
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Biagetti Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 39/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

IL CTU GEOMETRA MASSIMILIANO BIAGETTI



COLLEGO PROVINCIALE GEOMETRI ROMA
N° 5554
MASSIMILIANO BIAGETTI
VALMONTONE
P.FIAN° 0531/031005

|



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 39/2025 del R.G.E.....	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 138.765,16	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	16



INCARICO

All'udienza del 15/12/2025, il sottoscritto Geom. Biagetti Massimiliano, con studio in Via Della Forma, 55 - 00038 - Valmontone (RM), email geobiagetti@libero.it, PEC massimiliano.biagetti@geopec.it, Tel. 392 5389547, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/12/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N. 101/C INTERNO 1 in Catasto SNC (Senza Numero Civico), interno 1, piano Terra e Garage al Piano Seminterrato.

DESCRIZIONE

Unità Immobiliare per Civile Abitazione al Piano Terra, con Corte Esclusiva ad uso Giardino e Locale ad uso Garage al Piano Seminterrato.

L'abitazione al Piano Terra è così composta: Zona giorno: Soggiorno Pranzo avente funzione anche di accesso all'abitazione, cucina. La zona Notte è composta di un disimpegno e/o corridoio, una camera matrimoniale, cameretta e un w.c. Bagno. L'abitazione in Oggetto ha una Area Giardinata Esclusiva con tanto di specifico Identificazione Catastale (Foglio 18, mappale 2417, subalterno 23)

Il Garage al Piano Seminterrato ha una conformazione regolare e vi si accede da Area di Manovra Condominiale Censita al NCEU, al Foglio 18, particella 2417 sub. 23.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N. 101/C INTERNO 1 in Catasto SNC (Senza Numero Civico), interno 1, piano Terra e Garage al Piano Seminterrato.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il sottoscritto Geometra Massimiliano Biagetti riferisce la completezza della documentazione ex art. 567.

Il Sottoscritto CTU riferisce però che Il Notaio Dott. Niccolò Tiecco, nella sua relazione Notarile del 17 febbraio 2025 riporta che l'Esecutata è nata a **** Omissis ****, come riportato nell'Atto di Pignoramento e agli Atti del Catasto Urbano.

Agli Atti dell'Agenzia delle Entrate di Roma - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri, l'Esecutata **** Omissis ****.

TITOLARITÀ



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'Abitazione in Oggetto con Tanto di Corte Esclusiva (area Giardinata) confina con Proprietà Particella foglio 18, mappale 2210, distacco verso il subalterno 23 del foglio 18, particella 2417, Proprietà di cui al Foglio 18, particella 2417 subalterno 3, salvo Altri e Più Aggiornati Confinanti.

Il Garage al Piano Seminterrato confina con area di Manovra Condominiale censita in Catasto al Foglio 18, particella 2417 subalterno 23, Locale Garage di cui alla Proprietà Foglio 18, particella 2417 subalterno 23, Salvo Altri e più Aggiornati Confinanti.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,80 mq	64,80 mq	1	64,80 mq	2,80 m	Terra
Garage	17,30 mq	17,30 mq	0,5	8,65 mq	2,70 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				73,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				73,45 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il Bene Immobile in Oggetto e nel dettaglio l'Abitazione al Piano Terra è servita da Area Giardinata Esclusiva che il sottoscritto CTU Massimiliano Biagetti ritiene giusto stimarla a Corpo e non a misura. Si attribuisce a detta area Pertinenziale esclusiva Giardinata un Valore a corpo di € 20.000,00.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/10/2007 al 25/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 2417, Sub. 16 Categoria C6 Cl.3, Cons. 32 Superficie catastale Totale 37 mq Rendita € 72,72 Piano Seminterrato
Dal 04/10/2007 al 25/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 2417, Sub. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale Totale 94 mq - Totale escluse aree scoperte 76 mq Rendita € 426,09 Piano Terra
Dal 25/01/2008 al 18/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 2417, Sub. 16 Categoria C6 Cl.3, Cons. 32 Superficie catastale Totale 37 mq Rendita € 72,72 Piano Seminterrato
Dal 25/01/2008 al 18/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 2417, Sub. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale Totale 94 mq - Totale Escluse aree scoperte 76 mq Rendita € 426,08 Piano Terra

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	2417	1		A2	3	5	Totale 94 metri quadri - Totale escluse aree scoperte mq	426,08 €	Terra	
	18	2417	16		C6	3	32	Totale 37 mq	72,72 €	S1 (Seminterrato)	

Corrispondenza catastale

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



Il Sottoscritto CTU Incaricato Geometra Massimiliano BIAGETTI, Esaminata attentamente la Planimetria Catastale Dell'Abitazione Oggetto di Esecuzione Immobiliare attualmente agli atti del NCEU, quanto è attualmente agli Atti del Comune di Lariano con quanto è ad oggi (22 gennaio 2026) lo stato dei Luoghi, riferisce la Corrispondenza Della Planimetria Catastale dell'Abitazione Attualmente agli Atti del Catasto Urbano, di quanto è agli Atti del Comune di Lariano, con quanto è appunto ad Oggi (22 gennaio 2026) lo stato dei Luoghi. Stesso discorso vale per il Garage posto al Piano seminterrato. C'è Corrispondenza tra quanto è ad Oggi la Planimetria del Garage agli Atti del NCEU, di quanto è agli Atti del Comune di Lariano, e quanto è sempre ad Oggi (22 gennaio 2026) lo Stato dei Luoghi. NON SI DEVE pertanto procedere all'Aggiornamento in Catasto.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto Geometra Massimiliano Biagetti, in data 27 gennaio 2026 ha effettuato telematicamente, richiesta accesso agli atti, al sito del Comune di Lariano. In data 10 febbraio 2026 il sottoscritto CTU ha effettuato Accesso agli Atti al Comune di Lariano ed ha estratto la seguente documentazione: 1) Copia del Permesso a Costruire n. 50/05, Pratica Edilizia n. 6040, Protocollo n. 9396/05 rilasciato in data 25 Nov. 2005 a nome della **** Omissis ****; 2) Copia della DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' Del 26 Apr 2007 Protocollo 6093 Pratica Edilizia n. 6402, presentata dalla **** Omissis ****; 3) Stralcio del Maggior Progetto Architettonico del 14 Maggio 2007 protocollo 7090, Contenente le Ultime Planimetrie agli Atti del Comune di Lariano; 3) Copia della Dichiarazione di non applicabilità delle disposizioni di cui i D.Lgs 192/05 e 311/06, ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA.

Il sottoscritto CTU Geometra Massimiliano BIAGETTI, riferisce di aver ricevuto dallo Studio Dell'Amministratore di Condominio, Copia della Autocertificazione di Agibilità, Protocollo Comune di Lariano n. 8484 del 13 giugno 2006. Autocertificazione contenente dichiarazioni in merito alla Conformità dell'Impianto Idrico, Termico, dei Gas ed Elettrico come da Legge 46/90. E' presente altresì la Dichiarazione di Imbocco in Fogna emesso dalla ACEA ATO2 S.p.A. in data 09/10/2007 Prot. 21194.

PATTI

Il Sottoscritto CTU Geometra Massimiliano BIAGETTI riferisce che alla data del Sopralluogo del 22 gennaio 2026 ore 10,00, i Beni Immobili Oggetto della Presente Esecuzione Immobiliare, sono Occupati dalla Esecutata e dalla sua famiglia.

STATO CONSERVATIVO

Il sottoscritto CTU Geometra Massimiliano BIAGETTI, riferisce che alla data del sopralluogo del 22 gennaio 2026 ore 10,00 i Beni Immobili in Oggetto, si presentano in un apparente Buono Stato di Manutenzione e Conservazione. La Signora Esecutata in sede di sopralluogo mi ha riferito che l'abitazione in passato ha presentato grossi problemi di Umidità e muffa.

PARTI COMUNI

Il Sottoscritto CTU Geometra Biagetti in merito alle Parti Comuni dei Beni Immobili in Oggetto riferisce come segue:



Le Parti Comuni sono quelle previste dal Vigente Codice Civile, e le Parti Comuni previste nel dettaglio dal Vigente Regolamento di Condominio ricevuto dall'Attuale Amministratore di Condominio in data 28 gennaio 2026, Regolamento di Condominio che si Allega al Presente Elaborato Peritale per un maggior ragguaglio in merito.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il Sottoscritto CTU, da Indagini Effettuate presso gli Uffici di Competenza del Comune di Lariano riferisce la NON PRESENZA di Censo, livello e in Particolare la NON PRESENZA DI USI CIVICI. Le servitù presenti sono quelle contenute nel Vigente Regolamento di Condominio che si allega al Presente Elaborato Peritale per maggiori ragguagli in merito.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il sottoscritto CTU Geometra Massimiliano Biagetti in merito alle Caratteristiche Costruttive di quanto è Oggetto di Esecuzione Immobiliare riferisce come segue: La struttura portante verticale è in Cemento Armato con travi orizzontali di collegamento in Cemento Armato e i solai in latero cemento. La copertura del maggior fabbricato è mansardata.

Esternamente il maggior fabbricato è intonacato e tinteggiato. Internamente le pareti sono intonacate e tinteggiate, le pareti del w.c. bagno e della cucina sono in parte rivestite e in parte intonacate e tinteggiate. La pavimentazione è in materiale ceramico. Le porte interne sono in legno e le finestre sono in legno con vetri a doppia camera d'aria. Gli infissi esterni sono persiane in metallo con inferriate in ferro per ulteriore protezione da eventuali indesiderate sgradite intrusioni. Esternamente il giardino è con manto erboso con marciapiede perimetrale a ridosso dell'abitazione.

Il Garage al Piano Seminterrato ha pavimentazione in cemento liscio come del resto anche L'area Esterna di Manovra Condominiale. La porta di accesso è in metallo del tipo basculante. Internamente il garage è tinteggiato. Si veda documentazione fotografica al presente elaborato peritale per maggiori ragguagli. L'abitazione in Oggetto è termo autonoma, l'approvvigionamento idrico avviene tramite allacciamento alla Rete Idrica Condominiale, Lo smaltimento delle acque reflue avviene tramite allaccio alla rete Fognaria Comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Il Sottoscritto CTU Geometra Massimiliano BIAGETTI riferisce che alla data del Sopralluogo del 22 gennaio 2026 i Beni Immobili Oggetto della Presente Esecuzione Immobiliare, sono Occupati dalla Esecutata e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------



Dal 20/10/2005 al 25/01/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio D'Errico Maurizio	20/10/2005	18568	8185
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Roma - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri	26/10/2005	6111	3824
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 25/01/2008 al 10/02/2026	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio D'Errico Maurizio	25/01/2008	21487	10297
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Roma - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri	01/02/2008	557	347
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Dalla Lettura del Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale del 17 febbraio 2025, redatta dal Notaio Niccolò Tiecco Notaio in Perugia e debitamente agli Atti di Causa, si apprende e rileva quanto segue: 1) che quanto alienato dalla Società NOVA LARIANO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA, era pervenuto per averlo edificato sul terreno pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio D'Errico Maurizio il 20 ottobre 2005, Repertorio 18568/8185, Trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Roma - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri in data 26 ottobre 2005 ai NN. 6111/3824 di formalità dalla signora **** Omissis ****. 2) Alla signora **** Omissis **** era pervenuto con sentenza traslativa emessa dal Tribunale di Velletri il 25 febbraio 1995, Repertorio 381, Trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Roma - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri in data 08 marzo 2004 ai NN. 1091/780 di formalità. Il Sottoscritto CTU riferisce che Il Notaio Dott. Niccolò Tiecco, nella sua relazione Notarile del 17 febbraio 2025 riporta che l'Esecutata è nata a **** Omissis ****, come riportato nell'Atto di Pignoramento e agli Atti del Catasto Urbano. Agli Atti dell'Agenzia delle Entrate di Roma - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri, l'Esecutata **** Omissis ****.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Agenzia delle Entrate di Roma - Territorio Servizi aggiornate al 17/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Agenzia delle Entrate di Roma - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri il 26/07/2006
Reg. gen. 4891 - Reg. part. 1061
Importo: € 1.900.000,00
Capitale: € 950.000,00
Rogante: Notaio D'Errico Maurizio, Notaio
Data: 24/07/2006
N° repertorio: 19725
N° raccolta: 9009

Note: Dalla Lettura del Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale del 17 febbraio 2025, redatta dal Notaio Niccolò Tiecco Notaio in Perugia e debitamente agli Atti di Causa, si apprende e rileva quanto segue: 1) Annotamento a Frazionamento in quota rogato dal Notaio D'Errico Maurizio il 22 gennaio 2008, repertorio 21470, raccolta 10282, annotato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma - Territorio di Pubblicità Immobiliare di Velletri il 01 aprile 2008 ai NN 1834/226 di formalità, con il quale all'immobile distinto in Catasto al foglio 18 particella 2417 subalterno 1 è stata attribuita una quota di ipoteca di Euro 260.000,00. 2) Si rileva inoltre annotamento di restrizione di beni rogato dal Notaio D'Errico Maurizio il 22 gennaio 2008, Repertorio 21471/10282, annotato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri il 01 aprile 2008 ai NN. 1832/224 di formalità, con il quale l'immobile distinto in Catasto al foglio 18 particella 2417 subalterno 16 risulta liberato.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Agenzia delle Entrate di Roma - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri il 11/02/2025
Reg. gen. 618 - Reg. part. 472
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalla Lettura del Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale del 17 febbraio 2025, redatta dal Notaio Niccolò Tiecco Notaio in Perugia e debitamente agli Atti di Causa, si apprende e rileva quanto segue: 1) Annotamento a Frazionamento in quota rogato dal Notaio D'Errico Maurizio il 22 gennaio 2008, repertorio 21470, raccolta 10282, annotato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma - Territorio di Pubblicità Immobiliare di Velletri il 01 aprile 2008 ai NN 1834/226 di formalità, con il quale all'immobile distinto in Catasto al foglio 18 particella 2417 subalterno 1 è stata attribuita una quota di ipoteca di Euro



260.000,00.

2) Si rileva inoltre annotamento di restrizione di beni rogato dal Notaio D'Errico Maurizio il 22 gennaio 2008, Repertorio 21471/10282, annotato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma . Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri il 01 aprile 2008 ai NN. 1832/224 di formalità., con il quale l'immobile distinto in Catasto al foglio 18 particella 2417 subalterno 16 risulta liberato.

Il sottoscritto CTU riferisce che dalla lettura dei documenti agli Atti di cui è Causa risulta come segue: che da Istanza depositata dal Creditore GOJI SPV S.R.L. risulta che La Phoenix Asset Management S.p.a. nella sua qualità di procuratore di GOJI SPV SRL interviene in sostituzione della YODA SPV SRL. Comparsa di costituzione ex art. 111 c.p.c. come da atto dell'Avvocato Elena Fraternali Orcioni dell'8 gennaio 2026 e depositato in data 09 gennaio 2026.

NORMATIVA URBANISTICA

Da indagini effettuate presso gli Uffici di Competenza si riferisce che il Lotto di Terreno dove insiste il Maggior fabbricato di Cui sono Parte i Beni Immobili in Oggetto, Ricade secondo i dettami del Vigente PRG di Lariano in ZONA B.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il Sottoscritto CTU Geometra Massimiliano Biagetti in merito alla Regolarità Edilizia del Bene Immobile in OggeTTo riferisce come segue: 1) Il Bene Immobile Oggetto del Presente Elaborato Peritale denominato "Edificio n° 2 - Lotto 2" sito nel Piano di Lottizzazione in Via di Colle Cagioli snc giusta Convenzione Urbanistica in data 06/10/2005 per Notaio Siniscalchi Rep. 65112 è stato Realizzato con Permesso di Costruire n° 50/05 del 25/11/2005 - Pratica n° 6040, e successiva DIA in data 26/04/2007, Pratica Edilizia n° 6402. Inizio Lavori in data 30/11/2005 - Fine Lavori in data 23/10/2007. Detti dati sono riportati e dichiarati nella Autocertificazione Agibilità (Edificio n° 2 - Lotto 2) a firma dei Legali **** Omissis **** "Nova Lariano srl" con sede in 00046 Grottaferrata - Via IV Novembre #54, CF/P.IVA 08343001007##;

2) Autocertificazione Agibilità (Edificio 2 - Lotto2) del 03/6/2005, a firma dei Legali **** Omissis **** "Nova Lariano srl" con sede in 00046 Grottaferrata - Via IV Novembre #54, CF/P.IVA 08343001007##;

3) Attestato di Qualificazione energetica (dichiarazione di non applicabilità delle disposizioni di cui i D.Lgs 192/05 e 311/06, protocollo Comune di Lariano n. 18240 del 11 dicembre 2007.

Si riferisce altresì che nella Dichiarazione di Agibilità Protocollo 8484 del 13 giugno 2006 viene dichiarata la presentazione del Certificato di Collaudo delle Strutture; la presentazione di copia della Dichiarazione di Conformità degli Impianti Idrico, Termico, del Gas ed Elettrico.

Dalla Dichiarazione di Autocertificazione di Agibilità si apprende inoltre che con la presentazione di detta Abitabilità viene depositato anche copia Attestato Imbocco in Fogna emesso dalla ACEA ATO2 SPA in data 09/10/2007 protocollo n. RM 1113485.

Si riferisce altresì che nella Dichiarazione di Agibilità Protocollo 8484 del 13 giugno 2006 viene dichiarata la presentazione del Certificato di Collaudo delle Strutture; la presentazione di Copia della Dichiarazione di Conformità degli Impianti Idrico, Termico, del Gas ed Elettrico.



Dalla Dichiarazione di Autocertificazione di Agibilità si apprende inoltre che con la presentazione di detta Abitabilità viene depositato anche copia Attestato Imbocco in Fogna emesso dalla ACEA ATO2 SPA in data 09/10/2007 protocollo n. RM 1113485.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto CTU in merito alla presenza di Vincoli ed Oneri Condominiali, riferisce che sono presenti quei Vincoli e oneri previsti dagli articoli presenti nel Vigente Codice Civile e a quanto riportato e contenuto nel Vigente Regolamento di Condominio denominato "Condominio Via Colle Cagioli n. 101/C - Lariano (RM)". Si leggano con attenzione Tutte le Norme relative all'uso delle cose comuni e al decoro dell'edificio. Si allega al Presente Elaborato Peritale, il Regolamento Condominiale che mi è stato Inviato dall'Attuale Amministratore di Condominio.

Si Riferisce che l'Esecutata ha delle Pendenze Economiche con il Condominio. Lo Studio dell'Amministrato di Condominio mi riferisce che la situazione ammontano a € 4.010,28. Si Allega al Presente Elaborato Peritale la documentazione inviatami dallo Studio dell'Amministratore di Condominio, in merito alla situazione delle rate scadute e in merito alla situazione di Morosità dell'Esecutata.

In Ultimo si allega alla Presente il Prospetto delle Tabelle sia dell'abitazione denominata B1 e del Garage denominato B-Box16.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N. 101/C INTERNO 1 in Catasto SNC (Senza Numero Civico), interno 1, piano Terra
Unità Immobiliare per Civile Abitazione al Piano Terra, con Corte Esclusiva ad uso Giardino e Locale ad uso Garage al Piano Seminterrato. L'abitazione al Piano Terra è così composta: Zona giorno: Soggiorno Pranzo avente funzione anche di accesso all'abitazione, cucina. La zona Notte è composta di un disimpegno e/o corridoio, una camera matrimoniale, cameretta e un w.c. Bagno. L'abitazione in Oggetto ha una Area Giardinata Esclusiva con tanto di specifico Identificazione Catastale (Foglio 18, mappale 2417, subalterno 23) Il Garage al Piano Seminterrato ha una conformazione regolare e vi si accede da Area di Manovra Condominiale Censita al NCEU, al Foglio 18, particella 2417 sub. 23.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 2417, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 18, Part. 2417, Sub. 16, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 141.192,50

Il sottoscritto CTU Geometra Massimiliano Biagetti, sulla base della propria esperienza personale, attribuisce all'area Giardinata di Pertinenza ed Uso Esclusivo del bene Immobile in Oggetto un valore a corpo e non a misura. Il Valore che si attribuisce a detta area giardinata è pari a € 20.000,00. Pertanto il valore stimato dal sottoscritto CTU geometra Massimiliano Biagetti per il Bene Immobile Oggetto di Esecuzione Immobiliare è pari a € 141.192,50.

A detto Valore va detratto il Coefficiente di vetustà dell'Immobile pari al 2% per immobili di circa 20 anni, tratto da Circolare del Ministero LL.PP 28 febbraio 1955 n. 2222 e Detrazione per la circostanza che per gli immobili, nella vendita forzata, non ha luogo la garanzia per i vizi presenti e visibilmente non rilevati pari al 3%.

Dette detrazioni portano il Valore a € 138.765,16.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Lariano (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N. 101/C INTERNO 1 in Catasto SNC (Senza Numero Civico), interno 1, piano Terra	73,45 mq	1.650,00 €/mq	€ 121.192,50	100,00%	€ 141.192,50
				Valore di stima:	€ 141.192,50

Valore di stima: € 141.192,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Coefficiente di vetustà dell'Immobile tratto da Circolare del Ministero LL.PP 28 febbraio 1955 n. 2222	2,00	%
Detrazione per la circostanza che per gli immobili, nella vendita forzata, non ha luogo la garanzia per i vizi presenti e visibilmente non rilevati.	3,00	€

Valore finale di stima: € 138.765,16

A detto valore stimato va aggiunto il valore dell'area giardinata che, come già riferito, viene stimato a corpo e non a misura per un importo di € 20.000,00.

Pertanto il Valore totale stimato è pari a € 138.765,16



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.

Valmontone, li 11/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Biagetti Massimiliano



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetria attualmente agli Atti del catasto sia dell'Abitazione che del Garage
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure storiche dei beni Immobili in Oggetto.
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di Mappa di cui al foglio 18, particella 2417
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato Planimetrico
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Regolamento di Condominio Vigente, Prospetto delle Tabelle del Bene in Oggetto,
- ✓ N° 2 Altri allegati - Situazione Rate Scadute nei Confronti del Condominio da Parte dell'Esecutata (Aggiornamento al 28/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Autocertificazione di Abitabilità Protocollo Comune di Lariano n. 8484 del 13 giugno 2006?
- ✓ Concessione edilizia - Concessione Edilizia n. 50/2005 e DIA DEL 26 Aprile 2007, Pratica Edilizia N. 6402/07



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N. 101/C INTERNO 1 in Catasto SNC (Senza Numero Civico), interno 1, piano Terra
Unità Immobiliare per Civile Abitazione al Piano Terra, con Corte Esclusiva ad uso Giardino e Locale ad uso Garage al Piano Seminterrato. L'abitazione al Piano Terra è così composta: Zona giorno: Soggiorno Pranzo avente funzione anche di accesso all'abitazione, cucina. La zona Notte è composta di un disimpegno e/o corridoio, una camera matrimoniale, cameretta e un w.c. Bagno. L'abitazione in Oggetto ha una Area Giardinata Esclusiva con tanto di specifico Identificazione Catastale (Foglio 18, mappale 2417, subalterno 23) Il Garage al Piano Seminterrato ha una conformazione regolare e vi si accede da Area di Manovra Condominiale Censita al NCEU, al Foglio 18, particella 2417 sub. 23.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 2417, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 18, Part. 2417, Sub. 16, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da indagini effettuate presso gli Uffici di Competenza si riferisce che il Lotto di Terreno dove insiste il Maggior fabbricato di Cui sono Parte i Beni Immobili in Oggetto, Ricade secondo i dettami del Vigente PRG di Lariano in ZONA B.

Prezzo base d'asta: € 138.765,16



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 39/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 138.765,16

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Lariano (RM) - VIA COLLE CAGIOLI N. 101/C INTERNO 1 in Catasto SNC (Senza Numero Civico), interno 1, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 2417, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 18, Part. 2417, Sub. 16, Categoria C6	Superficie	73,45 mq
Stato conservativo:	Il sottoscritto CTU Geometra Massimiliano BIAGETTI, riferisce che alla data del sopralluogo del 22 gennaio 2026 ore 10,00 i Beni Immobili in Oggetto, si presentano in un apparente Buono Stato di Manutenzione e Conservazione. La Signora Esecutata in sede di sopralluogo mi ha riferito che l'abitazione in passato ha presentato grossi problemi di Umidità e muffa.		
Descrizione:	Unità Immobiliare per Civile Abitazione al Piano Terra, con Corte Esclusiva ad uso Giardino e Locale ad uso Garage al Piano Seminterrato. L'abitazione al Piano Terra è così composta: Zona giorno: Soggiorno Pranzo avente funzione anche di accesso all'abitazione, cucina. La zona Notte è composta di un disimpegno e/o corridoio, una camera matrimoniale, cameretta e un w.c. Bagno. L'abitazione in Oggetto ha una Area Giardinata Esclusiva con tanto di specifico Identificazione Catastale (Foglio 18, mappale 2417, subalterno 23) Il Garage al Piano Seminterrato ha una conformazione regolare e vi si accede da Area di Manovra Condominiale Censita al NCEU, al Foglio 18, particella 2417 sub. 23.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Agenzia delle Entrate di Roma - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri il 11/02/2025

Reg. gen. 618 - Reg. part. 472

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

Contro **** Omissis ****

