<i>Sezione</i>	<i>Foglio</i>	<i>Part.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Zona Cens.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Superfici catastale</i>	<i>Rendita</i>	<i>Piano</i>	<i>Graffato</i>
	<i>25</i>	<i>662</i>			<i>EU</i>		<i>128</i>	<i>128 mq</i>		<i>TERRA</i>	
	<i>25</i>	<i>663</i>			<i>EU</i>		<i>20</i>	<i>20 mq</i>		<i>TERRA</i>	



BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superfici catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	661			EU		110	110 mq		TERRA	

BENE N° 5 - CORTE O RESEDE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA N. 43, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superfici catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	577			EU			1522 mq		TERRA	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
25	669				Vigneto	1	3654 mq	51,9 €	30,19 €		
25	212				Vigneto	2	730 mq	10,37 €	6,03 €		

STATO CONSERVATIVO

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

Lo stato conservativo dell'immobile è ottimo.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA 43, INTERNO 2, PIANO PRIMO

L'immobile si trova in ottimo stato conservativo.

BENE N° 5 - CORTE O RESEDE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA N. 43, PIANO TERRA

Lo stato conservativo risulta ottimo.



STATO DI OCCUPAZIONE

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

Utilizzato dall'esecutato e dal proprio nucleo familiare.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA 43, INTERNO 2, PIANO PRIMO

Occupato dall'esecutato e dal proprio nucleo familiare.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, PIANO TERRA

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, PIANO TERRA

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

BENE N° 5 - CORTE O RESEDE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA N. 43, PIANO TERRA

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

NORMATIVA URBANISTICA

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

L'area, dove sono ubicati i vari immobili edificati in Via Colle Fontana sono inseriti nel P.R.G. zona D sottozona DI.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA 43, INTERNO 2, PIANO PRIMO

tutta l'area, dove sono ubicati i vari immobili edificati in Via Colle Fontana sono inseriti nel P.R.G. zona D sottozona DI.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Tutti gli Edifici esistenti in Via Colle Fontana costituiti da un edificio ad uso abitazione, piccoli edifici destinati a locali deposito, un capannone non tamponato ed un edificio con magazzino soppalcato con adiacente un piccolo immobile ad uso abitazione, HANNO AVUTO TUTTI AUTORIZZAZIONE COMUNALE COME DAGLI ALLEGATI.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA 43, INTERNO 2, PIANO PRIMO

Tutti gli Edifici esistenti in Via Colle Fontana costituiti da un edificio ad uso abitazione, piccoli edifici destinati a locali deposito, un capannone non tamponato ed un edificio con magazzino soppalcato con adiacente un piccolo immobile ad uso abitazione, HANNO AVUTO TUTTI AUTORIZZAZIONE COMUNALE COME DAGLI ALLEGATI.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- *Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Lariano (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, piano TERRA*
- *Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Lariano (RM) - VIA COLLE FONTANA 43, piano TERRA*
- *Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - VIA COLLE FONTANA 43, piano TERRA*
- *Bene N° 9 - Corte o resede ubicato a Lariano (RM) - VIA COLLE FONTANA 43, piano TERRA*

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBIcato A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, PIANO TERRA

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

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBIcato A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA 43, PIANO TERRA

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

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBIcato A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA 43, PIANO TERRA

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

BENE N° 9 - CORTE O RESEDE UBIcato A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA 43, PIANO TERRA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBIcato A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, PIANO TERRA

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

- *(Nuda proprietà 1/1) Codice fiscale:*

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBIcato A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA 43, PIANO TERRA

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

- *(Nuda proprietà 1/1) Codice fiscale:*

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBIcato A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA 43, PIANO TERRA

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



- (Nuda proprietà 1/1) Codice fiscale:

BENE N° 9 - CORTE O RESEDE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA 43, PIANO TERRA

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

- (Nuda proprietà 1/1) Codice fiscale:

CONFINI

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, PIANO TERRA

Confinante ad Est con le part. 87, a Sud con la part. 107, 627, 626, ad Ovest con le part. 373, 664 e 665, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, PIANO TERRA

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Netta</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Convenzionale</i>	<i>Altezza</i>	<i>Piano</i>
Magazzino	522,00 mq	522,00 mq	1	522,00 mq	5,00 m	TERRA
<i>Totale superficie convenzionale:</i>				522,00 mq		

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA 43, PIANO TERRA

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Netta</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Convenzionale</i>	<i>Altezza</i>	<i>Piano</i>
Magazzino	272,00 mq	272,00 mq	1	272,00 mq	5,00 m	TERRA
<i>Totale superficie convenzionale:</i>				272,00 mq		

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA 43, PIANO TERRA

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Netta</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Convenzionale</i>	<i>Altezza</i>	<i>Piano</i>
ABITAZIONE	49,00 mq	49,00 mq	/1	49,00 mq	3,00 m	TERRA
<i>Totale superficie convenzionale:</i>				49,00 mq		



BENE N° 9 - CORTE O RESEDE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA 43, PIANO TERRA

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Netta</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Convenzionale</i>	<i>Altezza</i>	<i>Piano</i>
CORTE	3361,00 mq	3361,00 mq	1	3361,00 mq	1,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				3361,00 mq		

DATI CATASTALI

BENE N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, PIANO TERRA

<i>Catasto fabbricati (CF)</i>											
<i>Dati identificativi</i>				<i>Dati di classamento</i>							
<i>Sezione</i>	<i>Foglio</i>	<i>Part.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Zona Cens.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Superficie catastale</i>	<i>Rendita</i>	<i>Piano</i>	<i>Graffato</i>
	25	752			C2	3	522	522 mq	490,64 €	TERRA	

BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA 43, PIANO TERRA

<i>Catasto fabbricati (CF)</i>											
<i>Dati identificativi</i>				<i>Dati di classamento</i>							
<i>Sezione</i>	<i>Foglio</i>	<i>Part.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Zona Cens.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Superficie catastale</i>	<i>Rendita</i>	<i>Piano</i>	<i>Graffato</i>
	25	461	2		C2	5	272	272 mq	379,28 €	TERRA	

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA 43, PIANO TERRA

<i>Catasto fabbricati (CF)</i>											
<i>Dati identificativi</i>				<i>Dati di classamento</i>							
<i>Sezione</i>	<i>Foglio</i>	<i>Part.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Zona Cens.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Superficie catastale</i>	<i>Rendita</i>	<i>Piano</i>	<i>Graffato</i>
	25	461	502		A10	1	2,5	49 mq	639,12 €	TERRA	



Corrispondenza catastale

DETTO IMMOBILE ATTUALMENTE RISULTA CENSITO COME UFFICIO MA CON CONCESSIONE IN SANATORIA (VEDERE ALLEGATI) L'IMMOBILE HA SUBITO LA TRASFORMAZIONE DA UFFICIO AD APPARTAMENTO (OCORRE ESEGUIRE PROCEDURA DOCFA)

BENE N° 9 - CORTE O RESEDE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA COLLE FONTANA 43, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezion e	Fogli o	Part .	Sub .	Zona Cens .	Categori a	Class e	Consistenz a	Superfici e catastale	Rendit a	Pian o	Graffat o
	25	668			EU			1106 mq			
	25	666			EU			70 mq			

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
25	81				Bosco ceduo	2	1060 mq	2,19 €		
25	751				Vigneto	3	1125 mq	8,72 €		

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 10 - Terreno ubicato a Colleferro (RM) - VIA GIOVANNI VERGA, piano TERRA

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1) 00076 -

CONFINI

Confinante con part 1549, part. 982, part. 537, part. 1551, salvo altri.



CONSISTENZA

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Netta</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Convenzionale</i>	<i>Altezza</i>	<i>Piano</i>
<i>Terreno agricolo</i>	<i>494,00 mq</i>	<i>494,00 mq</i>	<i>1</i>	<i>494,00 mq</i>	<i>1,00 m</i>	<i>TERRA</i>
<i>Totale superficie convenzionale:</i>				<i>494,00 mq</i>		

DATI CATASTALI

<i>Catasto terreni (CT)</i>										
<i>Dati identificativi</i>				<i>Dati di classamento</i>						
<i>Foglio</i>	<i>Part.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Porz.</i>	<i>Zona Cens.</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie ha are ca</i>	<i>Reddito dominicale</i>	<i>Reddito agrario</i>	<i>Graffato</i>
<i>8</i>	<i>1273</i>				<i>Seminativo</i>	<i>2</i>	<i>494 mq</i>	<i>3,7 €</i>	<i>2,04 €</i>	

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 11 - Villetta ubicata a Colleferro (RM) - VIA IV NOVEMBRE ,65, interno 3, piano T-1*

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)*

CONFINI

Confinante con Via IV Novembre, appartamento Int. 2 di Via IV Novembre 63, Terrapieno, appartamento int. 4 di via IV Novembre 59, salvo altri.

CONSISTENZA

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Netta</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Convenzionale</i>	<i>Altezza</i>	<i>Piano</i>
<i>SALONE-PRANZO</i>	<i>12,50 mq</i>	<i>15,40 mq</i>	<i>1</i>	<i>15,40 mq</i>	<i>2,90 m</i>	<i>TERRA</i>
<i>LETTO</i>	<i>8,35 mq</i>	<i>10,30 mq</i>	<i>1</i>	<i>10,30 mq</i>	<i>2,90 m</i>	<i>TERRA</i>
<i>CUCINA</i>	<i>4,00 mq</i>	<i>5,00 mq</i>	<i>1</i>	<i>5,00 mq</i>	<i>2,90 m</i>	<i>TERRA</i>
<i>RIPOSTIGLIO</i>	<i>5,50 mq</i>	<i>6,80 mq</i>	<i>1,00</i>	<i>6,80 mq</i>	<i>2,60 m</i>	<i>TERRA</i>



ORTO	23,00 mq	23,00 mq	0,20	4,60 mq	1,00 m	TERRA
GARAGE	20,00 mq	20,00 mq	0,50	10,00 mq	2,30 m	TERRA
CAMERA	12,50 mq	15,40 mq	1	15,40 mq	2,90 m	PRIMO
CAMERA	9,00 mq	11,10 mq	1	11,10 mq	2,90 m	PRIMO
BAGNO	1,70 mq	2,10 mq	1	2,10 mq	2,90 m	PRIMO
CORRIDOIO	5,60 mq	6,90 mq	1	6,90 mq	2,90 m	PRIMO
Totale superficie convenzionale:				87,60 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezion e	Fogli o	Part .	Sub .	Zona Cens .	Categori a	Class e	Consistenz a	Superfici e catastale	Rendit a	Pian o	Graffat o
	9	110	3		A7	2	5,5	73 mq	511,29 €	T-1	
	9	110	8		C6						

Corrispondenza catastale

IL LOCALE GARAGE NON RISULTA CENSITO MA E' BEN RAPPRESENTATO ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12 - Magazzino ubicato a Segni (RM) - VIA CASILINA KM. 52.700, piano TERRA**
- **Bene N° 13 - Corte o resede ubicato a Segni (RM) - VIA CASILINA KM.52.700 , piano TERRA**

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 12 - MAGAZZINO UBICATO A SEGNI (RM) - VIA CASILINA KM. 52.700, PIANO TERRA

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

BENE N° 13 - CORTE O RESEDE UBICATO A SEGNI (RM) - VIA CASILINA KM.52.700 , PIANO TERRA

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



TITOLARITÀ

BENE N° 12 - MAGAZZINO UBICATO A SEGNI (RM) - VIA CASILINA KM. 52.700, PIANO TERRA

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

- (Proprietà 1/1)

BENE N° 13 - CORTE O RESEDE UBICATO A SEGNI (RM) - VIA CASILINA KM.52.700 , PIANO TERRA

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 12 - MAGAZZINO UBICATO A SEGNI (RM) - VIA CASILINA KM. 52.700, PIANO TERRA

Confina con locale artigianale della stessa proprietà, corte della particella 169. proprietà Colaceci, distacco strada privata, Via Casilina, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 12 - MAGAZZINO UBICATO A SEGNI (RM) - VIA CASILINA KM. 52.700, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	565,00 mq	565,00 mq	1	565,00 mq	3,50 m	TERRA
ARTIGIANALE	105,00 mq	105,00 mq	1	105,00 mq	3,50 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				670,00 mq		

LO STATO DELL'IMMOBILE RISULTA FATISCENTE E PERICOLANTE, TROVASI SOTTO SEQUESTRO AUTORITA' GIUDIZIARIA.

BENE N° 13 - CORTE O RESEDE UBICATO A SEGNI (RM) - VIA CASILINA KM. 52.700 , PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
CORTE	2730,00 mq	2730,00 mq	1	2730,00 mq	1,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				2730,00 mq		



DATI CATASTALI**BENE N° 12 - MAGAZZINO UBICATO A SEGNI (RM) - VIA CASILINA KM. 52.700, PIANO TERRA**

<i>Catasto fabbricati (CF)</i>											
<i>Dati identificativi</i>				<i>Dati di classamento</i>							
<i>Sezione</i>	<i>Foglio</i>	<i>Part.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Zona Cens.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Superficie catastale</i>	<i>Rendita</i>	<i>Piano</i>	<i>Graffato</i>
	1	169	3		C2	5	565	33 mq	700,32 €	TERRA	
	1	169	4		C3	1	105	105 mq	287,41 €	TERRA	

BENE N° 13 - CORTE O RESEDE UBICATO A SEGNI (RM) - VIA CASILINA KM. 52.700 , PIANO TERRA

<i>Catasto fabbricati (CF)</i>											
<i>Dati identificativi</i>				<i>Dati di classamento</i>							
<i>Sezione</i>	<i>Foglio</i>	<i>Part.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Zona Cens.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Superficie catastale</i>	<i>Rendita</i>	<i>Piano</i>	<i>Graffato</i>
	1	169			EU			2125 mq			

<i>Catasto terreni (CT)</i>											
<i>Dati identificativi</i>				<i>Dati di classamento</i>							
<i>Foglio</i>	<i>Part.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Porz.</i>	<i>Zona Cens.</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie ha area</i>	<i>Reddito dominicale</i>	<i>Reddito agrario</i>	<i>Graffato</i>	
13	436				Seminativo	4	605 mq	2,5 €			

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14 - Magazzino ubicato a Genzano di Roma (RM) - VIALE GIACOMO MATTEOTTI, piano S1**

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

confinante con Distacco Via Appia (ss n. 7), distacco dal mappale 991 sub. 532, distacco piano piloty scala B, distacco mappale 109, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
MAGAZZINO	202,00 mq	209,00 mq	1	209,00 mq	2,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				209,00 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezion e	Fogli o	Part .	Sub .	Zona Cens .	Categori a	Class e	Consistenz a	Superfici e catastale	Rendit a	Pian o	Graffat o
	21	991	17		C2	7	202	209 mq	542,49 €	S1	

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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, interno 1, piano TERRA**
L'Appartamento è composto da Salone-Pranzo, due camere, cucina, bagno dispensa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 577, Sub. 1, Categoria A4Valore di stima del bene: € 189.000,00
Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato degli immobili, dopo le ulteriori indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nel Comune di LARIANO, tenuto conto della struttura delle condizioni di finitura, conservazione e di manutenzione dell'immobile mi hanno confermato che: "Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di LARIANO, agli immobili oggetto di stima ed associando ciò che l'esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad una media ponderale valutante il prezzo reale dell'immobile di cui sopra, esponendolo con un valore a mq. ragguagliato".
Gli immobili di cui alla presente esecuzione con le risultanze sopra esposte e dalla consultazione dei dati dell'Agenzia del Territorio (Vedere ALLEGATO 'G'), si può attribuire un prezzo medio di:



€ 1.400,00 al mq./ragguagliato (per Villini). C'è da considerare la vetustà dell'edificio che risulta essere del 10%, in quanto sono trascorsi 10 anni dalla ristrutturazione quindi Villini $1.400,00 \times 0,90 = € 1.260,00$.

- **Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - VIA COLLE FONTANA 43, interno 2, piano PRIMO**
L'appartamento è composto da Salone, Cucina, 3 camere e due bagni con annessi terrazzi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 577, Sub. 2, Categoria A4 Valore di stima del bene: € 211.428,00
Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato degli immobili, dopo le ulteriori indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nel Comune di LARIANO, tenuto conto della struttura delle condizioni di finitura, conservazione e di manutenzione dell'immobile mi hanno confermato che: "Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di LARIANO, agli immobili oggetto di stima ed associando ciò che l'esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad una media ponderale valutante il prezzo reale dell'immobile di cui sopra, esponendolo con un valore a mq. ragguagliato".
Gli immobili di cui alla presente esecuzione con le risultanze sopra esposte e dalla consultazione dei dati dell'Agenzia del Territorio (Vedere ALLEGATO 'G'), si può attribuire un prezzo medio di:
€ 1.400,00 al mq./ragguagliato (per Villini). C'è da considerare la vetustà degli edifici che risulta essere del 10% a tutti gli immobili in quanto sono trascorsi 10 anni dalla ristrutturazione pertanto i costi risulterebbero: Villini $1.400,00 \times 0,90 = € 1.260,00$.
- **Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Lariano (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, piano TERRA**
Locale non censito ma identificato con la sola particella.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 662, Categoria EU - Fg. 25, Part. 663, Categoria EU Valore di stima del bene: € 88.060,00
Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato degli immobili, dopo le ulteriori indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nel Comune di LARIANO, tenuto conto della struttura delle condizioni di finitura, conservazione e di manutenzione dell'immobile mi hanno confermato che: "Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di LARIANO, agli immobili oggetto di stima ed associando ciò che l'esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad una media ponderale valutante il prezzo reale dell'immobile di cui sopra, esponendolo con un valore a mq. ragguagliato".
Gli immobili di cui alla presente esecuzione con le risultanze sopra esposte e dalla consultazione dei dati dell'Agenzia del Territorio (Vedere ALLEGATO 'G'), si può attribuire un prezzo medio di: € 700,00. C'è da considerare la vetustà degli edifici che risulta essere del 15% a tutti gli immobili in quanto sono trascorsi 15 anni dalla ristrutturazione pertanto i costi risulterebbero: € 700,00 x 0,85 = € 595,00
- **Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Lariano (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, piano TERRA**
Locale non censito ma identificato con la sola particella.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 661, Categoria E Valore di stima del bene: € 65.450,00
Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato degli immobili, dopo le ulteriori indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nel Comune di LARIANO, tenuto conto della struttura delle condizioni di finitura, conservazione e di manutenzione dell'immobile mi hanno confermato che: "Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di LARIANO, agli immobili oggetto di stima ed associando ciò che l'esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad una media ponderale valutante il prezzo reale dell'immobile di cui sopra, esponendolo con un valore a mq. ragguagliato".
Gli immobili di cui alla presente esecuzione con le risultanze sopra esposte e dalla consultazione dei dati dell'Agenzia del Territorio (Vedere ALLEGATO 'G'), si può attribuire un prezzo medio di: € 700,00. C'è da considerare la vetustà degli edifici che risulta essere del 15% a tutti gli immobili in quanto sono trascorsi 15 anni dalla ristrutturazione pertanto i costi risulterebbero: € 700,00 x 0,85 = € 595,00
- **Bene N° 5 - Corte o resede ubicato a Lariano (RM) - VIA COLLE FONTANA N. 43, piano TERRA**
Terreno circostante agli edifici ad uso giardino.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 669, Qualità Vigneto - Fg. 25, Part. 212, Qualità Vigneto al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 577, Categoria EU Valore di stima del bene: € 188.496,00
Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato degli immobili, dopo le ulteriori indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nel Comune di LARIANO, tenuto conto della struttura delle condizioni di finitura, conservazione e di manutenzione dell'immobile mi hanno confermato che: "Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di LARIANO, agli immobili oggetto di stima



ed associando ciò che l'esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad una media ponderale valutante il prezzo reale dell'immobile di cui sopra, esponendolo con un valore a mq. ragguagliato".

Gli immobili di cui alla presente esecuzione con le risultanze sopra esposte e dalla consultazione dei dati dell'Agenzia del Territorio (Vedere ALLEGATO 'G'), si può attribuire un prezzo medio di:

IMMOBILI IN LARIANO € 595,00 Coefficiente 10% = € 59,50

<i>Identificativo corpo</i>	<i>Superficie convenzionale</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore complessivo</i>	<i>Quota in vendita</i>	<i>Totale</i>
<i>Bene N° 1 - Appartamento Lariano (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, interno 1, piano TERRA</i>	<i>150,00 mq</i>	<i>1.260,00 €/mq</i>	<i>€ 189.000,00</i>	<i>100,00%</i>	<i>€ 189.000,00</i>
<i>Bene N° 2 - Appartamento Lariano (RM) - VIA COLLE FONTANA 43, interno 2, piano PRIMO</i>	<i>167,80 mq</i>	<i>1.260,00 €/mq</i>	<i>€ 211.428,00</i>	<i>100,00%</i>	<i>€ 211.428,00</i>
<i>Bene N° 3 - Magazzino Lariano (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, piano TERRA</i>	<i>148,00 mq</i>	<i>595,00 €/mq</i>	<i>€ 88.060,00</i>	<i>100,00%</i>	<i>€ 88.060,00</i>
<i>Bene N° 4 - Magazzino Lariano (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, piano TERRA</i>	<i>110,00 mq</i>	<i>595,00 €/mq</i>	<i>€ 65.450,00</i>	<i>100,00%</i>	<i>€ 65.450,00</i>
<i>Bene N° 5 - Corte o resede Lariano (RM) - VIA COLLE FONTANA N. 43, piano TERRA</i>	<i>6336,00 mq</i>	<i>59,50 €/mq</i>	<i>€ 376.992,00</i>	<i>50,00%</i>	<i>€ 188.496,50</i>
Valore di stima:					€ 742.434,00

LOTTO 2

- **Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Lariano (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, piano TERRA**
Edificio adibito a Magazzino soppalcato, con adiacente appartamento annessa area coperta per ricovero mezzi e corte.
Identificativo al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 752, Categoria C2 Valore di stima del bene: € 221.850,00
Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato degli immobili, dopo le ulteriori indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nel Comune di LARIANO, tenuto conto della struttura delle condizioni di finitura, conservazione e di manutenzione dell'immobile mi hanno confermato che: "Comparando i prezzi tra gli



immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di LARIANO, agli immobili oggetto di stima ed associando ciò che l'esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad una media ponderale valutante il prezzo reale dell'immobile di cui sopra, esponendolo con un valore a mq. ragguagliato". Gli immobili di cui alla presente esecuzione con le risultanze sopra esposte e dalla consultazione dei dati dell'Agenzia del Territorio (Vedere ALLEGATO 'G'), si può attribuire un prezzo medio per magazzini € 500,00 (magazzini). C'è da considerare la vetustà degli edifici che risulta essere del 15% a tutti gli immobili in quanto sono trascorsi 15 anni dalla ristrutturazione pertanto il costo risulta € 500,00 x 0.85= € 425,00.

- Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Lariano (RM) - VIA COLLE FONTANA 43, piano TERRA EDIFICIO AD USO MAGAZZINO SOPPALCATO**
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 461, Sub. 2, Categoria C2Valore di stima del bene: € 57.800,00
Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato degli immobili, dopo le ulteriori indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nel Comune di LARIANO, tenuto conto della struttura delle condizioni di finitura, conservazione e di manutenzione dell'immobile mi hanno confermato che: "Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di LARIANO, agli immobili oggetto di stima ed associando ciò che l'esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad una media ponderale valutante il prezzo reale dell'immobile di cui sopra, esponendolo con un valore a mq. ragguagliato". Gli immobili di cui alla presente esecuzione con le risultanze sopra esposte e dalla consultazione dei dati dell'Agenzia del Territorio (Vedere ALLEGATO 'G'), si può attribuire un prezzo medio di: € 500,00 (magazzini). C'è da considerare la vetustà degli edifici che risulta essere del 15% a tutti gli immobili in quanto sono trascorsi 15 anni dalla ristrutturazione pertanto il costo risulterebbe € 500,00 x 0.85= € 425,00.
- Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - VIA COLLE FONTANA 43, piano TERRA appartamento composto da salone con angolo cottura, camera e bagno.**
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 461, Sub. 502, Categoria A10Valore di stima del bene: € 30.870,00
Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato degli immobili, dopo le ulteriori indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nel Comune di LARIANO, tenuto conto della struttura delle condizioni di finitura, conservazione e di manutenzione dell'immobile mi hanno confermato che: "Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di LARIANO, agli immobili oggetto di stima ed associando ciò che l'esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad una media ponderale valutante il prezzo reale dell'immobile di cui sopra, esponendolo con un valore a mq. ragguagliato". Gli immobili di cui alla presente esecuzione con le risultanze sopra esposte e dalla consultazione dei dati dell'Agenzia del Territorio (Vedere ALLEGATO 'G'), si può attribuire un prezzo medio di: € 1.400,00 al mq./ragguagliato. C'è da considerare la vetustà degli edifici che risulta essere del 15% a tutti gli immobili in quanto sono trascorsi 15 anni dalla ristrutturazione pertanto il costo risulterebbe € 1.400,00 x 0,85 = € 1.260,00
- Bene N° 9 - Corte o resede ubicato a Lariano (RM) - VIA COLLE FONTANA 43, piano TERRA AREA CIRCOSTANTE GLI EDIFICI DESTINATA A TRANSITO DI MEZZI E DEPOSITO.**
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 668, Categoria EU - Fg. 25, Part. 666, Categoria EU al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 81, Qualità Bosco ceduo - Fg. 25, Part. 751, Qualità VignetoValore di stima del bene: € 99.989,75
Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato degli immobili, dopo le ulteriori indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nel Comune di LARIANO, tenuto conto della struttura delle condizioni di finitura, conservazione e di manutenzione dell'immobile mi hanno confermato che: "Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di LARIANO, agli immobili oggetto di stima ed associando ciò che l'esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad una media ponderale valutante il prezzo reale dell'immobile di cui sopra, esponendolo con un valore a mq. ragguagliato". Gli immobili di cui alla presente esecuzione con le risultanze sopra esposte e dalla consultazione dei dati dell'Agenzia del Territorio (Vedere ALLEGATO 'G'), si può attribuire un prezzo medio di: € 59,50 AL MQ.

<i>Identificativo corpo</i>	<i>Superficie convenzionale</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore complessivo</i>	<i>Quota in vendita</i>	<i>Totale</i>
<i>Bene N° 6 - Magazzino</i>	<i>522,00 mq</i>	<i>425,00 €/mq</i>	<i>€ 221.850,00</i>	<i>100,00%</i>	<i>€ 221.850,00</i>



<i>Lariano (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, piano TERRA</i>					
<i>Bene N° 7 - Magazzino Lariano (RM) - VIA COLLE FONTANA 43, piano TERRA</i>	<i>272,00 mq</i>	<i>425,00 €/mq</i>	<i>€ 115.600,00</i>	<i>50,00%</i>	<i>€ 57.800,00</i>
<i>Bene N° 8 - Appartamento Lariano (RM) - VIA COLLE FONTANA 43, piano TERRA</i>	<i>49,00 mq</i>	<i>1.260,00 €/mq</i>	<i>€ 61.740,00</i>	<i>50,00%</i>	<i>€ 30.870,00</i>
<i>Bene N° 9 - Corte o resede Lariano (RM) - VIA COLLE FONTANA 43, piano TERRA</i>	<i>3361,00 mq</i>	<i>59,50 €/mq</i>	<i>€ 199.979,50</i>	<i>50,00%</i>	<i>€ 99.989,75</i>
<i>Valore di stima:</i>					<i>€ 410.509,75</i>

LOTTO 3

- ***Bene N° 10 - Terreno ubicato a Colleferro (RM) - VIA GIOVANNI VERGA, piano TERRA
TERRENO SODIVO IN PROSSIMITA' DEL CAMPO SPORTIVO DELLA CITTA.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 1273, Qualità Seminativo Valore di stima del bene: € 39.520,00
Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato degli immobili, dopo le ulteriori indagini che ha
svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori
immobiliari operanti nel Comune di COLLEFERRO, tenuto conto della struttura delle condizioni di finitura,
conservazione e di manutenzione dell'immobile mi hanno confermato che: "Comparando i prezzi tra gli
immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di COLLEFERRO agli immobili oggetto di
stima ed associando ciò che l'esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad una media ponderale valutante il
prezzo reale dell'immobile di cui sopra, esponendolo con un valore a mq. ragguagliato". Gli immobili di cui
alla presente esecuzione con le risultanze sopra esposte e dalla consultazione dei dati dell'Agenzia del Territorio
(Vedere ALLEGATO 'G'), si può attribuire un prezzo medio di: IMMOBILE IN COLLEFERRO € 50,00 al mq.***

<i>Identificativo corpo</i>	<i>Superficie convenzionale</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore complessivo</i>	<i>Quota in vendita</i>	<i>Totale</i>
<i>Bene N° 10 - Terreno Colleferro (RM) - VIA GIOVANNI VERGA, piano TERRA</i>	<i>494,00 mq</i>	<i>80,00 €/mq</i>	<i>€ 39.520,00</i>	<i>100,00%</i>	<i>€ 39.520,00</i>
<i>Valore di stima:</i>					<i>€ 39.520,00</i>



LOTTO 4

- Bene N° 11 - Villetta ubicata a Colferro (RM) - VIA IV NOVEMBRE ,65, interno 3, piano T-1 VILLINO COMPOSTO AL PIANO TERRA DA SALA-PRANZO, CUCINA, CAMERA E BAGNO CON ANNESSA CORTE E RIPOSTIGLIO ESTERNO, AL PIANO PRIMO DUE CAMERE E BAGNO. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 110, Sub. 3, Categoria A7 - Fg. 9, Part. 110, Sub. 8, Categoria C6**
Valore di stima del bene: €80.285,40

Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato degli immobili, dopo le ulteriori indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nel Comune di COLLEFFERRO, tenuto conto della struttura delle condizioni di finitura, conservazione e di manutenzione dell'immobile mi hanno confermato che: "Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di COLLEFFERRO agli immobili oggetto di stima ed associando ciò che l'esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad una media ponderale valutante il prezzo reale dell'immobile di cui sopra, esponendolo con un valore a mq. ragguagliato". Gli immobili di cui alla presente esecuzione con le risultanze sopra esposte e dalla consultazione dei dati dell'Agenzia del Territorio (Vedere ALLEGATO 'G'), si può attribuire un prezzo medio di:

MMOBILE IN COLLEFFERRO € 1.300,00 al mq./ragguagliato per il villino ed € 500,00 per il box. C'è da considerare la vetustà dell'edificio che risulta abitato nell'anno 1980 pertanto la percentuale di degrado risulta del 44 anni pari al 29,5 ricavato determinato dal seguente calcolo 1% di degrado per i primi 15 anni e lo 0,50% per gli anni successivi, quindi il prezzo a mq/ragguagliato risulta di € 1.300,00 x 70,5 = € 916,50 (villino)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Villetta Colferro (RM) - VIA IV NOVEMBRE ,65, interno 3, piano T-1	87,60 mq	916,50 €/mq	€ 80.285,40	100,00%	€ 80.285,40
Valore di stima:					€ 80.285,40

LOTTO 5

- Bene N° 12 - Magazzino ubicato a Segni (RM) - VIA CASILINA KM. 52.700, piano TERRA COMPLESSO IMMOBILIARE ADIBITO PARTE A MAGAZZINO E PARTE AD ARTIGIANALE IN STATO FATISCENTE ESOTTO SEQUESTRO AUTORITA' GIUDIZIARIA. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 169, Sub. 3, Categoria C2 - Fg. 1, Part. 169, Sub. 4, Categoria C3**
Valore di stima del bene: €206.862,50

Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato degli immobili, dopo le ulteriori indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nel Comune di SEGNI tenuto conto della struttura delle condizioni di finitura, conservazione e di manutenzione dell'immobile mi hanno confermato che: "Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di SEGNI, agli immobili oggetto di stima ed associando ciò che l'esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad una media ponderale valutante il prezzo reale dell'immobile di cui sopra, esponendolo con un valore a mq. ragguagliato". Gli immobili di cui alla presente esecuzione con le risultanze sopra esposte e dalla consultazione dei dati dell'Agenzia del Territorio (Vedere ALLEGATO 'G'), si può attribuire un prezzo medio di: € 950,00 al mq. per attività commerciale, i maazzini e l'attività artigianale della presente perizia hanno la percentuale di decurtazione pari al 50% quindi gli immobili a nuovo avranno un prezzo di € 475,00 purtroppo gli ambienti da periziare si trovano in uno stato fatiscente e di abbandono, la struttura è stata realizzata in tralicci di metallo e la copertura sovrastante risulta in lastre ondulate di Eternit. Per tale opere desiste provvedimento della Forestale emanando sequestro conservativo per pericolo all'ambiente e per la salute e per la stabilità su ambedue gli immobili. Il prezzo a mq. di detti immobili



(magazzino e locale artigianale) risultano in pessimo stato ed hanno un deprezzamento del 35% quindi il prezzo a mq. risulta essere €475,00 x 0,65 = €308,75, la corte viene calcolata al 10% del magazzino quindi €308,75 x 0,10 = €30,85/mq.

- Bene N° 13 - Corte o resede ubicato a Segni (RM) - VIA CASILINA KM. 52.700, piano TERRA**
AREA CORTILIZIA A SERVIZIO DEGLI IMMOBILI CENSITO AL FOGLIO 1 PARTICELLA 169 SUB. 3 E SUB. 4
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 169, Categoria EU al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 436, Qualità Seminativo Valore di stima del bene: €84.275,10
Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato degli immobili, dopo le ulteriori indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nel Comune di SEGNI tenuto conto della struttura delle condizioni di finitura, conservazione e di manutenzione dell'immobile mi hanno confermato che: "Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di SEGNI, agli immobili oggetto di stima ed associando ciò che l'esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad una media ponderale valutante il prezzo reale dell'immobile di cui sopra, esponendolo con un valore a mq. ragguagliato". Gli immobili di cui alla presente esecuzione con le risultanze sopra esposte e dalla consultazione dei dati dell'Agenzia del Territorio (Vedere ALLEGATO 'G'), si può attribuire un prezzo medio di: €950,00 al mq. per attività commerciale, i maazzini e l'attività artigianale della presente perizia hanno la percentuale di decurtazione pari al 50% quindi gli immobili a nuovo avranno un prezzo di €475,00 purtroppo gli ambienti da periziare si trovano in uno stato fatiscente e di abbandono, la struttura è stata realizzata in trallicci di metallo e la copertura sovrastante risulta in lastre ondulate di Eternit. Per tale opere desiste provvedimento della Forestale emanando sequestro conservativo per pericolo all'ambiente e per la salute e per la stabilità su ambedue gli immobili. Il prezzo a mq. di detti immobili (magazzino e locale artigianale) risultano in pessimo stato ed hanno un deprezzamento del 35% quindi il prezzo a mq. risulta essere €475,00 x 0,65 = €308,75, la corte viene calcolata al 10% del magazzino quindi €308,75 x 0,10 = €30,85/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Magazzino Segni (RM) - VIA CASILINA KM. 72.500, piano TERRA	670,00 mq	308,75 €/mq	€206.862,50	100,00%	€206.862,50
Bene N° 13 - Corte o resede Segni (RM) - VIA CASILINA KM. , piano TERRA	2730,00 mq	30,87 €/mq	€84.275,10	100,00%	€84.275,10
Valore di stima:					€291.137,60

LOTTO 6

- Bene N° 14 - Magazzino ubicato a Genzano di Roma (RM) - VIALE GIACOMO MATTEOTTI, piano S1**
LOCALE MAGAZZINO UBICATO NELL'EDIFICIO DELLA SCALA 'A' PIANO S1.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 991, Sub. 17, Categoria C2 Valore di stima del bene: €125.243,25
Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato degli immobili, dopo le ulteriori indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nel Comune di GENZANO DI ROMA (Roma) tenuto conto della struttura delle condizioni



di finitura, conservazione e di manutenzione dell'immobile mi hanno confermato che: "Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di GENZANO DI ROMA (Roma) agli immobili oggetto di stima ed associando ciò che l'esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad una media ponderale valutante il prezzo reale dell'immobile di cui sopra, esponendolo con un valore a mq. ragguagliato". L'immobile di cui alla presente esecuzione con le risultanze sopra esposte e dalla consultazione dei dati dell'Agenzia del Territorio (Vedere ALLEGATO 'G'), si può attribuire un prezzo medio di: € 850,00 al mq./ragguagliato C'è da considerare la vetustà dell'edificio che risulta realizzato e reso abitabile nell'anno 1980 pertanto la percentuale di degrado risulta di anni 44 pari al 29,5 ricavato dal seguente calcolo 1% di degrado per i primi 15 anni e lo 0,50% per gli anni successivi, il prezzo a mq risulta di € 850,00 x 0,705 = € 599,25

<i>Identificativo corpo</i>	<i>Superficie convenzionale</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore complessivo</i>	<i>Quota in vendita</i>	<i>Totale</i>
<i>Bene N° 14 - Magazzino Genzano di Roma (RM) - VIALE GIACOMO MATTEOTTI, piano S1</i>	<i>209,00 mq</i>	<i>599,25 €/mq</i>	<i>€ 125.243,25</i>	<i>100,00%</i>	<i>€ 125.243,25</i>
				<i>Valore di stima:</i>	<i>€ 125.243,25</i>

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 30/04/2024

Geom. Moroni Maurizio



**RELAZIONE PERITALE DI STIMA -
RISPOSTA AI QUESITI PREPOSTI DAL GIUDICE**

1 – Premessa

Con atto di *Pignoramento immobiliare* depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri il 24/01/2017, trascritto presso la *Conservatoria dei RR.II. di VELLETRI* il 14/03/2017 al *Reg. Gen. n. 1095 e Reg. Part. n. 790 xxxxxx* richiede al Tribunale di Velletri pignoramento immobiliare gli immobili di cui viene fornita la seguente descrizione:

A) Immobili di proprietà del signor *xxxxxxx*, nato a Velletri il 30/03/1958, *C.F. xxxxxx xxxxxx*:

- *Nuda proprietà del terreno in Lariano, Località Colle Fontana, distinto al catasto terreni al foglio 25, particella 461, di are 33;*
- *Piena proprietà del terreno in Lariano, località Colle Fontana, distinto al catasto terreni al foglio 25, particella 191, di are 16,15;*
- *Piena proprietà del terreno in Lariano, località Colle Fontana, distinto al catasto terreni al foglio 25, particella 81, di are 10,60;*
- *Piena proprietà del terreno in Lariano, località Colle Fontana, distinto al catasto terreni al foglio 25, particella 46, di are 2,60;*
- *Piena proprietà del terreno in Lariano, località Colle Fontana, distinto al catasto terreni al foglio 25, particella 47, di are 0,85;*
- *Piena proprietà del terreno in Lariano, località Colle Fontana, distinto al catasto terreni al foglio 25, particella 48, di are 0,40;*
- *Piena proprietà del terreno in Lariano, località Colle Fontana, distinto al catasto terreni al foglio 25, particella 170, di are 0,10;*
- *Piena proprietà del terreno in Lariano, località Colle Fontana, distinto al catasto terreni al foglio 25, particella 196, di are 2,60;*
- *Piena proprietà del terreno in Lariano, località Colle Fontana, distinto al catasto terreni al foglio 25, particella 197, di are 2,60;*
- *Piena proprietà del terreno in Lariano, località Colle Fontana, distinto al catasto terreni al foglio 25, particella 202, di are 0,90;*
- *Piena proprietà del terreno in Lariano, località Colle Fontana, distinto al catasto terreni al foglio 25, particella 508, di are 3,10;*
- *Piena proprietà del terreno in Lariano, località Colle Fontana, distinto al catasto terreni al foglio 25, particella 507, di are 8,25;*



- *Quota parte pari ad 1/2 della piena proprietà del terreno in Lariano, località Colle Fontana, distinto in catasto terreni al foglio 25, particella 190, di are 8,25;*
- *Quota parte pari ad 1/2 della piena proprietà del terreno in Lariano, località Colle Fontana, distinto in catasto terreni al foglio 25, particella 307 e 310, di are 2,20;*
- *Quota parte pari ad 1/2 della piena proprietà del terreno in Lariano, località Colle Fontana, distinto in catasto terreni al foglio 25, particella 212, di are 7,30;*
- *Quota parte pari ad 1/2 della piena proprietà del terreno in Lariano, località Colle Fontana, distinto in catasto terreni al foglio 25, particella 506, di are 34,60;*

B) Immobili di proprietà della xxxxxxxx s.r.l., oggi xxxxxxxxxxxx s.r.l. in liquidazione, C.F. xxxxxxxxx;

- *Piena proprietà del terreno in Colleferro, località Valle Purera, distinto in catasto terreni al foglio 8, particella 1273, di are 4,94;*
- *Piena proprietà dell'appartamento in Colleferro, Via IV Novembre n. 73 (65), Edificio D, piano T-1, interno 3, distinto al catasto fabbricati al foglio 9, particella 110 sub. 3, e locale garage sito come sopra, distinto al catasto fabbricati al foglio 88, particella 110, sub. 8;*
- *Piena proprietà del terreno in Segni, Località Torresanti, distinto al catasto terreni al foglio 1, particella 169 di are 19,45;*
- *Piena proprietà del terreno in Segni, Località Torresanti, distinto al catasto terreni al foglio 1, particella 436 di are 6,05;*
- *Piena proprietà dell'immobile in Segni, Località Torresanti, adibito a laboratorio per uso arti e mestieri, distinto al catasto fabbricati al foglio 1, particella 169 sub. 3, di mq. 522, ed ufficio di mq. 48, sito come sopra, distinto al catasto fabbricati al foglio 1, part. 169 sub, 4;*
- *Piena proprietà dell'immobile in Genzano di Roma, SS. Apia Km. 28,900, Via G. Matteotti n. 54, costituito dal locale magazzino l piano seminterrato di mq. 192,50, no censito al N.C.E.U. ma denunciato con scheda n. 3802 del 24/03/1981.*

Il pignoramento si estende alle pertinenze, accessori, e frutti.

Il sottoscritto **Geom. Maurizio MORONI**, domiciliato in Genzano di Roma Corso Don Minzoni n. 16, ha ricevuto dal **G.E. dott. Enzo COLOGNESI** l'incarico di effettuare la stima dei beni immobili nella procedura esecutiva intestata. Il **06/09/23** ha ricevuto dalla Cancelleria del Tribunale di Velletri comunicazione a riprendere le operazioni, mi vennero dettati i seguenti quesiti:

QUESITO N. 1 *Verificare, prima di ogni altra attività, con l'ausilio della relazione preliminare del professionista delegato, già versata in atti, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla*



base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

QUESITO N. 2 *Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).*

QUESITO N. 3 *Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

QUESITO N. 4 *Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

QUESITO N. 5 *Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

QUESITO N. 6 *Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47.*

QUESITO N. 7 *Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

QUESITO N. 8 *Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di*



indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078.

QUESITO N. 9 *Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio”.*

QUESITO N. 10 *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

QUESITO N. 11 *Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

QUESITO N. 12 *Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

QUESITO N. 13 *Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom) fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) a ciascuno dei singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma elettronica, nonché in forma cartacea c.d. di cortesia all'udienza ex art. 569 c.p.c.;*

QUESITO N. 14 *Inviare, a mezzo di posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.*



QUESITO N. 15 *Intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*

QUESITO N. 16 *Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi).*

QUESITO N. 17 *Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.*

QUESITO N. 18. *Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.*

QUESITO N. 19 *Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia adeguata e dettagliata descrizione del bene contenete gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.*

2 - Svolgimento delle operazioni di consulenza di stima.

Come trascritto in premessa a cui prestai giuramento, diedi inizio alle operazioni inviando telegramma in data **11/09/23 all'esecutato** per poter accedere all'interno dell'unità immobiliare per il giorno **22/09/23**, all'immobile esecutato risulta presente la **Sig.ra xxxxxxxxxxxx**, figlia dell'esecutato in quanto il xxxxx risulta assente, le operazioni sono proseguite nel giorno **29/09/2023**. Ho eseguito un successivo sopralluogo all'immobile in Colleferro alla Via IV Novembre 65 dove risulta presente il **Sig. xxxxxxxxxxxx ed il padre xxxxxxxxxxxx**, eseguendo rilevamento fotografico e planimetrico dell'immobile. Alle ore 11,45 mi sono recato a Genzano di Roma alla Via Giacomo Matteotti dove risulta presente il **Sig. xxxxxxxxxxxx**, il quale mi acconsente di eseguire rilevamento planimetrico e fotografico del locale, lo stesso xxxxxx mi ha riferito, che avendo chiuso l'attività, ha comunicato al proprietario che entro due mesi trasferirà tutto il materiale giacente nel locale e lascerà l'immobile rendendolo libero, dichiarandomi ulteriormente che non corrispondeva il canone di affitto, come compenso eseguiva lavori di fabbro al Sig. xxxxxxxxxxxx. Il giorno **29/12/2023** mi sono recato in Segni Località Torresanti dove risultano presenti i **Sig.ri xxxxxxxxxxxx (Utilizzatore dell'immobile) e nel successivo accesso del 29/02/2024** risultava presente anche il custode **Avv. Fabio FORTUNIO** in quanto parte dell'immobile risulta occupato ed ha richiesto al sottoscritto di calcolare l'indennizzo per l'occupazione dell'area, ho eseguito un dettagliato rilevamento fotografico e planimetrico di tutti gli immobili Lariano, Colleferro, Segni e Genzano di Roma. (**Vedere Verbale Sopralluogo Allegato 'A'**).

3 - Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.

3.1 - Verificare, prima di ogni altra attività, con l'ausilio della relazione preliminare del professionista delegato, già versata in atti, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.



(estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

Da un attento esame della documentazione ex art. 567 c.p.c. i beni pignorati nella totalità consistono esattamente quello enunciati alla documentazione ipocatastale depositata nel fascicolo dell'esecuzione, e quanto riportato nella relazione preliminare del delegato, si allega copia relazione preliminare a supporto del procedimento (***Vedere Allegato 'B'***).

L'avvocato FORTUNIO ha rilevato quanto segue:

- ***Il terreno in Lariano, località Colle Fontana, distinto al Catasto terreni al foglio 25, p.lla 461 è stato soppresso: e nei vari tempi dal 1977 fino al 2015 è stata frazionata creando attualmente le nuove particelle censite al Foglio 25, p.lla 461/2-461/502; su un'altra porzione è stato edificato un fabbricato oggi censito al foglio 25, p.lla 577/1-577/2; un'altra porzione ha generato le p.lle 661-662-663-664-665-666-667-668;***
- ***Il terreno in Lariano, località Colle Fontana, distinto al Catasto terreni al foglio 25, p.lla 191 è stato soppresso e ha originato le p.lle 751-752; la p.lla 752 oggi è ente urbano;***
- ***Il terreno in Lariano, località Colle Fontana, distinto in catasto terreni al foglio 25, p.lla 190 è stato soppresso ed unito alla 623;***
- ***Il terreno in Lariano, località Colle Fontana, distinto in catasto terreni al foglio 25, p.lla 506 è stato soppresso ed ha generato le p.lle 623 e 624, successivamente unite; la p.lla 623 è stata soppressa ed ha originato le p.lle 669-670-671-672-673-674-675;***
- ***La particella 667 (edificio) non è riportato nessun immobile, purtroppo sul posto risultano due unità immobiliari e queste, da un approfondito accertamento, ho constatato che risultano censite con la particella 461 ma all'archivio dell'Agenzia del Territorio, Lariano, non esiste e le due unità immobiliari sono: part. 461 sub. 2, Cat. C/2, sup. 436,00, R.D. 379,28 e part. 461 sub. 502, Cat. A/10, vani 2,5 superficie mq. 49,00, R.D. 639,12.***
- ***La particella 461 del foglio 25 Comune di LARIANO non viene riportato nel foglio catastale.***
- ***L'immobile sito in Colleferro foglio 9, p.lla 110 laddove il Sub 8 non è stato censito.***

Il sottoscritto C.T.U. dopo un attento esame di tutta la documentazione presentata dal precedente e quella descritta dal Delegato nella relazione preliminare, posso riferire che:

- ***I terreni riportati all'Agenzia del Territorio del Comune di Lariano foglio 25 particelle 46-47-48-170-196-197-202-508-507 risultano di proprietà a xxxxxxxx nato a Velletri il 03/03/1924;***



- I terreni riportati all'Agenzia del Territorio del Comune di Lariano foglio 25 particelle 307-310 risultano di proprietà a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a Velletri il 04/12/1931 e xxxxxxxx xxxxxxxx vedova xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (Vedere Allegato 'C').

Quanto descritto dal Delegato Avv. Fabio FORTUNIO sono stati rilevati errori sul trasferimento delle visure storiche catastali dal Comune di Velletri, in quanto fino al 1976 tutto il territorio di Lariano era gestito del Comune di Velletri (**Vedere Certificati Storici Allegato 'C'**). La sottostante planimetria della zona di Colle Fontana contornata in rosso, sono indicate le attuali particelle di proprietà del **Sig. xxxxxxxx (esecutato) sia quelle con diritto di proprietà che con diritto nuda proprietà**, alcune particelle menzionate nel pignoramento sono state soppresse dando una nuova numerazione.

COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN LARIANO VIA COLLE FONTANA



Inoltre l'immobile riportato all'Agenzia del Territorio del Comune di **LARIANO foglio 25 part.577 sub. 1** risulta censito come unità Cat. A/4, Cl 3, Cons. 6 vani, R.D. 266,49, Via di Colle



Mazzone snc Piano T, mq. 150, ma la planimetria allegata risulta essere garage, (Vedere planimetria 'Allegato 'D'). Inoltre le particelle 662-663-661 non vi risultano censimenti di unità immobiliari, occorre eseguire DOCFA per aggiornamento sia dell'unità 577 sub 1 che di queste ultime particelle. Come riferito nella premessa l'unità immobiliare in **Colleferro identificata all'Agenzia del Territorio foglio 9 part. 110 sub. 8**, non risulta censita ma identificata nell'elenco delle unità immobiliari della particella 110, dal sopralluogo eseguito detto immobile risulta essere un box quindi categoria C/6, occorre presentare procedura DOCFA per Censirla. Quanto descritto, allego visura elenco subalterni dove si evince le unità immobiliari censite al foglio 9 part. 110 risulta mancante il subalterno 8 (Vedere Allegato 'E').

3.2 - Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento).

IMMOBILI CENSITI AL COMUNE DI LARIANO LOCALITA' COLLE FONTANA

Tutte le particelle indicate nella presente Procedura derivano nel tempo da vari frazionamenti e fusioni delle particelle orinali 461-190-307-310-212-506.

1) **Piena Proprietà appartamento ubicato in Via Colle Fontana (già Via Colle Mazzone) n. 43** al piano terra, la consistenza di **mq. 150**, superficie lorda residenziale **mq. 150** confinante con area cortilizia a servizio di tutti gli immobili censiti nella particella 577, 662, 663, 661 salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita **all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) del Comune di LARIANO (RM) al foglio 25**, (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'F') **particella 577 sub. 1**, categoria **A/4**, classe **3°**, consistenza **mq. 150**, superficie catastale totale **mq. 150**, rendita euro **€ 266,49**, **Via Colle Fontana (già Via Colle Mazzone n. sc) Piano Terra (Vedere visura e planimetria catastale Allegato 'G')**. **E' Annessa la comproprietà dei terreni distinti al foglio 25 part. 664-665-673-674-675 utilizzati strada accesso ai LOTTI 1 e 2 descritti nella presente Consulenza (Vedere visure Allegato 'G1')**. Il tutto risulta intestato catastalmente a **xxxxxxx**, nato a **Velletri (RM) il 30/03/1958**, C.F. **RSE FNC 58C30 L719M** diritto di proprietà (deriva dall'atti 1).

DESCRIZIONE SINTETICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI ESECUATE

Comune		LARIANO			Località		Colle Fontana		
Via Colle Fontana n. 43(già Via Colle Mazzone)									
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Vani	Sup Coper.	Sup. Scop.	RC	
25	577	1	A/4	3	6	150	150	266,49	

- Altezza utile interna piano Terzo **h= 3,00**;
- Superficie lorda Locale garage **mq. 150,00**

Proprietà: **XXXX nato a xxxxxxxxxxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxx diritto di proprietà (deriva dall'atti 1).**



Dati Catastali: *Comune di LARIANO Via Colle Fontana n. 43, foglio 25, particella 577, sub. 1, categoria A/4, classe 3°, consistenza vani 6, superficie catastale totale mq. 150, totale escluse aree scoperte mq. 150, rendita euro €266,49.*

Confinanti: *L'immobile confina con area cortilizia a servizio di tutti gli immobili censiti nella particella 577,662,663, salvo altri.*

Descrizione lotto: *Intera proprietà appartamento al piano terra, come riferito all'Agenzia del Territorio la planimetria non corrisponde con lo stato attuale perchè non è stata eseguita variazione catastale, la consistenza risulta di mq. 150,*

2) Intera Proprietà Appartamento Comune di Lariano Via Colle Fontana n. 43, piano Primo, composto da Salone, Cucina, 3 camere e due bagni con annessi terrazzi Superficie lorda Appartamento **mq. 151,00** Superficie balconi **mq. 56,00**, confinante con distacco area cortilizia a servizio delle particelle 577, 662, 663, salvo altri. L'immobile risulta censito all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) del Comune di LARIANO (RM) al foglio 25 (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'F'), particella 577 sub. 2, categoria A/4, classe 3°, consistenza vani 6, superficie catastale totale mq. 162, superficie totale escluse aree scoperte mq. 151, rendita euro € 266,49, Via Colle Fontana n. 43 Piano I° (Vedere visura e planimetria Allegato 'G'). E' annessa la comproprietà dei terreni distinti al foglio 25 part. 664-665-673-674-675 utilizzate a strada accesso ai LOTTI 1 e 2 successivamente compilati nella presente Consulenza (Vedere visure Allegato 'G1'). Il tutto risulta intestato catastalmente a xxxxxxxxx, nato a xxxxx il xxxxx, C.F. xxxxxxxx diritto di proprietà (deriva dall'atti 1).

DESCRIZIONE SINTETICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI ESECUATE

Comune		LARIANO			Località		Colle Fontana		
Via Colle Fontana n. 43									
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Vani	Sup Coper.	Sup Scop.	RC	
25	577	2	A/4	3	6	162	151	266,49	

Altezza utile interna piano Terzo h= 2,70;

- Superficie lorda Appartamento mq. 151,00

- Superficie balconi mq. 56,00

- Superficie Lorda Raggiagliata mq. 167,80

Proprietà: *xxxxxxx nato a xxxxxx il xxxxx, C.F. xxxxxxx diritto di proprietà (deriva dall'atti 1).*

Dati Catastali: *Appartamento Comune di LARIANO Via Colle Fontana n. 43, foglio 25, particella 577, sub. 2, categoria A/4, classe 3°, consistenza vani 6, superficie*



catastale totale mq. 162, totale escluse aree scoperte mq. 151, rendita euro € 266,49

Confinanti: *L'appartamento confina con distacco area cortilizia a servizio delle particelle 577, 662, 663, 661, salvo altri.*

Descrizione lotto: *Intera proprietà Appartamento al piano Primo, Comune di Lariano Via Colle Fontana n. 43, composto da Salone, Cucina, 3 camere e due bagni con annessi terrazzi Superficie lorda Appartamento mq. 150,00 Superficie balconi mq. 56,00,*

CALCOLO SUPERFICIE COMPLESSO IMMOBILIARE ESECUTATO

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Netta</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Convenzionale</i>
PIANO PRIMO				
<i>Soggiorno/Pranzo</i>	<i>43,40</i>	<i>52,50</i>	<i>1,00</i>	<i>52,50</i>
<i>Letto</i>	<i>17,72</i>	<i>21,50</i>	<i>1,00</i>	<i>21,50</i>
<i>Letto</i>	<i>11,52</i>	<i>14,00</i>	<i>1,00</i>	<i>14,00</i>
<i>Letto</i>	<i>13,95</i>	<i>17,00</i>	<i>1,00</i>	<i>17,00</i>
<i>Ripostiglio</i>	<i>1,74</i>	<i>2,10</i>	<i>1,00</i>	<i>2,10</i>
<i>Cucina</i>	<i>8,54</i>	<i>10,50</i>	<i>1,00</i>	<i>10,50</i>
<i>Bagni</i>	<i>18,02</i>	<i>22,00</i>	<i>1,00</i>	<i>22,00</i>
<i>Corridoio</i>	<i>9,57</i>	<i>11,40</i>	<i>1,00</i>	<i>11,40</i>
<i>Balconi</i>	<i>56,00</i>	<i>56,00</i>	<i>0,30</i>	<i>16,80</i>
TOTALE SUPERF. LORDA		151,00		167,80

3) **Locale deposito Via Colle Fontana n. 43**, al piano Terra, della consistenza di *metri quadrati 128 destinato a vano servizi e locali deposito*, confinante con area cortilizia a servizio delle particelle 577,662, 663, 661, salvo altri. Non censito al Catasto Fabbricati ma risulta denunciato **all'Agenzia del Territorio (già N.C.T.) del Comune di LARIANO (RM) al foglio 25 (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'F')**, particelle 662, ENTE URBANO mq. 128 e particella 663, ENTE URBANO della superficie di mq. 20 (Vedere Allegato 'G'). **E' annessa la comproprietà dei terreni distinti al foglio 25 part. 664-665-673-674-675 utilizzate a strada accesso ai LOTTI 1 e 2 successivamente compilati nella presente Consulenza (Vedere visure Allegato 'G1')**. Il tutto intestato catastalmente a xxxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxx, C.F. xxxxxxxx **diritto di proprietà (deriva dall'atti 1)**.



DESCRIZIONE SINTETICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI ESECUTATE

Comune	LARIANO			Località	Colle Fontana	
Via Colle Fontana n. 43						
Foglio	Part.	Qualità	Superficie	Cl.	R.D.	R.A.
25	662	E.U.	128			
25	663	E.U.	20			

- 4) **Locale deposito Via Colle Fontana n. 43**, al piano Terra, della consistenza di **mq. 110**, confinante con area cortilizia a servizio delle particelle 577,662, 663, 661, salvo altri. Non censito al Catasto Fabbricati ma risulta denunciato **all'Agenzia del Territorio (già N.C.T.) del Comune di LARIANO (RM) al foglio 25 (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'F')**, particelle 661, **ENTE URBANO mq. 110 (Vedere visura e planimetria Allegato 'G')**. **E' annessa la comproprietà dei terreni distinti al foglio 25 part. 664-665-673-674-675 utilizzate a strada accesso ai LOTTI 1 e 2 successivamente compilati nella presente Consulenza (Vedere visure Allegato 'G1')**. Il tutto intestato catastalmente a xxxxxxxx, nato a xxxxxx il xxxxxx, C.F. xxxxxxxx xxxxxxxx diritto di proprietà (deriva dall'atti 1).

Comune	LARIANO			Località	Colle Fontana	
Via Colle Fontana n. 43						
Foglio	Part.	Qualità	Superficie	Cl.	R.D.	R.A.
25	661	E.U.	110			

- 5) **Terreno sito in Via Colle Fontana n. 43 adibito a giardino degli edifici distinti al foglio 25 con le particelle 577, 669, 212, 670**, della superficie catastale di **mq. 6.336**, il tutto confinante ad est con particella 507, a sud con la particella 752,668,664,673, ad Ovest con la particella 729, salvo altri. Il tutto risulta censito **all'Agenzia del Territorio (già N.C.T.) del Comune di LARIANO (RM) al foglio 25 (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'F')**, particella 577, Ente Urbano, superficie mq. 1.522, foglio 25 part. 663 Ente Urbano, superficie mq. 20, foglio 25 part. 670, Ente Urbano, superficie mq. 430: part. 669, qualità Vigneto, superficie mq. 3.654, Classe 2, R.D. € 51,90, R.A. € 30,19 e particella 212 qualità Vigneto, superficie mq. 730, Classe 2, R.D. € 10,37, R.A. € 6,03 (Vedere Visure Allegato 'G'). **E' annessa la comproprietà dei terreni distinti al foglio 25 part. 664-665-673-674-675 utilizzate a strada accesso ai LOTTI 1 e 2 successivamente compilati nella presente Consulenza (Vedere visure Allegato 'G1')**. Le particelle 577, 661, 662, 663, risultano catastalmente intestate a xxxxxxxx, nato a xxxxxx il xxxxxx, C.F. xxxxxxxx (deriva dall'atto 1). La particella 669- 670 e 212 risultano catastalmente di proprietà a xxxxxxxx, nato a xxxxxx il xxxxxx, C.F. xxxxxxxxxx diritto di proprietà in regime di Comunione dei beni (deriva dall'atto 1); xxxxxxxxxxxx, nata



a xxxxxxx (RM) il xxxxxx, C.F. xxxxxxx, diritto di proprietà in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 1)

DESCRIZIONE SINTETICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI ESECUTATE COME DA CERTIFICATI CATASTALI

Comune		LARIANO		Località	Colle Fontana	
Via Colle Fontana n. 43						
Foglio	Part.	Qualità	Superficie	Cl.	R.D.	R.A.
25	577	E.U.	1.522			
25	669	Vigneto	3.654	1	51,9	30,19
25	212	Vigneto	730	2	10,37	6,03
25	670	E.U.	430			

- 6) Piena proprietà complesso immobiliare Ubicato in Lariano Via Colle Fontana n. 43, composto da edificio adibito a magazzino soppalcato ed un ambiente ad appartamento, la superficie del magazzino soppalcato risulta di mq. 272, la zona ad appartamento la superficie risulta di mq. 49, è annesso locale destinato a magazzino e ricovero mezzi stamponato della superficie complessiva di mq. 522. A detto complesso risulta annessa area scoperta della superficie di mq. 3.361, confinante ad Est con le part. 87, a Sud con la part. 107, 627, 626, ad Ovest con le part. 373, 664 e 665, salvo altri. Al complesso immobiliare vi si accede da strada privata di proprietà comune identificata con le particelle 664, 665, 673, 675, 674. Il tutto risulta censito all'Agenzia del Territorio al Comune di Lariano foglio 25 (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'F') particella 752, Cat. C/2 Classe 3, Consistenza mq. 522, Rendita 490,64 (capannone per ricovero). Foglio 25, part. 461, sub. 2, Cat. C/2, Classe 5, Consistenza mq. 272, R.D. € 379,28 (magazzino soppalcato), Foglio 25, part. 461, sub. 502, Cat. A/10, Classe 1, Consistenza vani 2,5, R.D. 639,12 (ufficio). Il terreno circostante di pertinenza risulta censito al foglio 25 con la particella 81, Bosco Ceduo, Classe 2, superficie Are 10 Ca 60, R.D. € 2,19, R.A € 0,22; particella 751 qualità vigneto, Classe 3, superficie mq. 1.125 R.D. € 8,72, R.A. € 6,39; foglio 25 part. 668 Ente Urbano mq. 1.106; foglio 25 part. 666, Ente Urbano mq. 70 (Vedere visure e planimetrie Allegato 'H'). **Non risulta depositato cambio d'uso da Ufficio ad Abitazione dell'immobile censito al foglio 25 part. 461 sub 502. Si precisa che la particella 461 nel foglio catastale non è riportata in sua vece esiste la particella 667 che dalla consultazione della banca dati non ha dato nessuna consistenza ma dal sopralluogo eseguito ho constatato la particella 667 non è altro la particella 461, tale errore sarà stato eseguito con il trasferimento delle particelle dal Comune di Velletri al Comune di Lariano. E' annessa la comproprietà dei terreni distinti al foglio 25 part. 664-665-673-674-675 utilizzate a strada accesso ai LOTTI 1 e 2 successivamente compilati nella presente Consulenza (Vedere visure Allegato 'G1').** Tutte le particelle risultano intestate catastalmente a xxxxxxxx, nata a xxxxxx il xxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx diritto di Usufrutto di 1/2 (deriva dall'atto 1); xxxxxx



xxxx nato a Rxxxxxx, C.F. xxxxxxxx, diritto di Usufrutto per 1/2 (deriva dall'atto 1); xxxxxx xxxxxxxx, nato a xxxxx il xxxxx, C.F. xxxxxxxxx diritto di Nuda proprietà per 1/1 (deriva dall'atti 1), La particella 81 risulta intestata a xxxxx nato a xxxxxxxx C.F. xxxxxxx xxxxx, diritto di comproprietà; xxxxxxxx, nata a xxxxx (xx) il xxxxx, C.F. xxxxx, diritto di comproprietà. **Si precisa che xxxxxx Aldo risulta deceduto il 19/10/2009 non risulta depositata denuncia di successione.**

CALCOLO SUPERFICIE COMPLESSO IMMOBILIARE ESECUTATO

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Netta</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Convenzionale</i>
PIANO TERRA				
<i>Soggiorno/Pranzo</i>	22,65	29,00	1,00	29,00
<i>Letto</i>	14,00	17,50	1,00	17,50
<i>Bagno</i>	2,24	2,50	1,00	2,50
TOTALE SUPERF. LORDA		49,00	Sup. Ragg.	49,00

DESCRIZIONE SINTETICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI ESECUTATE

<i>Comune</i>	<i>LARIANO</i>			<i>Località</i>	<i>Colle Fontana</i>		
Via Colle Fontana n. 43							
<i>Foglio</i>	<i>Part.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Vani</i>	<i>Sup Coper.</i>	<i>RC</i>
25	752		C/2	3		522	490,64
25	461	2	C/2	5		272	379,28
25	461	502	A/10	1	2,5	49	639,12
25	81	Bosco Ced		2		1060	2,19
25	751	Vigneto		3		1125	8,72
25	668		E.U.			1106	
25	666		E.U.			70	

La particella 461 non è indicato nello stralcio del foglio catastale (n. 25) dell'Agenzia del Territorio.

IMMOBILI CENSITI AL COMUNE DI COLLEFERRO

- 1) Piena Proprietà Terreno sito in Località Valle Purera, la superficie risulta di mq. 494,00, confinante con part 1549, part. 982, part. 537, part. 1551, salvo altri. L'immobile risulta censito all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) del Comune di COLLEFERRO (RM) al foglio 8 (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'I'), particella 1273, qualità vigneto, classe 2°,



superficie mq. 494, R.D. € 3,70, R.A. € 2,04 (Vedere visura Allegato 'T'). Risulta intestato catastalmente a xxxxxxxxx sede in xxxxxxxx diritto di proprietà per 1.000/1.000 (deriva dall'atto 1), **ATTUALMENTE la Proprietà risulta a xxxxxxx, Decreto di Trasferimento del xxxxxx rep. xxxx Giudice Delegato di Velletri (RM), trascritto il xxxxa n. xxxxx.**

DESCRIZIONE SINTETICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI ESECUTATO

Comune	COLLEFERRO			Località	Valle Purera		
Foglio	Part.	Qualità	Superficie	Cl.	R.D.	R.A.	
8	1273	Semin.	494	2	3,7	2,04	

- 2) **Piena Proprietà Appartamento sito nel Comune di Colleferro** ubicato in Via IV Novembre n. 65, composto al piano terra da Sala pranzo, Cucina, camera ed un bagno con annessa corte e ripostiglio esterni, al piano primo due camere e bagno, la superficie lorda risulta di **mq. 73,00** la parte residenziale e **mq. 23,00** la corte, risulta annesso locale garage (**non censito**) ubicato al piano S1 con accesso da Via IV Novembre 67, della superficie di **mq. 20,00**, confinante con Via IV Novembre, appartamento Int. 2 di Via IV Novembre 63, Terrapieno, appartamento int. 4 di via IV Novembre 59, salvo altri. L'immobile **Appartamento** risulta censito all'**Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) del Comune di COLLEFERRO (RM) al foglio 9 (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'L'), particella 110 sub. 3, categoria A/7, classe 2°, consistenza vani 5,5, superficie Totale mq. 73, totale escluse aree scoperte mq. 73, rendita euro € 511,29, Via IV Novembre n. 65 Piano T-1**, il locale garage (**NON Censito**) ma risulta identificato nella particella 110 con il subalterno 8, la superficie risulta di **mq. 20,00** confina con Via IV Novembre, accesso al sub. 3, locale garage facente parte del sub. 4, salvo altri. Il tutto risulta intestato catastalmente a **xxxxx, C.F. xxxxxx Sede in Milano** diritto di proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1) (Vedere visura e planimetria Allegato 'L') **ATTUALMENTE la Proprietà risulta a xxxxxx, Decreto di Trasferimento del xxxxxx rep. xxxx Giudice Delegato di Velletri (RM), trascritto il xxxxa n. xxxx.**

DESCRIZIONE SINTETICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI ESECUTATE

Comune	COLLEFERRO			Località	Via Quattro Novembre n. 65 Piano T-1				
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Vani	Sup Coper.	Sup. Scop.	RC	
9	110	3	A/7	2	5,5	73	73	511,29	
9	110	8	NON ACCATASTATO						



Altezza utile interna piano Terra e Primo h= 2,90;

- Superficie lorda Appartamento mq. 73,00

- Superficie Garage mq. 20,00

- Superficie Corte mq. 23,00

- Superficie Lorda Raggiungibile mq. 87,60

Proprietà: xxxxxxxx xxxxxx con sede in xxxxxx, C.F. xxxxx, Proprietà 1000/1000.

Dati Catastali: Appartamento Comune di COLLEFERRO (RM) al foglio 9, particella 110 sub. 3, categoria A/7, classe 2°, consistenza vani 5,5, superficie Totale mq. 73, totale escluse aree scoperte mq. 73, rendita euro € 511,29, Via IV Novembre n. 65 Piano T-1; **il locale Garage non risulta censito ma è ben identificato nell'elenco immobili del foglio 9 part. 110, il sub. 8 senza risulta senza Categoria e consistenza.**

Confinanti: Il complesso confina con Via IV Novembre, appartamento Int. 2 di Via IV Novembre 63, Terrapieno, appartamento int. 4 di via IV Novembre 59, salvo altri. Il locale Garage confina con Via IV Novembre, accesso al sub. 3, locale garage facente parte del sub. 4, salvo altri.

CALCOLO SUPERFICIE COMPLESSO IMMOBILIARE ESECUTATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
PIANO TERRA				
Sala Pranzo	12,50	15,40	1,00	15,40
Letto	8,35	10,30	1,00	10,30
Cucina	4,00	5,00	1,00	5,00
Ripostiglio	5,50	6,80	1,00	6,80
Orto	23,00	23,00	0,20	4,60
PIANO PRIMO				
Camera	12,50	15,40	1,00	15,40
Camera	9,00	11,10	1,00	11,10
Bagno	1,70	2,10	1,00	2,10
Corridoio	5,60	6,90	1,00	6,90
Garage	20,00	20,00	0,50	10,00
TOTALE SUPERFICIE LORDA		73,00		87,60



Descrizione lotto: *Piena Proprietà Appartamento sito nel Comune di Colleferro ubicato in Via IV Novembre n. 65, composto al piano terra da Sala pranzo, Cucina, camera ed un bagno con annessa corte e ripostiglio esterni, al piano primo due camere e bagno, la superficie risulta di mq. 73,00 la parte residenziale e mq. 23,00 la corte, risulta annesso locale garage (non censito) ubicato al piano S1 con accesso da Via IV Novembre 67, della superficie di mq. 20,00, il locale garage (NON Censito) ma risulta identificato nella particella 110 con il subalterno 8.*

IMMOBILI CENSITI AL COMUNE DI SEGNI

Piena Proprietà di due locali uno ad uso Magazzino e l'altro ad uso Artigianale ubicati in Via Casilina Km. 52,700 della superficie complessiva coperta di mq. 670, corte annessa della superficie di mq. 2.730, il tutto confina con locale artigianale della stessa proprietà, corte della particella 169. proprietà Colaceci, distacco strada privata, Via Casilina, salvo altri. Detto immobile risulta censito all'Agenzia del Territorio al Comune di Segni foglio 1 (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'M') particella 169, sub. 3, Cat. C/2, Classe 5, Consistenza mq. 565 ubicato Via Casilina Piano Terra, e Piena proprietà di locale ad uso Artigianale ubicato in Via Casilina Piano Terra, della superficie di mq. 105, censito all'Agenzia del Territorio del Comune di Segni, foglio 1 particella 169 sub. 4, Cat. C/3, Classe 1, Consistenza mq. 105, Rendita € 287,41. alle due unità sopra descritte risulta annessa area cortilizia della superficie complessiva di mq. 2.730 riportata all'Agenzia del Territorio del Comune di Segni, foglio 1 part. 169, Ente Urbano, sup. Are 21, Ca 25, e della particella 436 del foglio 1, qualità Seminativo, classe 4, Are 06, Ca 05, R.D. € 2,50, R.A. € 1,25 (Vedere visure e planimetrie Allegato 'M'). Il tutto risulta intestato catastalmente a xxx xxxxxcon sede in xxxx, C.F. xxxx, Proprietà 1000/1000. **ESISTE SERVITU DI PASSAGGIO.**

DESCRIZIONE SINTETICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI ESECUTATE

Comune		SEGNI			Località	Torresanti		
Via Casilina Km. 52,700 Piano Terra								
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Mq	Sup Coper.	Sup. Scop.	RC
1	169	3	C/2	5	565	33		700,32
1	169	4	C/3	1	105	105		287,41
TERRENI								
1	169	E.U.			2125			
1	436	Semin		4	605			2,5

IMMOBILE CENSITO AL COMUNE DI GENZANO DI ROMA

Piena Proprietà locale uso Magazzino ubicato in Genzano di Roma Via Giacomo Matteotti n. 54/A Scala A, Piano S1, la superficie lorda del locale risulta di mq. 209,00, confinante con



Distacco Via Appia (ss n. 7), distacco dal mappale 991 sub. 532, distacco piano piloty scala B, distacco mappale 109, salvo altri. Detto immobile risulta censito all'**Agenzia del Territorio al Comune di Genzano di Roma, foglio 2 (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'N'), particella 991, sub. 17, Cat. C/2, Classe 7, Consistenza mq. 202, ubicato Via Giacomo Matteotti n. 54/A, Scala A, Piano S1 (Vedere visura e planimetria Allegato 'O ')**. Risulta intestato catastalmente a xxxxx xxxxxcon sede in xxxxxx, C.F. xxxxxx, Proprietà 1000/1000.

DESCRIZIONE SINTETICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI ESECUTATE

Comune		GENZANO DI ROMA		Località				
Viale Giacomo Matteotti n. 54/A Scala A Piano S1								
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Mq	Sup Coper.	Sup. Scop.	RC
2	991	17	C/2	7	202	209		542,49

Altezza utile interna piano Terzo h= 2,80;

- Superficie lorda Magazzino mq. 209,00

Proprietà: xxxxxxxxxxx con sede in xxxxxx, C.F. xxxxxxxx, Proprietà 1000/1000.

Dati Catastali: *Il Magazzino risulta censito all'Agenzia del Territorio al Comune di Genzano di Roma, foglio 2, particella 991, sub. 17, Cat. C/2, Classe 7, Consistenza mq. 202, ubicato Via Giacomo Matteotti n. 54/A, Scala A, Piano S1.*

Confinanti: *Confina con Distacco Via Appia (ss n. 7), distacco dal mappale 991 sub. 532, distacco piano piloty scala B, distacco mappale 109, salvo altri.*

Descrizione lotto: *Piena Proprietà locale uso Magazzino ubicato in Genzano di Roma Via Giacomo Matteotti n. 54/A Scala A, Piano S1, la superficie lorda del locale risulta di mq. 209,00,*

3.3 - Accertare *la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

La descrizione degli immobili contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione inerenti il Comune di Lariano, non corrispondono, ho relazionato il tutto nella premessa della presente CTU. Per gli altri immobili siti nel Comune di Colleferro, Segni e Genzano di Roma questi corrispondono allo stato attuale.

3.4 - Procedere, *ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto*



provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Lo scrivente non eseguirà né le variazioni catastali né sistemerà la cronistoria delle unità immobiliari per quanto si è desunto dai vari certificati catastali, in primo luogo occorre eseguire pignoramento sulle attuali particelle, e le variazioni DOCFA già enunciate nel precedente quesito.

3.5 - Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Mi sono recato nei vari comuni di pertinenza degli immobili ed ho constatato dove sono inseriti i terreni nei rispettivi P.R.G. (**Vedere Allegato 'P'**) che:

COMUNE DI LARIANO: tutta l'area, dove sono ubicati i vari immobili edificati in Via Colle Fontana sono inseriti nel P.R.G. zona **D sottozona D1.**

COMUNE DI COLLEFERRO: L'area dove è inserito il terreno foglio 8 part. 1273 ricade in zona **"ATTREZZATURE URBANE COMUNI"**

L'area dove risulta l'appartamento ed il garage in Via IV Novembre ricade nel PRG zona **"CENTRO STORICO"**

COMUNE DI SEGNI: Gli edifici e l'area di pertinenza ubicati fronte della Via Casilina ricadono in zona Insediamento della Piana dello spazio urbano

COMUNE GENZANO DI ROMA: L'immobile di cui all'esecuzione immobiliare ricade nel P:r:g: zona **B sottozona B/1**

3.6 - Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47.

Lo scrivente ha eseguito accesso presso l'Ufficio Tecnico di tutti i Comuni interessati della presente esecuzione (**Vedere documenti Allegato 'Q'**) ed ho riscontrato:

COMUNE DI LARIANO Tutti gli Edifici esistenti in Via Colle Fontana costituiti da un edificio ad uso abitazione, piccoli edifici destinati a locali deposito, un capannone non tamponato ed un edificio con magazzino soppalcato con adiacente un piccolo immobile ad uso abitazione, HANNO AVUTO TUTTI AUTORIZZAZIONE COMUNALE COME DAGLI ALLEGATI.

COMUNE DI COLLEFERRO L'edificio ubicato in Via IV Novembre all'Ufficio Tecnico del Comune non esiste nessuna licenza edilizia (Vedere dichiarazione rilasciata dal Dirigente del Comune indicando l'immobile come "CASA 108" edificata dalla 'SNIA S.P.A.'



COMUNE DI SEGNI *I manufatti sono stati realizzati abusivamente presentando domanda di condono edilizio in data 14/03/1986 prot. 6506/B che risultano identificati all'Agenzia del Territorio al foglio 1 con part. 169 sub 3 e sub 4 è in fase di completamento il rilascio della Concessione in Sanatoria. Esiste presso il Tribunale di Velletri accertamento per indagini preliminari di ulteriori opere abusive, esiste altresì **Sequestro Preventivo** per opere da realizzarsi inerenti la messa in sicurezza della copertura capannoni che risulta essere in ETERNIT.*

COMUNE GENZANO (RM) *L'edificio dove risulta ubicato il locale magazzino esecutato fa parte di un edificio costruito con Licenza Edilizia n. 65 rilasciata dal Comune di Genzano di Roma in data 22 ottobre 1977.*

TIPOLOGIA EDIFICIO RESIDENZIALE

VIA COLLE FONTANA

- *Strutture* : *Verticale ed Orizzontali in c.a.*
- *Copertura* : *Tetto*
- *Pareti interne ed esterne* : *Eseguite in muratura*
- *Pavimentazione interna* : *Gres ceramico*
- *Infissi esterni* : *Legno*
- *Impianto elettrico* : *Eseguito secondo i criteri legge 46/90*
- *Condizioni generali* : *Ottime*
- *Certificazione energetica* : **INESISTENTE**

TIPOLOGIA EDIFICI NON RESIDENZIALI AREA RICOVERO E MAGAZZINO CON UFFICIO

- *Struttura verticale ed orizzontale in ferro*
- *Pavimentazione locale ricovero e magazzino in cemento;*
- *Pavimentazione Uffici in gres ceramico.*

COMUNE DI COLLEFERRO



TIPOLOGIA EDIFICIO RESIDENZIALE

- **Strutture** : *Verticale ed Orizzontali in c.a.*
- **Copertura** : *Tetto*
- **Pareti interne ed esterne** : *Eseguite in muratura*
- **Pavimentazione interna** : *Gres ceramico*
- **Infissi esterni** : *Legno*
- **Impianto elettrico** : *Eseguito secondo i criteri legge all'epoca della costruzione*
- **Condizioni generali** : *Mediocri*
- **Certificazione energetica** : *INESISTENTE*

COMUNE DI SEGNI

TIPOLOGIA CAPANNONE

- **Struttura verticale ed orizzontale in ferro**
- **Pavimentazione locale in cemento;**

COMUNE DI COLLEFERRO

TIPOLOGIA EDIFICIO NON RESIDENZIALE

- **Strutture** : *Verticale ed Orizzontali in c.a.*
- **Copertura** : *Terrazza*
- **Pareti interne ed esterne** : *Eseguite in muratura*
- **Pavimentazione interna** : *Battuto di cemento*
- **Infissi esterni** : *Serranda in ferro*
- **Impianto elettrico** : *Eseguito secondo i criteri vigenti all'epoca della costruzione*
- **Condizioni generali** : *Mediocri*

3.7 - Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.





Lo scrivente *ha elaborato due lotti per gli immobili siti in LARIANO come sopra formati evidenziati con colore Azzurro il LOTTO UNO, con colore Verde il LOTTO DUE e con colore Giallo le aree usate a strada comuni ai due lotti*, per gli altri immobili sono stati formati **QUATTRO LOTTI** di cui **DUE in COLLEFERRO, UNO in SEGNI, UNO in GENZANO DI ROMA** con la sottostante descrizione:

Lotto Uno

Intera proprietà degli immobili ubicati nel Comune di LARIANO Via Colle Fontana n. 43 (già Via Colle Mazzone), costituiti da un edificio a residenziale, due locali a magazzino e terreno di pertinenza con piscina della superficie di mq. 6.336, così distinto Appartamento al piano terra della superficie di mq. 150, appartamento al piano Primo (posto sopra il locale garage), composto da Salone, Cucina, 3 camere e due bagni con annessi terrazzi Superficie lorda Appartamento mq. 150,00 Superficie balconi mq. 56,00. Locali deposito distaccati dal residenziale posti al piano Terra, della consistenza di metri quadrati 128 destinati a vano servizi e locali deposito. Altro locale deposito distaccato dal residenziale, posto al piano Terra, della consistenza di mq. 128, A TUTTO IL COMPLESSO é annesso terreno adibito a giardino della superficie catastale di mq. 6.336. Al complesso immobiliare vi si accede da strada privata di proprietà comune identificata con le particelle 664, 665, 673, 675, 674. Il tutto confina a Nord con le particelle 211, 404, ad est con le



*particelle 507 a Sud con le particelle 752, 668,664,663 ad Ovest con le particelle 729,505. Gli immobili risultano censito all'Agenzia del Territorio di LARIANO al foglio 25 part. 577 sub. 1, categoria A/4, classe 3°, consistenza mq. 150, superficie catastale totale mq. 150, rendita euro € 266,49, Via Colle Mazzone n. sc Piano Terra. L'appartamento risulta censito al foglio 25, particella 577 sub. 2, categoria A/4, classe 3°, consistenza vani 6, superficie catastale totale mq. 162, superficie totale escluse aree scoperte mq. 151, rendita euro € 266,49, Via Colle Fontana n. 43 Piano I. I locali risultano censiti foglio 25, particelle 662, ENTE URBANO mq. 128 e particella 663, ENTE URBANO della superficie di mq. 20, particelle 661, ENTE URBANO mq. 110, terreno a giardino a servizio di tutti gli immobili sopra descritti censito alla particella 577, Ente Urbano, superficie mq. 1.522, foglio 25 part. 663 Ente Urbano, superficie mq. 20, foglio 25 part. 670, Ente Urbano, superficie mq. 430: part. 669, qualità Vigneto, superficie mq. 3.654, Classe 2, R.D. € 51,90, R.A. € 30,19 e particella 212 qualità Vigneto, superficie mq. 730, Classe 2, R.D. € 10,37, R.A. € 6,03. Annessa la comproprietà dei terreni distinti al foglio 25 part. 664-665-673-674-675 utilizzate a strada accesso ai LOTTI 1 e 2 successivamente compilati nella presente Consulenza. **(Si porta a conoscenza che tutte le particelle sopra menzionate derivano da frazionamenti e/o fusioni delle particelle 461-190-307-310-212-506).***

Lotto Due

*Piena proprietà complesso immobiliare Ubicato in Lariano Via Colle Fontana n. 43, composto da edificio adibito a magazzino soppalcato ed un ambiente ad ufficio, la superficie del magazzino soppalcato risulta di mq. 272, la zona ad Ufficio la superficie risulta di mq. 49, è annesso immobile destinato a magazzino e ricovero mezzi stamponato ma coperto della superficie complessiva di mq. 522. A detto complesso risulta annessa area scoperta della superficie di mq. 3.361, confinante ad Est con le part. 87, a Sud con la part. 107, 627, 626, ad Ovest con le part. 373, 664 e 665, salvo altri. Al complesso immobiliare vi si accede da strada privata di proprietà comune identificata con le particelle 664, 665, 673, 675, 674. Il tutto risulta censito all'Agenzia del Territorio al Comune di LARIANO foglio 25 particella 752, Cat. C/2 Classe 3, Consistenza mq. 522, Rendita 490,64 (capannone per ricovero). Foglio 25, part. 461, sub. 2, Cat. C/2, Classe 5, Consistenza mq. 272, R.D. € 379,28 (magazzino soppalcato), Foglio 25, part. 461, sub. 502, Cat. A/10, Classe 1, Consistenza vani 2,5, R.D. 639,12 (ufficio). A TUTTI GLI IMMOBILI risulta di pertinenza terreno adibito a Corte risulta censito al foglio 25 con la particella 81, Bosco Ceduo, Classe 2, superficie Are 10 Ca 60, R.D. € 2,19, R.A € 0,22; particella 751 qualità vigneto, Classe 3, superficie mq. 1.125 R.D. € 8,72, R.A. € 6,39; foglio 25 part. 668 Ente Urbano mq. 1.106; foglio 25 part. 666, Ente Urbano mq. 70. Annessa la comproprietà dei terreni distinti al foglio 25 part. 664-665-673-674-675 utilizzate a strada accesso ai LOTTI 1 e 2 successivamente compilati nella presente Consulenza. **(Tutte le particelle sopra menzionate risultano derivate nel tempo da vari frazionamenti o fusioni delle particelle 461-190-307-310-212-506). Si precisa che la particella 461 nel foglio catastale non è riportata in sua sostituzione esiste la particella 667 della banca dati non ha nessuna consistenza, dal sopralluogo eseguito ho constatato che la particella 667 non è altro che la particella 461.***

Lotto Tre

Piena Proprietà Terreno sito in COLLEFERRO Località Valle Purera Via Giovanni Verga, la superficie risulta di mq. 494,00, confinante con part 1549, part. 982, part. 537, part. 1551,



salvo altri. L'immobile risulta censito all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) del Comune di COLLEFERRO (RM) al foglio 8, particella 1273, qualità vigneto, classe 2°, superficie mq. 494, R.D. €3,70, R.A. €2,04.

Lotto Quattro

*Piena Proprietà Appartamento sito nel Comune di Colleferro ubicato in Via IV Novembre n. 65, composto al piano terra da Sala pranzo, Cucina, camera ed un bagno con annessa corte e ripostiglio esterni, al piano primo due camere e bagno, la superficie risulta di mq. 73,00 la parte residenziale e mq. 23,00 la corte, risulta annesso locale garage (non censito) ubicato al piano S1 con accesso da Via IV Novembre 67, della superficie di mq. 20,00, confinante con Via IV Novembre, appartamento Int. 2 di Via IV Novembre 63, Terrapieno, appartamento int. 4 di via IV Novembre 59, salvo altri. L'immobile **Appartamento** risulta censito all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) del Comune di COLLEFERRO (RM) al foglio 9, particella 110 sub. 3, categoria A/7, classe 2°, consistenza vani 5,5, superficie Totale mq. 73, totale escluse aree scoperte mq. 73, rendita euro € 511,29, Via IV Novembre n. 65 Piano T-1, il locale garage (NON Censito) ma risulta identificato nella particella 110 con il subalterno 8, della superficie di mq. 00,00 confina con Via IV Novembre, accesso al sub. 3, locale garage facente parte del sub. 4, salvo altri.*

Lotto Cinque

Piena Proprietà di locali in SEGNI Via Casilina Km 52,700 uno ad uso Magazzino e l'altro ad Artigianale ubicati in Via Casilina Km. 52,700 della superficie complessiva coperta di mq. 670, corte annessa della superficie di mq. 2.730, il tutto confina con locale artigianale della stessa proprietà, corte della particella 169. proprietà Colaceci, distacco strada privata, Via Casilina, salvo altri. Detti immobili risultano censiti all'Agenzia del Territorio al Comune di Segni foglio 1 particella 169, sub. 3, Cat. C/2, Classe 5, Consistenza mq. 565 Via Casilina, Piano Terra, e locale ad uso Artigianale ubicato in CORI Via Casilina Piano Terra, della superficie di mq. 105, censito all'Agenzia del Territorio del Comune di Segni, foglio 1 particella 169 sub. 4, Cat. C/3, Classe 1, Consistenza mq. 105, Rendita € 287,41. alle due unità sopra descritte risulta annessa area cortilizia della superficie complessiva di mq. 2.561 riportata parte all'Agenzia del Territorio del Comune di Segni, foglio 1 part. 169, Ente Urbano, sup. Are 21, Ca 25, e parte della particella 436 del foglio 1, qualità Seminativo, classe 4, Are 06, Ca 05, R.D. €2,50, R.A. €1,25.

Lotto Sei

Piena Proprietà locale uso Magazzino ubicato in Genzano di Roma Via Giacomo Matteotti n. 54/A Scala A, Piano S1, la superficie lorda del locale risulta di mq. 209,00, confinante con Distacco Via Appia (ss n. 7), distacco dal mappale 991 sub. 532, distacco piano piloty scala B, distacco mappale 109, salvo altri. Detto immobile risulta censito all'Agenzia del Territorio al Comune di Genzano di Roma, foglio 2, particella 991, sub. 17, Cat. C/2, Classe 7, Consistenza mq. 202, ubicato Via Giacomo Matteotti n. 54/A, Scala A, Piano S1.

3.8 - Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente



approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078.

Gli immobili della presente Relazione risultano:

- **COMUNE DI LARIANO foglio 25 part. 577-662-663-661-670** risultano **PIGNORATE INTERO**
- **COMUNE DI LARIANO foglio 25 part. 752-751-** risultano **PIGNORATI NELLA QUOTA DI 1/2 in comunione dei beni.**
- **COMUNE DI COLLEFERRO** Tutti gli immobili ubicati in Via Giovanni Verga e Via IV Novembre risultano esclusiva proprietà della xxxxxx xxxxxxxx.
- **COMUNE DI GENZANO (RM)** L'immobile risulta esclusiva proprietà della xxxxxx xxxxxxxx.

3.9 - Accertare se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verificare** se risultano registrati presso l'Ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio”.

Da quanto lo scrivente ha potuto accertare gli immobili risultano:

- Immobili siti nel Comune di LARIANO **RISULTANO utilizzati dall'esecutato e dal proprio nucleo familiare;**
- Il Terreno in località PURERA risulta **LIBERO;**
- L'appartamento ubicato in Via IV Novembre risulta occupato da **Marco e Gino BIANCHI**
- Il complesso immobiliare ubicato nel Comune di SEGNI risulta **LIBERO;**
- L'immobile ubicato nel Comune di Genzano di Roma risulta **LIBERO**

3.10 - Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Nulla da riferire al presente quesito.

3.11 - Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.



Gli Immobili descritti nei vari comuni risultano:

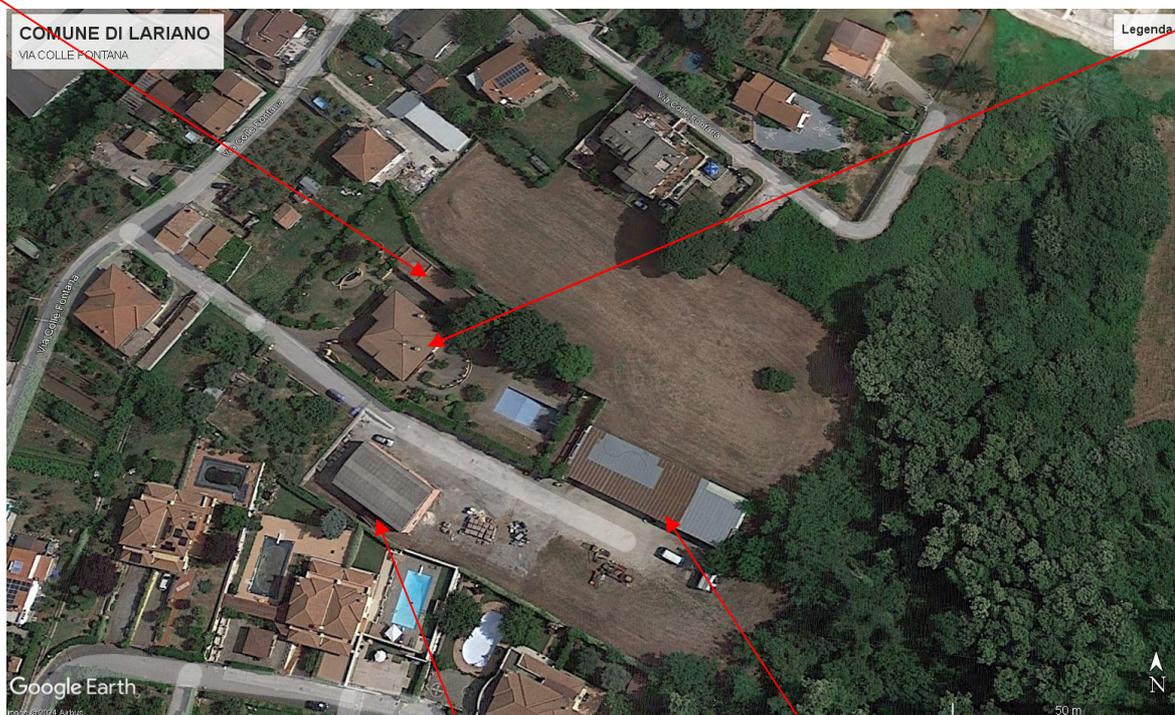
- Comune di LARIANO **NESSUN VINCOLO**
- Comune di COLLEFERRO foglio **NESSUN VINCOLO**
- Comune di SEGNI **VINCOLO FORESTALE**
- Comune di GENZANO DI ROMA **BENI AMBIENTALI E PARCO CASTELLI ROMANI**

3.12 - Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Il sottoscritto C.T.U. ha eseguito la valutazione applicando il **Metodo sintetico**, in base alla **quotazione di mercato** di immobili simili o similari a quelli in zona dove risultano venduti immobili negli ultimi mesi sulla Piazza del **Comune di LARIANO, COLLEFERRO, SEGNI, GENZANO DI ROMA..**

Edifici destinati a magazzini

Ubicazione Edificio residenziale



Edificio magazzino con soppalco ed abitazione

Edificio magazzino e ricovero



IMMOBILI FACENTI PARTE DEL LOTTO UNO







***IMMOBILI FACENTI PARTE DEL LOTTO DUE
'EDIFICIO A MAGAZZINO- UFFICIO E LOCALE RICOVERO***





COLLEFFERRO TERRENO VIA GIOVANNI VERGA IMMOBILE LOTTO TRE

Ubicazione immobile



COLLEFERRO IMMOBILI IN VIA IV NOVEMBRE 65 LOTTO QUATTRO



Locale box foglio 9 part. 110 sub. 8



FOTO INTERNE GARAGE E VILLINO





FOTO SEGNI IMMOBILI FACENTI PARTE DEL LOTTO CINQUE

Porzione di Immobile esecutato



**FOTO ESTERNE ED INTERNE DEL MAGAZZINO E DEL LOCALE
ARTIGIANALE**





FOTO PIAZZALE PERTINENZA



**FOTO EDIFICIO GENZANO DI ROMA IMMOBILE
FACENTE PARTE DEL LOTTO SEI**

Ubicazione edificio dove insiste il locale pignorato



FOTO ESTERNE ED INTERNE DEL LOCALE MAGAZZINO





Il sottoscritto C.T.U. ha eseguito la valutazione applicando il **Metodo sintetico**, in base alla **quotazione di mercato** di immobili simili o similari a quelli in zona dove risultano venduti immobili negli ultimi mesi sulla Piazza del **Comune di LARIANO, COLLEFERRO, SEGNI, GENZANO DI ROMA**.

Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato degli immobili, dopo le ulteriori indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nel Comune di **LARIANO, COLLEFERRO, SEGNI E GENZANO DI ROMA (Roma)** tenuto conto della struttura delle condizioni di finitura, conservazione e di manutenzione dell'immobile mi hanno confermato che: **“Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di LARIANO, COLLEFERRO, SEGNI, GENZANO DI ROMA (Roma) agli immobili oggetto di stima ed associando ciò che l'esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad una media ponderale valutante il prezzo reale dell'immobile di cui sopra, esponendolo con un valore a mq. ragguagliato”**.

Gli immobili di cui alla presente esecuzione con le risultanze sopra esposte e dalla consultazione dei dati dell'Agenzia del Territorio (**Vedere ALLEGATO 'R'**), si può attribuire un prezzo medio di:

IMMOBILI IN LARIANO € 1.400,00 al mq./ragguagliato (per Villini) € 700,00 (Box) e € 500,00 (magazzini). C'è da considerare la vetustà degli edifici che risulta essere del 15% a tutti gli immobili in quanto sono trascorsi 15 anni dalla ristrutturazione pertanto i costi risulterebbero: Villini $1.400,00 \times 0,85 = € 1.2560,00$, $€ 700,00 \times 0,85 = € 595,00$ ed i magazzini $€ 500,00 \times 0,85 = € 425,00$.

IMMOBILE IN COLLEFERRO € 1.300,00 al mq./ragguagliato per il villino ed € 500,00 per il box. C'è da considerare la vetustà dell'edificio che risulta abitato nell'anno 1980 pertanto la percentuale di degrado risulta del 44 anni pari al 29,5 ricavato determinato dal seguente calcolo 1% di degrado per i primi 15 anni e lo 0,50% per gli anni successivi, quindi il prezzo a mq/ragguagliato risulta di $€ 1.300,00 \times 70,5 = € 916,50$ (villino) ed $€ 500,00 \times 70,5 = € 375,00$.

IMMOBILE IN SEGNI € 950,00 al mq. per attività Commerciale, i magazzini e l'attività artigianale della presente perizia hanno la percentuale di decurtazione



pari al 50% quindi gli immobili a nuovo avranno un prezzo di € 475,00 purtroppo gli ambienti da periziare si trovano in uno stato fatiscente e di abbandono, la struttura è stata realizzata in tralicci di metallo e la copertura sovrastante risulta in lastre ondulate di Eternit. Per tale opera esiste provvedimento della Forestale emanando sequestro conservativo per pericolo all'ambiente e per la stabilità su ambedue gli immobili. Il prezzo a mq. di detti immobili (magazzini e locale artigianale) risultando in pessimo stato hanno un deprezzamento del 35% quindi il prezzo a mq. risulta essere € 475,00 x 0,65 = € 308.75, la corte viene calcolata al 10% del magazzino quindi € 308,75 x 0,10 = € 30,87/mq.

IMMOBILE IN GENZANO (RM) € 850,00 al mq./ragguagliato *C'è da considerare la vetustà dell'edificio che risulta realizzato e reso abitabile nell'anno 1980 pertanto la percentuale di degrado risulta di anni 44 pari al 29,5 ricavato dal seguente calcolo 1% di degrado per i primi 15 anni e lo 0,50% per gli anni successivi, il prezzo a mq risulta di € 850,00 x 0,705 = € 599,25*

Dal prospetto (Allegato 'S') sono riportate le valutazioni dei singoli immobili affinché si determinasse i valori dei vari lotti:

- **LOTTO UNO € 742.434,00** *Per tale lotto occorre determinare il costo per la legalizzazione del locale al piano terra DOCFA da Ufficio ad appartamento. occorre aggiungere la presentazione della documentazione per legalizzare i vari magazzini, presentazione DOCFA, oltre a quanto rilevato c'è la sistemazione di tutte le proprietà censite al Comune di Lariano eseguendo varie Istanze per sistemare le particelle catastali con le loro consistenze e le destinazioni. Il costo di dette operazioni hanno un costo approssimativo di € 3.500,00 Valore arrotondato 739.000,00 (settecentotrentanovemila/00).*
- **LOTTO DUE € 410.509,75** *Decurtando il costo per operazione DOCFA e sistemazione particelle con la loro consistenza compreso eventuale procedura PREGEO risulta di € 4.500,00 quindi il valore risulterà di € 410.509,57 - € 4.500,00 = € 406.009,57 ARROTONDATO AD € 406.000,00 (quattrocentoseimila/00)*



- **LOTTO TRE** € 39.520,00, arrotondato ad € 39.500,00 (trentanovemila500/00)

- **LOTTO QUATTRO** € 80.285,40 arrotondato ad € 80.000,00 (ottantamila/00)

-**LOTTO CINQUE** € 291.137,60 Considerando la situazione esistente in riferimento al completamento della pratica di condono, alla bonifica della copertura ed alle decisioni pendenti presso il Tribunale di Velletri in riferimento a VARI giudizi legali il prezzo viene decurtato del 15% quindi il prezzo del magazzino, del locale artigianale e della corte antistante risulta essere pari ad € 291.137,60 x 0,85 = € 247.466,96 ARROTONDATO AD € 247.500,00 (duecentoquarantasettemila500/00).

- **LOTTO SEI** € 125.243,25 arrotondato ad € 125.000,00 (centoventicinquemila/00).

3.13 - Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom) fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) a ciascuno dei singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, **depositando** almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma elettronica, nonchè in forma cartacea c.d. di cortesia all'udienza ex art. 569 c.p.c.;

Il sottoscritto C.T.U. ha risposto nella presente relazione su tutti gli accertamenti eseguiti..

3.14 - Inviare, a mezzo di posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad inviare per posta e per E-mail copia della relazione con tutti gli allegati al creditore procedente ed all'esecutato prima della prossima udienza fissata che risulta essere il **11/06/2024** (**Vedere ricevute spedizione Allegato 'U'**).

3.15 - Intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;



Il sottoscritto C.T.U. interverrà all'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

3.16 - Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi).

Le fotografie eseguite sono quelle inerenti l'immobile esecutato e sono allegate durante lo svolgimento della relazione.

3.17 - Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

Nel file ALLEGATO vi sono tutti i certificati e le planimetrie catastali, oltre alla documentazione reperita presso i Comuni dove insistono gli immobili.

3.18 - Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.

Lo scrivente ha eseguito l'accesso senza avere intralci.

3.19 - Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia adeguata e dettagliata descrizione del bene contenete gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

LOTTO UNO

Comune	LARIANO
Via e numero civico	Via Colle Fontana n. 43
Immobili Piano	Terra e Primo (part. 577) Terra immobili part. 662-663-661
Confini	Il complesso immobiliare confina a Nord con le particelle 211-484-213, ad Est con le particelle 508-507-87, a Sud con le particelle 752-668-664-673, ad Ovest con le particelle 729-505, salvo altri.



Foglio	25
Particelle	577-662-663-661-669 (Corte edifici) 212 (terreno)
Subalterno	1 (locale box)-2 (appartamento)-gli altri non hanno subalterni
Categoria	A/7(Appartamento P.T.) - A/7 (Appartamento P.I°)
Classe	Appartamento P.T. classe 3- appartamento P.I. classe 3 - gli altri immobili non hanno la classe
Consistenza	Appartamento P.T. mq. 150- Appartamento P.I. mq. 162- Magazzini mq. 238 totali, Giardino mq. 6.336
Superficie catastale	Appartamento P.T. mq. 150- Appartamento P.I. mq. 162- Magazzini mq. 238 totali, Giardino mq. 6.336
Rendita Totale	€ 266,49 (P.T.) - € 266,49 (P.I.) gli altri immobili non hanno reddito in quanto risultano ENTE URBANO

**Comproprietà particelle 664-665-673-674-675 adibite a strada accesso ai Lotti UNO e DUE
LOTTO DUE**

Comune	LARIANO
Via e numero civico	Via Colle Fontana n. 43
Immobili Piano	Tutti Piano TERRA
Confini	Il complesso immobiliare confina a Nord con le particelle 507- 669, ad Est con la particella 87, a Sud con le particelle 527-626, ad Ovest con le particelle 665-664, salvo altri.
Foglio	25
Particelle	752-461 sub 2 - 461 sub 502 - (corte) 81-751-666-668
Subalterno	
Categoria	C/2 (part. 461 sub 2 e part. 751, A/4 part. 461 sub. 502 le altre particelle Ente Urbano
Classe	Magazzini classe 3 e classe 5
Consistenza	Magazzini totale mq. 794,00 - appartamento mq. 49 - Corte mq. 3361
Superficie catastale	Magazzini totale mq. 794,00 - appartamento mq. 49 - Corte mq. 3361
Rendita Totale	€ 1.519,95

Comproprietà particelle 664-665-673-674-675 adibite a strada accesso ai Lotti UNO e DUE



LOTTO TRE

<i>Comune</i>	COLLEFERRO
<i>Via e numero civico</i>	<i>Via Giovanni Verga</i>
<i>Piano</i>	TERRA
<i>Confini</i>	<i>Il complesso immobiliare confina a Nord con le particelle 937, ad Est con la particella 1707, a Sud con Via Giovanni Verga, ad Ovest con la particella 982, salvo altri.</i>
<i>Foglio</i>	8
<i>Particelle</i>	1273
<i>Qualità</i>	<i>Seminativo</i>
<i>Classe</i>	2
<i>Consistenza</i>	<i>Are 4 Centiare 94</i>
<i>R.D.</i>	€3,70
<i>R.A.</i>	€2,04

LOTTO QUATTRO

<i>Comune</i>	COLLEFERRO
<i>Via e numero civico</i>	<i>Via IV Novembre 65</i>
<i>Immobil Piano</i>	TERRA - PRIMO
<i>Confini</i>	<i>Confina con Via IV Novembre, appartamento int. 2, terrapieno, appartamento int. 4, salvo altri. Il Garage con via IV Novembre appartamento sub.3 e garage sub. 4, salvo altri</i>
<i>Foglio</i>	9
<i>Particelle</i>	110
<i>Subalterno</i>	3 (appartamento) - 8 (garage)
<i>Categoria</i>	A/7 (appartamento) - Garage non ha categoria
<i>Classe</i>	2 (appartamento) - Garage non ha classe
<i>Consistenza</i>	Vani 5,5 (appartamento) - Garage non ha consistenza
<i>Superficie catastale</i>	Mq. 73 (appartamento) - Garage non ha censimento
<i>Rendita Totale</i>	€511,29 (appartamento) Garage non censito



LOTTO CINQUE

Comune	SEJNI
Via e numero civico	Via Casilina Km. 52.700
Piano	TERRA
Confini	Il complesso immobiliare confina locale artigianale stessa proprietà, corte part. 169, propr. Colaceci, distacco strada privata, Via Casilina, salvo altri.
Foglio	1
Particelle	169
Subalterno	3 (Magazzino) - 4 (Locale Artigianale)
Categoria	C/2 (Magazzino) - C/3 (Locale Artigianale)
Classe	5 (Magazzino) - 1 (Locale Artigianale)
Consistenza	Mq. 565 (Magazzino) - 105 (Locale Artigianale)
Superficie catastale	Mq. 565 (Magazzino) - Mq. 105 (Locale Artigianale)
Rendita Totale	€700,32 (Magazzino) - €287,41 (Locale Artigianale)

LOTTO SEI

Comune	GENZANO DI ROMA
Via e numero civico	Via Giacomo Matteotti n. 54/A
Piano	S1
Confini	L'immobile confina con Distacco Via Appia (ss n. 7), distacco dal mappale 991 sub. 532, distacco piano piloty scala B, distacco mappale 109, salvo altri.
Foglio	2
Particelle	991
Subalterno	17
Categoria	C/2
Classe	7
Consistenza	Mq. 202
Superficie catastale	Mq 209



Rendita Totale	€ 542,49
-----------------------	-----------------

Viene allegata la descrizione dei beni pignorati con tutti gli estremi catastali esatti (**Vedere Bando Asta Allegato 'T'**).

Gli immobili sono sprovvisti di certificazione "APE".

DATI IPOCATASTALI

Pignoramento trascritto a **VELLETRI il 14/03/2017 al Reg. Gen. n. 1095 e Reg. Part. n. 790 da BANCA POPOLARE DEL LAZIO (IMMOBILI IN LARIANO-COLLEFERRO-SEGNI)**

Pignoramento trascritto a **ROMA 2 16/03/2017 Gen. n. 11794 e Reg. Part. n. 8046 da BANCA POPOLARE DEL LAZIO (IMMOBILE IN GENZANO DI ROMA)**

4 - Conclusioni

Nel ringraziare la fiducia accordatami, rassegno, pertanto, la presente relazione, ringraziando la S.V.I., restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

SCHEMA RIASSUNTIVO

IMMOBILI SITI IN LARIANO VIA COLLE FONTANA 43

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 163/2017			
Promossa da	xxxxxxx		
Nei confronti di	xxxxxx		
Giudice Esecuzioni	Dott. Enzo COLOGNESI		
C.T.U.	Geom. MAURIZIO MORONI		
LOTTO UNO		Prezzo Base D'Asta	€ 739.000,00
Comune	Prov.	Indirizzo	Località
LARIANO	RM	Via Colle Fontana n. 43	

Diritti:

Proprietà	X	Quota	1/1	xxxxxx
Proprietà		Quota		

Immobile:

Appartamenti n. 2	X
Villino	

Pertinenze:

Locale garage	X
Soffitta	

Aree scoperte	X
Autorimessa	



Ufficio	
Negoziò	
Laboratorio	
Magazzino	X

Posto Auto	
Terreno agricolo	
Box	X

Ripostiglio	
Servitù	
Altro	

Dati catastali : INSERITI NEL PIGNORAMENTO

Foglio	Particella	Sub.	<u>CONS</u>	Categ.	<u>Classe</u>	Superficie Catastale	Rendita
25	461					330	
25	191					1650	
25	81					1060	
25	46					260	
25	47					85	
25	48					40	
25	170					10	
25	196					260	

Foglio	Particella	Sub.	<u>CONS</u>	Categ.	<u>Classe</u>	Superficie Catastale	Rendita
25	197					260	
25	202					90	
25	508					310	
25	507					825	
25	190					825	
25	307-310					220	
25	212					730	
25	506					3460	



Dati catastali : IDENTIFICATIVI ATTUALI

Foglio	Particella	Sub.	<u>CONS</u>	Categ.	<u>Classe</u>	Superficie Catastale	Rendita
25	577	1	6 V.	A/4	3	150	266,49
25	577	2	6 V.	A/4	3	162	266,49

UNITA' PERTINENZIALI

Foglio	Particella	Sub.	<u>CONS</u>	Categ.	<u>Classe</u>	Superficie Catastale	Rendita
25	662			E.U.		128	
25	663			E.U.		20	
25	661			E.U.		110	
25	577			E.U.		1522	
25	669			Vign		3654	
25	212			Vign		730	

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie Lorda Appartamento	MQ. 151,00								
Superficie Garage	Mq. 150,00								
Superficie Magazzini	Mq. 258,00								
Superficie Giardino	Mq. 5626,00								
Superficie Balconi	Mq. 56,00								
Superficie Raggiungibile Villino	Mq. 167,80								
Anno di costruzione	1980			Anno di Ristrutturazione e manutenzione					
<i>Stato di manutenzione</i>	<i>Ottimo</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Buono</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Sufficiente</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Scarso</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Pessimo</i>
<i>Qualità delle finiture</i>	<i>Ottimo</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Buono</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Sufficiente</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Scarso</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Pessimo</i>
Impianto elettrico	<i>a norma</i>	<input type="checkbox"/>	<i>non a norma</i>	<input type="checkbox"/>	Impianto termico	<i>autonomo</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>centr.</i>	<input type="checkbox"/>
Stato dell'immobile	<i>Libero</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Locato</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Altro</i>	OCCUPATO DALL'ESECUTATO			



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

BANDO DI VENDITA LOTTO UNO

Intera proprietà degli immobili ubicati nel Comune di LARIANO Via Colle Fontana n. 43, costituiti da un edificio a residenziale, due locali a magazzino e terreno di pertinenza con piscina della superficie di mq. 6.336, così distinto Locale garage al piano terra, (come già riferito all'Agenzia del Territorio risulta censito residenziale ma in realtà è locale garage), della consistenza risulta di mq. 150, appartamento al piano Primo (posto sopra il locale garage), composto da Salone, Cucina, 3 camere e due bagni con annessi terrazzi Superficie lorda Appartamento mq. 150,00 Superficie balconi mq. 56,00. Locale deposito distaccato dal residenziale posto al piano Terra, della consistenza di metri quadrati 128 destinato a vano servizi e locali deposito. Altro locale deposito distaccato dal residenziale, al piano Terra, della consistenza di mq. 128, annesso terreno adibito a giardino degli a servizio di tutti gli immobili sopra descritti della superficie catastale di mq. 6.336. Il tutto confina a Nord con le particelle 211, 404, ad est con le particelle 507 a Sud con le particelle 752, 668,664,663 ad Ovest con le particelle 729,505. Gli immobili risultano censiti all'Agenzia del Territorio di LARIANO al foglio 25 part. 577 sub. 1, categoria A/4, classe 3°, consistenza mq. 150, superficie catastale totale mq. 150, rendita euro € 266,49, Via Colle Mazzone n. sc Piano Terra. L'appartamento censito al foglio 25, particella 577 sub. 2, categoria A/4, classe 3°, consistenza vani 6, superficie catastale totale mq. 162, superficie totale escluse aree scoperte mq. 151, rendita euro € 266,49, Via Colle Fontana n. 43 Piano I. I locali risultano censiti foglio 25, particelle 662, ENTE URBANO mq. 128 e particella 663, ENTE URBANO della superficie di mq. 20, particelle 661, ENTE URBANO mq. 110, terreno a giardino a servizio di tutti gli immobili sopra descritti censito alla particella 577, Ente Urbano, superficie mq. 1.522, foglio 25 part. 663 Ente Urbano, superficie mq. 20, foglio 25 part. 670, Ente Urbano, superficie mq. 430: part. 669, qualità Vigneto, superficie mq. 3.654, Classe 2, R.D. € 51,90, R.A. € 30,19 e particella 212 qualità Vigneto, superficie mq. 730, Classe 2, R.D. € 10,37, R.A. € 6,03. (Si porta a conoscenza che tutte le sopra menzionate particelle derivano da frazionamenti e/o fusioni delle particelle 461-190-307-310-212-506).

PREZZO BASE D'ASTA € 739.000,00
Diconsì Euro settecentotrentanovemila/00



IMMOBILI SITI IN LARIANO VIA COLLE FONTANA 43

<i>ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 163/2017</i>			
<i>Promossa da</i>	xxxxxxx		
<i>Nei confronti di</i>	xxxxxxx		
<i>Giudice Esecuzioni</i>	<i>Dott. Enzo COLOGNESI</i>		
<i>C.T.U.</i>	<i>Geom. MAURIZIO MORONI</i>		
<i>LOTTO DUE</i>	<i>Prezzo Base D'Asta</i>	€ 406.000,00	
<i>Comune</i>	<i>Prov.</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Località</i>
<i>LARIANO</i>	<i>RM</i>	<i>Via Colle Fontana n. 43</i>	

Diritti:

Proprietà	<input checked="" type="checkbox"/>	Quota	1/1	xxxxxxx
Proprietà		Quota		

Immobile:

Appartamento	<input checked="" type="checkbox"/>
Villino	
Ufficio	
Negozio	
Laboratorio	
Magazzino	<input checked="" type="checkbox"/>

Pertinenze:

Locale garage		Aree scoperte	<input checked="" type="checkbox"/>
Soffitta		Autorimessa	
Posto Auto		Ripostiglio	
Terreno agricolo		Servitù	
Box		Altro	

Dati catastali : INSERITI NEL PIGNORAMENTO

COMUNE DI LARIANO

Foglio	Particella	Sub.	<u>CONS</u>	Categ.	<u>Classe</u>	Superficie Catastale	Rendita
25	461					330	
25	191					1650	
25	81					1060	
25	46					260	
25	47					85	
25	48					40	



25	170					10	
25	196					260	

Foglio	Particella	Sub.	<u>CONS</u>	Categ.	<u>Classe</u>	Superficie Catastale	Rendita
25	197					260	
25	202					90	
25	508					310	
25	507					825	
25	190					825	
25	307- 310					220	
25	212					730	
25	506					3460	

Dati catastali : IDENTIFICATIVI ATTUALI

Foglio	Particella	Sub.	<u>CONS</u>	Categ.	<u>Classe</u>	Superficie Catastale	Rendita
25	752			C/2	3	522	490,64
25	461	2		C/2	5	272	379,28
25	461	502	2,5	A/10	1	49	639,28
25	81		BOSCO		2	1060	2,19
25	751		VIGN		3	1125	8,72
25	668			E.U.		1106	
25	666			E.U.		70	

***SI PRECISA CHE L'UNITA' IMMOBILIARE ORA CONTRADDISTINTA AL
FOGLIO 25 PART. 461 SUB. 502 CAT. A/10 RISULTA UFFICIO IN REALTA' E'
APPARTAMENTO OCCORRE PRESENTARE DOCFA***



Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie Magazzini	Mq. 794,00							
Superficie Appartamento	Mq. 49,00							
Superficie Corte	Mq. 3.361,00							
Anno di costruzione	1985		Anno di Ristrutturazione e manutenzione					
Stato di manutenzione	<i>Ottimo</i>		<i>Buono</i>	<i>X</i>	<i>Sufficiente</i>		<i>Scarso</i>	<i>Pessimo</i>
Impianto elettrico	<i>a norma</i>	<i>non a norma</i>		<i>Impianto termico</i>		<i>autonomo</i>	<i>centr.</i>	
Stato dell'immobile	<i>Libero</i>		<i>Locato</i>	<i>Altro</i>	OCCUPATO DALL'ESECUTATO			

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

BANDO DI VENDITA LOTTO DUE

*Intera proprietà complesso immobiliare Ubicato in Lariano Via Colle Fontana n. 43, composto da edificio adibito a magazzino soppalcato ed un locale ad appartamento, la superficie del magazzino soppalcato risulta di mq. 272, la zona ad Appartamento la superficie risulta di mq. 49, è annesso immobile destinato a magazzino e ricovero mezzi senza tamponatura ma con copertura della superficie complessiva di mq. 522. A detto complesso risulta annessa area scoperta della superficie di mq. 3.361, confinante ad Est con le part. 87, a Sud con la part. 107, 627, 626, ad Ovest con le part. 373, 664 e 665, salvo altri. Al complesso immobiliare vi si accede da strada privata di proprietà comune identificata con le particelle 664, 665, 673, 675, 674. Il tutto risulta censito all'Agenzia del Territorio al Comune di Lariano foglio 25 particella 752, Cat. C/2 Classe 3, Consistenza mq. 522, Rendita 490,64 (capannone per ricovero). Foglio 25, part. 461, sub. 2, Cat. C/2, Classe 5, Consistenza mq. 272, R.D. € 379,28 (magazzino soppalcato), Foglio 25, part. 461, sub. 502, Cat. A/10, Classe 1, Consistenza vani 2,5, R.D. 639,12 (ufficio). Il terreno circostante di pertinenza risulta censito al foglio 25 con la particella 81, Bosco Ceduo, Classe 2, superficie Are 10 Ca 60, R.D. € 2,19, R.A € 0,22; particella 751 qualità vigneto, Classe 3, superficie mq. 1.125 R.D. € 8,72, R.A. € 6,39; foglio 25 part. 668 Ente Urbano mq. 1.106; foglio 25 part. 666, Ente Urbano mq. 70. **(Tutte le particelle sopra menzionate risultano derivate nel tempo da vari frazionamenti o fusioni delle particelle 461-190-307-310-212-506). Si precisa che la particella 461 nel foglio catastale non è riportata ed è stata inserita la particella 667 che dalla consultazione della banca dati non ha nessuna consistenza, dal sopralluogo eseguito ho constatato che la particella 667 ha sostituito la particella 461.***

**PREZZO BASE D'ASTA € 406.000,00
Diconsi Euro quattrocentoseimila/00**



IMMOBILE SITO IN COLLEFERRO VIA GIOVANNI VERGA

<i>ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 163/2017</i>			
<i>Promossa da</i>	xxxxxxx		
<i>Nei confronti di</i>	xxxxxxx		
<i>Giudice Esecuzioni</i>	<i>Dott. Enzo COLOGNESI</i>		
<i>C.T.U.</i>	<i>Geom. MAURIZIO MORONI</i>		
<i>LOTTO TRE</i>	<i>Prezzo Base D'Asta</i>	€ 39.500,00	
<i>Comune</i>	<i>Prov.</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Località</i>
<i>COLLEFERRO</i>	<i>RM</i>	<i>Via Giovanni Verga</i>	

Diritti:

Proprietà	X	Quota	1/1	xxxxxx
Proprietà		Quota		

Immobile:

Appartamento	
Villino	
Ufficio	
Negoziò	
Laboratorio	
Magazzino	

Pertinenze:

Locale garage	
Soffitta	
Posto Auto	
Terreno	X
Box	

Aree scoperte	
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro	

Dati catastali : INSERITI NEL PIGNORAMENTO

Foglio	Particella	Sub.	<u>CONS</u>	Categ.	<u>Classe</u>	Superficie Catastale	Rendita
8	1273			Sem	2	494	2,04

Dati catastali : IDENTIFICATIVI ATTUALI

Foglio	Particella	Sub.	<u>CONS</u>	Categ.	<u>Classe</u>	Superficie Catastale	Rendita
8	1273			Sem	2	494	2,04



Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie Terreno	Mq. 494,00							
Stato di manutenzione	Ottimo		Buono	X	Sufficiente		Scarso	Pessimo
Stato dell'immobile	Libero		Locato		Altro	LIBERO		

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

BANDO DI VENDITA LOTTO TRE

Intera proprietà Terreno sito in Località Valle Purera, la superficie risulta di mq. 494,00, confinante con part 1549, part. 982, part. 537, part. 1551, salvo altri. L'immobile risulta censito all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) del Comune di COLLEFERRO (RM) al foglio 8 (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'E'), particella 1273, qualità vigneto, classe 2°, superficie mq. 494, R.D. € 3,70, R.A. € 2,04

PREZZO BASE D'ASTA € 39.500,00
Diconsì Euro trentanovemila500/00

IMMOBILE SITO IN COLLEFERRO VIA IV NOVEMBRE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 163/2017			
Promossa da	BANCA POPOLARE DEL LAZIO		
Nei confronti di	xxxxxxxxx		
Giudice Esecuzioni	Dott. Enzo COLOGNESI		
C.T.U.	Geom. MAURIZIO MORONI		
LOTTO QUATTRO		Prezzo Base D'Asta	€ 80.000,00
Comune	Prov.	Indirizzo	Località
COLLEFERRO	RM	Via IV Novembre 65	

Diritti:

Proprietà	X	Quota	1/1	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Proprietà		Quota		



Immobile:**Pertinenze:**

Appartamento	X
Villino	
Ufficio	
Negoziò	
Laboratorio	
Magazzino	

Locale garage	
Soffitta	
Posto Auto	
Orto	X
Box	X

Aree scoperte	
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro	

Dati catastali : INSERITI NEL PIGNORAMENTO

Foglio	Particella	Sub.	<u>CONS</u>	Categ.	<u>Classe</u>	Superficie Catastale	Rendita
9	119	3		A/7			
9	119	8			NON CENSITO		

Dati catastali : IDENTIFICATIVI ATTUALI

Foglio	Particella	Sub.	<u>CONS</u>	Categ.	<u>Classe</u>	Superficie Catastale	Rendita
9	119	3	5,5	A/7	2	73	511,29
9	119	8			NON CENSITO		

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie Lorda Appartamento	MQ. 73,00						
Superficie Garage	Mq. 20,00 NON CENSITO						
Superficie Corte	Mq. 23,00						
Superficie Raguagliata	Mq. 87,60						
Anno di costruzione	1970	Anno di Ristrutturazione e manutenzione					
<i>Stato di manutenzione</i>	<i>Ottimo</i>	<i>Buono</i>	<i>Sufficiente</i>	<i>X</i>	<i>Scarso</i>	<i>Pessimo</i>	
<i>Qualità delle finiture</i>	<i>Ottimo</i>	<i>Buono</i>	<i>Sufficiente</i>	<i>X</i>	<i>Scarso</i>	<i>Pessimo</i>	
Impianto elettrico	<i>a norma</i>	<i>non a norma</i>	Impianto termico		<i>autonomo</i>	<i>centr.</i>	
Stato dell'immobile	<i>Libero</i>	<i>Locato</i>	<i>Altro</i>	OCCUPATO DA xxxxxx x xxxxxxx			



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

BANDO DI VENDITA LOTTO QUATTRO

*Intera proprietà Appartamento sito nel Comune di Colferro ubicato in Via IV Novembre n. 65, composto al piano terra da Sala pranzo, Cucina, camera ed un bagno con annessa corte e ripostiglio esterni, al piano primo due camere e bagno, la superficie risulta di mq. 00,00 la parte residenziale e mq. 00,00 la corte, risulta annesso locale garage (**non censito**) ubicato al piano S1 con accesso da Via IV Novembre 67, della superficie di mq. 00,00, confinante con Via IV Novembre, appartamento Int. 2 di Via IV Novembre 63, Terrapieno, appartamento int. 4 di via IV Novembre 59, salvo altri. L'immobile **Appartamento** risulta censito all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) del Comune di COLLEFFERRO (RM) al foglio 9, particella 110 sub. 3, categoria A/7, classe 2°, consistenza vani 5,5, superficie Totale mq. 73, totale escluse aree scoperte mq. 73, rendita euro € 511,29, Via IV Novembre n. 65 Piano T-1, il locale garage (**NON Censito**) ma risulta identificato nella particella 110 con il subalterno 8, della superficie di mq. 00,00 confina con Via IV Novembre, accesso al sub. 3, locale garage facente parte del sub. 4, salvo altri*

PREZZO BASE D'ASTA € 80.000,00
Diconsi Euro ottantamila/00

IMMOBILE SITO IN SEGNI VIA CASILINA KM. 52.700

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 163/2017			
Promossa da	xxxxxxx		
Nei confronti di	xxxxxxx		
Giudice Esecuzioni	Dott. Enzo COLOGNESI		
C.T.U.	Geom. MAURIZIO MORONI		
LOTTO CINQUE	Prezzo Base D'Asta	€ 247.500,00	
Comune	Prov.	Indirizzo	Località
SEGNI	RM	Via Casilina Km. 52.700	

Diritti:

Proprietà	X	Quota	1/1	XXXXXXXXXXXXXX
Proprietà		Quota		



Immobile:

Appartamento	
Villino	
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	X
Magazzino	X

Pertinenze:

Locale garage	
Soffitta	
Posto Auto	
Orto	
Box	

Aree scoperte	X
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro	

Dati catastali : INSERITI NEL PIGNORAMENTO

Foglio	Particella	Sub.	<u>CONS</u>	Categ.	<u>Classe</u>	Superficie Catastale	Rendita
1	169					1945	
1	436					605	
1	169	3				522+48	
1	169	4					

Dati catastali : IDENTIFICATIVI ATTUALI

Foglio	Particella	Sub.	<u>CONS</u>	Categ.	<u>Classe</u>	Superficie Catastale	Rendita
1	169	3	565	C/2	5	565	
1	169	4	105	C/3		105	
1	436					605	

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie Magazzino	MQ. 565,00									
Superficie Laboratorio	Mq. 1905,00									
Superficie Corte	Mq. 2.730,00									
Anno di costruzione	1970		Anno di Ristrutturazione e manutenzione							
<i>Stato manutenzione e finiture</i>	<i>Ottimo</i>		<i>Buono</i>		<i>Sufficiente</i>		<i>Scarso</i>		<i>Pessimo</i>	<i>X</i>
Impianto elettrico	<i>a norma</i>		<i>non a norma</i>		Impianto termico	<i>autonomo</i>		<i>centr.</i>		
Stato dell'immobile	<i>Libero</i>		<i>Locato</i>		<i>Altro</i>	LIBERO				



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

BANDO DI VENDITA LOTTO CINQUE

Intera proprietà di locale ad uso Magazzino ubicato in Via Casilina snc della superficie complessiva coperta di mq. 670, corte annessa della superficie di mq. 2.730, il tutto confina con locale artigianale della stessa proprietà, corte della particella 169. proprietà Colaceci, distacco strada privata, Via Casilina, salvo altri. Detto immobile risulta censito all'Agenzia del Territorio al Comune di Segni foglio 1 particella 169, sub. 3, Cat. C/2, Classe 5, Consistenza mq. 565 ubicato Via Casilina Piano Terra, e Piena proprietà di locale ad uso Artigianale ubicato in Via Casilina Piano Terra, della superficie di mq. 105, censito all'Agenzia del Territorio del Comune di Segni, foglio 1 particella 169 sub. 4, Cat. C/3, Classe 1, Consistenza mq. 105, Rendita € 287,41. alle due unità sopra descritte risulta annessa area cortilizia della superficie complessiva di mq. 2.561 riportata parte all'Agenzia del Territorio del Comune di Segni, foglio 1 part. 169, Ente Urbano, sup. Are 21, Ca 25, e parte della particella 436 del foglio 1, qualità Seminativo, classe 4, Are 06, Ca 05, R.D. €2,50, R.A. €1,25

PREZZO BASE D'ASTA €247.500,00
Diconsi Euro duecentoquarantasettemila500/00

IMMOBILE SITO IN GENZANO DI ROMA VIA MATTEOTTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 163/2017			
Promossa da	xxxxxxx		
Nei confronti di	xxxxxxx		
Giudice Esecuzioni	Dott. Enzo COLOGNESI		
C.T.U.	Geom. MAURIZIO MORONI		
LOTTO SEI	Prezzo Base D'Asta	€ 125.000,00	
Comune	Prov.	Indirizzo	Località
GENZANO DI ROMA	RM	Via Matteotti	



Diritti:

Proprietà	X	Quota	1/1	XXXXXXXXXXXXXX
Proprietà		Quota		

Immobile:**Pertinenze:**

Appartamento		Locale garage		Aree scoperte	
Villino		Soffitta		Autorimessa	
Ufficio		Posto Auto		Ripostiglio	
Negoziò		Orto		Servitù	
Laboratorio		Box		Altro	
Magazzino	X				

Dati catastali : INSERITI NEL PIGNORAMENTO

COMUNE DI GENZANO DI ROMA

Immobile non censito ma accatastato con scheda n. 3802 del 24/03/1981

Dati catastali : IDENTIFICATIVI ATTUALI

Foglio	Particella	Sub.	<u>CONS</u>	Categ.	<u>Classe</u>	Superficie Catastale	Rendita
2	991	17	202	C/2	7	209	542,49

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie Magazzino	MQ. 209,00								
Anno di costruzione	1980		Anno di Ristrutturazione e manutenzione						
<i>Stato di manutenzione</i>	<i>Ottimo</i>		<i>Buono</i>		<i>Sufficiente</i>		<i>Scarso</i>	<i>X</i>	<i>Pessimo</i>
<i>Qualità delle finiture</i>	<i>Ottimo</i>		<i>Buono</i>		<i>Sufficiente</i>		<i>Scarso</i>	<i>X</i>	<i>Pessimo</i>
Impianto elettrico	<i>a norma</i>		<i>non a norma</i>		Impianto termico	<i>autonomo</i>			<i>centr.</i>
<i>Stato dell'immobile</i>	<i>Libero</i>		<i>Locato</i>		<i>Altro</i>	LIBERO			



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

BANDO DI VENDITA LOTTO SEI

Intera proprietà locale uso Magazzino ubicato in Genzano di Roma Via Giacomo Matteotti n. 54/A Scala A, Piano S1, la superficie lorda del locale risulta di mq. 209,00, confinante con Distacco Via Appia (ss n. 7), distacco dal mappale 991 sub. 532, distacco piano piloty scala B, distacco mappale 109, salvo altri. Detto immobile risulta censito all'Agenzia del Territorio al Comune di Genzano di Roma, foglio 2, particella 991, sub. 17, Cat. C/2, Classe 7, Consistenza mq. 202, ubicato Via Giacomo Matteotti n. 54/A, Scala A, Piano S1.

PREZZO BASE D'ASTA €125.000,00
Diconsi Euro centoventicinquemila/00

Velletri 22.05.2024

IL C.T.U.
(Geom. Maurizio MORONI)

