

TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ES. IMM. N. 872/11 R.G.E.I.

promossa da

con intervento di

con intervento di

con intervento di

contro

Giudice dell'Esecuzione:

Dott. RICCARDO AUDINO

Premesso che il sottoscritto geom. Fabrizio Fantozzi con studio in Velletri vicolo dell'Oro n. 3, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione, in data 25/07/2012 veniva nominato Esperto nella procedura in epigrafe e dopo aver prestato giuramento ripetendo la formula di rito, così risponde ai seguenti:

QUESITO N. 1

VERIFICA DOCUMENTAZIONE

- 1) *verificare, prima di ogni altra attività, 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 DPR. 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);*

dalla certificazione in atti si rileva:

A) Atto di pignoramento trascritto il 15/06/2012 al n. 2355 di formalità

a favore: -----

contro: -----

B) Certificazione ipo-catastale rilasciata dall'Agenzia del Territorio dove sono riportati i

risultati delle visure catastali e dei registri immobiliari.

C) Relazione preliminare del Notaio Andrea Fontecchia dalla quale si rileva che la procedura esecutiva appare regolare, fatta eccezione per il soggetto a favore della nota di trascrizione del pignoramento che risulta essere ----- e non Società "Simon s.r.l." (vedi allegato n. 1).

Dai suddetti atti si rileva che gli immobili pignorati sono così individuabili:

- *quota di proprietà in ragione di 5/6 pro indiviso dell'immobile n. 1 ossia negozio e bottega sito in Lariano (Rm) Piazzale Martiri della Libertà, n. 5 costituito da circa 127 mq. oltre accessori, riportato nel NCEU alla partita "Catasto dei Fabbricati", foglio n. 17, particella n. 968, subalterno 501, categoria C/1;*
- *quota di proprietà in ragione di 5/6 pro indiviso dell'immobile n. 2 ossia abitazione di tipo civile sito in Lariano (Rm) Piazzale Martiri della Libertà, n. 5 costituito di vani n. 6,5 oltre accessori, riportato nel NCEU alla partita "Catasto dei Fabbricati", foglio n. 17, particella n. 968, subalterno 4, categoria A/2;*
- *quota di proprietà in ragione di 5/6 pro indiviso dell'immobile n. 3 ossia abitazione di tipo civile sito in Lariano (Rm) Piazzale Martiri della Libertà, n. 5 costituito di vani n. 5 oltre accessori, riportato nel NCEU alla partita "Catasto dei Fabbricati", foglio n. 17, particella n. 968, subalterno 503, categoria A/2;*
- *quota di proprietà in ragione di 5/6 pro indiviso dell'immobile n. 4 ossia ente comune sito in Lariano (Rm) Piazzale Martiri della Libertà, n. 5 riportato nel NCEU alla partita "Catasto dei Fabbricati", foglio n. 17, particella n. 968, subalterno 1, categoria E;*
- *quota di proprietà in ragione di 5/6 pro indiviso dell'immobile n. 5 sito in Lariano (Rm) Piazzale Martiri della Libertà, n. 5, riportato nel NCEU alla partita "Catasto dei Fabbricati", foglio n. 17, particella n. 1537, categoria A/2, classe 1 consistenza 5 vani.*

TITOLI DI PROPRIETA'

In senso cronologico nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (15/06/2012) risultano i seguenti proprietari:

1) -----

proprietari dal 14/10/1983 sino al 21/07/2005

del terreno distinto nel catasto di Velletri (ora Lariano) al foglio 17 particelle 968, 975 e 982

di mq. 968 sul quale insistono i fabbricati pignorati, a seguito di Ordinanza del Pretore di Velletri nei confronti della Banca Nazionale dell'Agricoltura e del Comune di Velletri;

2) -----

coniugi in regime di separazione dei beni,

proprietari **dal 21/07/2005**

degli immobili pignorati, con atto di compravendita a rogito del Notaio Piercarlo Caparrelli di Velletri del 21/07/2005 rep. n. 74984 trascritto il 27/07/2005 al n. 2984 di formalità (vedi allegato n. 2).

Pertanto vi è continuità delle trascrizioni per il ventennio.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1) a carico di -----

per il periodo dal 14/10/1983 sino al 21/07/2005

Iscrizioni: Ipoteca iscritta il 14/12/2002 reg. part. 1020 a favore della
Banca Popolare del Lazio soc. coop. a r.l. con sede in Velletri,
per €. 200.000,00, di cui €. 100.000,00 per capitale, a garanzia
di mutuo concesso dalla suddetta Banca con atto a rogito del Notaio
Pistilli Paolo del 12/12/2002 rep. n. 5326.

2) a carico di -----

per il periodo **dal 21/07/2005** sino al **15/06/2012** (trascrizione del pignoramento)

Iscrizioni: - Ipoteca iscritta il 27/07/2005 reg. part. 996 a favore della
Banca di Credito Cooperativo di Roma con sede in Roma,
per €. 340.000,00, di cui €. 170.000,00 per capitale, a garanzia
di mutuo concesso dalla suddetta Banca con atto a rogito del Notaio
Caparrelli Piercarlo del 26/07/2005 rep. n. 74994.

- Ipoteca iscritta il 22/12/2008 reg. part. 1714 a favore della
E.C.L.A. Ente per concessioni ai lavoratori aziendali s.p.a. con
sede in Roma, per €. 73.000,00, di cui €. 45.000,27 per capitale, a
garanzia di mutuo concesso dal suddetto Ente con atto a rogito del
Notaio Carteni Maria Grazia del 15/12/2008 rep. n. 5077/3381.

- Ipoteca iscritta il 22/05/2009 reg. part. 911 a favore della

Equitalia Gerit S.p.a. con sede in Roma, per €. 12.845,38, di cui €.

6.422,69 per capitale, a seguito di atto amministrativo del

27/04/2009, sulla sola particella 968 sub 503 del foglio 17.

- Ipoteca iscritta il 10/06/2009 reg. part. 1105 a favore della

Fineco Leasing S.p.a. con sede in Brescia, per €. 12.000,00, di cui €.

9.023,96 per capitale, a seguito di Decreto Ingiuntivo del Tribunale

di Brescia del 05/03/2008 rep. n. 1531.

Trascrizioni: **Pignoramento** trascritto il **15/06/2012** reg. part. n. 2355 a favore

di -----

QUESITO N. 2

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE **PIGNORATO**

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 ecc.);*

a seguito dei continui, numerosi e vani accessi, nonché a seguito dell'accesso avvenuto in data 27 novembre 2013 (vedi allegato n. 3) dopo aver concordato telefonicamente con la parte la data e le modalità di accesso, il sottoscritto è ora in grado di procedere alla descrizione degli immobili pignorati.

LOTTO N. 1

(Negozio)

Trattasi della quota indivisa pari a 5/6 della piena proprietà di un negozio, attualmente adibito a vendita di abbigliamento, sito in Lariano (Rm) piazzale Martiri della Libertà n. 5, posto al piano terra e avente accesso dalla corte comune anche agli altri lotti pignorati, distinta in catasto al foglio 17 particella 968 sub 1 (vedi allegato n. 4) e protetta da un cancello automatico carrabile ad ante in ferro lavorato, da un cancello scorrevole in ferro lavorato e da altro cancelletto pedonale sempre in ferro lavorato.

Detto negozio è ubicato in zona periferica abbastanza edificata provvista però di pochi negozi ma nelle vicinanze di un centro commerciale, di una scuola elementare e di un centro sportivo.

Nel predetto piazzale viene usualmente organizzata dal Comune di Lariano la tradizionale e famosa sagra del fungo porcino.

Dati Catastali:

l'immobile risulta così censito nel Catasto Fabbricati di Lariano;

il negozio è distinto al foglio 17 particella 968 sub 501, categoria C/1, classe 2, consistenza mq. 127, Rendita di Euro 1.469,22;

Confini:

il negozio risulta confinante con detto piazzale Martiri della Libertà, con distacco verso proprietà ---
-----, con distacco verso proprietà aventi causa -----, con distacco verso
proprietà -----, salvo altri e più aggiornati confini;

Consistenza:

per l'immobile pignorato risulta in corso un procedimento di sanatoria edilizia ai sensi e per gli effetti della Legge 47/85, la cui documentazione presente negli atti comunali è priva anche degli elaborati grafici, con impossibilità quindi per il C.T.U. di stabilire eventuali ulteriori abusi edilizi presenti su di esso, per cui il conteggio delle superfici appresso riportato è stato effettuato considerando l'immobile conforme alla attuale planimetria catastale.

Tuttavia, avendo il C.T.U. rilevato sui luoghi delle difformità rispetto alla attuale planimetria catastale, appare chiaro che l'immobile pignorato, qualora ottenesse la regolarizzazione urbanistica da parte del Comune di Lariano, dovrà essere soggetto dapprima alla richiesta di un nuovo titolo abilitativo edilizio in sanatoria ai sensi della vigente normativa, previo Nulla Osta della Regione Lazio per il vincolo paesaggistico e con eventuale riduzione in pristino di opere non sanabili, e successivamente alla conseguente variazione catastale.

Si rappresenta altresì che sulla predetta corte comune distinta in catasto al foglio 17 particella 968 sub 1, in prossimità del fabbricato particella 1537, è stato rilevato un piccolo locale deposito in muratura, avente le dimensioni pari a mt. 3,05 x mt. 2,80 per un'altezza variabile da mt. 2,45 a mt. 2,72, che deve essere ridotto in pristino in quanto non sanabile (vedi foto nn. 35 e 36 ed elaborato grafico del Lotto n. 3).

Il negozio è così composto:

PIANO TERRA

- locale	mq. 127,01
- deposito	mq. 6,96
- w.c.	<u>mq. 2,04</u>
per una superficie netta interna di	mq. 136,01
- portico	mq. 8,56
- altezza netta interna mt. 2,72;	

(vedi allegato elaborato grafico delle opere allo stato attuale redatto sulla base della planimetria catastale).

L'immobile ha la seguente superficie commerciale, calcolata secondo la norma UNI 10750:2005 ed il D.P.R. n. 138/98 allegato C:

Piani	Superficie mq.	Coef.	Sup. Commerciale mq.
Terra (negozio)	149,61	1,00	149,61
Terra (portico)	8,56	0,25	2,14
TOTALE Sup. Commerciale			151,75

Parti comuni:

Si fa presente che nella proprietà dell'esecutato sono compresi i proporzionali diritti condominiali sulle parti del fabbricato comuni per Legge oltre ai proporzionali diritti condominiali sulla corte comune a tutte le altre unità pignorate (sopristante abitazione foglio 17 particella 968 sub 4 ed altra abitazione foglio 17 particella 1537) distinta nel catasto fabbricati di Lariano (Rm) al foglio 17 particella 968 sub 1 (vedi allegato n. 4).

CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE

(vedi foto dal n. 1 al n. 11)

L'edificio di cui è porzione l'immobile pignorato (negozio) risulta essere costruito in muratura con copertura a tetto, provvisto di sottotetto avente accesso da una scala a chiocciola in ferro posta sul balcone di forma triangolare del piano primo. Detto sottotetto, completamente allo stato rustico, presenta altezze nette variabili da mt. 0,35 a mt. 2,40 e da mt. 1,12 a mt. 2,16 (vedi foto nn. 6, 23 e 24).

Il negozio presenta le seguenti finiture interne ed esterne:

- pavimento parte in monocottura e parte in parquet prefinito, rivestimento ceramico nel servizio igienico;
- le pareti interne risultano tinteggiate; i soffitti risultano tinteggiati in parte protetti da controsoffitto;
- le pareti esterne sono tinteggiate;
- gli infissi interni sono in legno del tipo tamburato;
- gli infissi esterni sono in legno e vetri protetti da persiane mentre gli accessi al negozio sono protetti da infissi in alluminio e vetri;
- impianto elettrico sottotraccia; si evidenzia l'esistenza di un solo contatore in comune con l'appartamento soprastante – Lotto n. 2;
- impianto citofonico in comune con l'appartamento soprastante – Lotto n. 2;

- impianto idrico sottotraccia; si evidenzia l'esistenza di un solo contatore idrico in comune sia con l'appartamento soprastante – Lotto n. 2 – sia con l'appartamento al piano terra – Lotto n. 3;
- impianto termico; la centrale termica esistente è in comune con l'appartamento soprastante – Lotto n. 2 – mentre l'approvvigionamento del gas avviene con unico serbatoio in comune sia con l'appartamento soprastante – Lotto n. 2 – sia con l'appartamento al piano terra – Lotto n. 3;
- impianto fognante del tipo civile; si evidenzia che l'allaccio in fogna è comune sia con l'appartamento soprastante – Lotto n. 2 – sia con l'appartamento al piano terra – Lotto n. 3;

La corte comune è quasi completamente delimitata da recinzione in muratura con soprastante rete metallica e ringhiera in ferro, fatta eccezione per una parte delimitata solamente da rete metallica e pali di legno; risulta in parte pavimentata.

Essa nel suo complesso versa in normali condizioni di manutenzione.

Le condizioni generali e di manutenzione dell'immobile, avuto riguardo sia alle strutture sia alle rifiniture interne ed esterne, sono buone.

LOTTO N. 2

(Appartamento)

Trattasi della quota indivisa pari a 5/6 della piena proprietà di un appartamento, sito in Lariano (Rm) piazzale Martiri della Libertà n. 5, posto al piano primo e avente accesso dalla corte comune anche agli altri lotti pignorati, distinta in catasto al foglio 17 particella 968 sub 1 (vedi allegato n. 4) e protetta da un cancello automatico carrabile ad ante di ferro lavorato, da un cancello scorrevole in ferro lavorato e da altro cancelletto pedonale sempre in ferro lavorato.

Detto appartamento è ubicato in zona periferica abbastanza edificata provvista però di pochi negozi ma nelle vicinanze di un centro commerciale, di una scuola elementare e di un centro sportivo.

Nel predetto piazzale viene usualmente organizzata dal Comune di Lariano la tradizionale e famosa sagra del fungo porcino.

Dati Catastali:

l'immobile risulta così censito nel Catasto Fabbricati di Lariano;

l'appartamento è distinto al foglio 17 particella 968 sub 4, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 6,5, Rendita di Euro 553,90;

Confini:

l'appartamento risulta confinante con detto piazzale Martiri della Libertà, con distacco verso proprietà -----, con distacco verso proprietà aventi causa -----, con distacco verso proprietà -----, salvo altri e più aggiornati confini;

Consistenza:

per l'immobile pignorato risulta in corso un procedimento di sanatoria edilizia ai sensi e per gli effetti della Legge 47/85, la cui documentazione presente negli atti comunali è priva anche degli elaborati grafici, con impossibilità quindi per il C.T.U. di stabilire eventuali ulteriori abusi edilizi presenti su di esso, per cui il conteggio delle superfici appresso riportato è stato effettuato considerando l'immobile conforme alla attuale planimetria catastale.

Tuttavia, avendo il C.T.U. rilevato sui luoghi delle difformità rispetto alla attuale planimetria catastale, appare chiaro che l'immobile pignorato, qualora ottenesse la regolarizzazione urbanistica da parte del Comune di Lariano, dovrà essere soggetto dapprima alla richiesta di un nuovo titolo abilitativo edilizio in sanatoria ai sensi della vigente normativa, previo Nulla Osta della Regione Lazio per il vincolo paesaggistico e con eventuale riduzione in pristino di opere non sanabili, e successivamente alla conseguente variazione catastale.

Si rappresenta altresì che sulla predetta corte comune distinta in catasto al foglio 17 particella 968 sub 1, in prossimità del fabbricato particella 1537, è stato rilevato un piccolo locale deposito in muratura, avente le dimensioni pari a mt. 3,05 x mt. 2,80 per un'altezza variabile da mt. 2,45 a mt. 2,72, che deve essere ridotto in pristino in quanto non sanabile (vedi foto nn. 35 e 36 ed elaborato grafico del Lotto n. 3).

L'appartamento è così composto:

PIANO PRIMO

- soggiorno	mq. 36,17
- letto	mq. 20,46
- letto	mq. 12,14
- letto	mq. 10,63
- disimpegno	mq. 9,61
- cucina	mq. 16,66
- bagno	mq. 7,68
- bagno	<u>mq. 5,12</u>
per una superficie netta residenziale di	mq. 118,47
- balcone	mq. 18,21
- balcone	<u>mq. 4,70</u>
per una superficie netta non residenziale di	mq. 22,91
- altezza interna mt. 3,01;	

(vedi allegato elaborato grafico delle opere allo stato attuale redatto sulla base della planimetria catastale).

L'immobile ha la seguente superficie commerciale, calcolata secondo la norma UNI 10750:2005 ed il D.P.R. n. 138/98 allegato C:

Piani	Superficie mq.	Coef.	Sup. Commerciale mq.
Primo (residenziale)	130,31	1,00	130,31
Primo (balconi)	22,91	0,25	5,72
TOTALE Sup. Commerciale			136,03

Parti comuni:

Si fa presente che nella proprietà dell'esecutato sono compresi i proporzionali diritti condominiali sulle parti del fabbricato comuni per Legge oltre ai proporzionali diritti condominiali sulla corte comune a tutte le altre unità pignorate (sottostante negozio foglio 17 particella 968 sub 501 ed altra abitazione foglio 17 particella 1537) distinta nel catasto fabbricati di Lariano (Rm) al foglio 17 particella 968 sub 1 (vedi allegato n. 4).

CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE

(vedi foto dal n. 1 al n. 6 e dal n. 12 al n. 22)

L'edificio di cui è porzione l'immobile pignorato (appartamento) risulta essere costruito in muratura con copertura a tetto, provvisto di sottotetto avente accesso da una scala a chiocciola in ferro posta sul balcone di forma triangolare del piano primo. Detto sottotetto, completamente allo stato rustico, presenta altezze nette variabili da mt. 0,35 a mt. 2,40 e da mt. 1,12 a mt. 2,16 (vedi foto nn. 6, 23 e 24).

L'appartamento presenta le seguenti finiture interne ed esterne:

- pavimento in monocottura e ceramica, rivestimento ceramico nella cucina e nei servizi igienici;
- le pareti interne risultano in parte tinteggiate ed in parte rivestite con carta da parati mentre i soffitti risultano tinteggiati;
- le pareti esterne sono tinteggiate;
- gli infissi interni sono in legno del tipo tamburato;
- gli infissi esterni sono in legno e vetri protetti da persiane;
- impianto elettrico sottotraccia; si evidenzia l'esistenza di un solo contatore in comune con il negozio sottostante – Lotto n. 1;
- impianto citofonico in comune con il negozio sottostante – Lotto n. 1;
- impianto idrico sottotraccia; si evidenzia l'esistenza di un solo contatore idrico in comune sia con

- il negozio sottostante – Lotto n. 1 – sia con l'appartamento al piano terra – Lotto n. 3;
- impianto termico; la centrale termica esistente è in comune con il negozio sottostante – Lotto n. 1 – mentre l'approvvigionamento del gas avviene con unico serbatoio in comune sia con il negozio sottostante – Lotto n. 1 – sia con l'appartamento al piano terra – Lotto n. 3;
- impianto fognante del tipo civile; si evidenzia che l'allaccio in fogna è comune sia con il negozio sottostante – Lotto n. 1 – sia con l'appartamento al piano terra – Lotto n. 3;

La corte comune è quasi completamente delimitata da recinzione in muratura con soprastante rete metallica e ringhiera in ferro, fatta eccezione per una parte delimitata solamente da rete metallica e pali di legno; risulta in parte pavimentata.

Essa nel suo complesso versa in normali condizioni di manutenzione.

Le condizioni generali e di manutenzione dell'immobile, avuto riguardo sia alle strutture sia alle rifiniture interne ed esterne, sono buone.

LOTTO N. 3

(Appartamento)

Trattasi della quota indivisa pari a 5/6 della piena proprietà di un appartamento, sito in Lariano (Rm) piazzale Martiri della Libertà n. 3, posto al piano terra e avente accesso dalla corte comune anche agli altri lotti pignorati, distinta in catasto al foglio 17 particella 968 sub 1 (vedi allegato n. 4) e protetta da un cancello automatico carrabile ad ante di ferro lavorato, da un cancello scorrevole in ferro lavorato e da altro cancelletto pedonale sempre in ferro lavorato.

Detto appartamento è ubicato in zona periferica abbastanza edificata provvista però di pochi negozi ma nelle vicinanze di un centro commerciale, di una scuola elementare e di un centro sportivo.

Nel predetto piazzale viene usualmente organizzata dal Comune di Lariano la tradizionale e famosa sagra del fungo porcino.

Dati Catastali:

l'immobile risulta così censito nel Catasto Fabbricati di Lariano;

l'appartamento è distinto al foglio 17 particella 1537 (già 968 sub 503), categoria A/2, classe 1, consistenza vani 5, Rendita di Euro 309,87;

Confini:

l'appartamento risulta confinante con distacco verso proprietà -----, con distacco verso proprietà di -----, con distacco verso proprietà -----, salvo altri e più aggiornati confini;

Consistenza:

per l'immobile pignorato risulta in corso un procedimento di sanatoria edilizia ai sensi e per gli effetti della Legge 47/85, la cui documentazione presente negli atti comunali è priva anche degli elaborati grafici, con impossibilità quindi per il C.T.U. di stabilire eventuali ulteriori abusi edilizi presenti su di esso, per cui il conteggio delle superfici appresso riportato è stato effettuato considerando l'immobile conforme alla attuale planimetria catastale.

Si rappresenta altresì che sulla predetta corte comune distinta in catasto al foglio 17 particella 968 sub 1, in prossimità del predetto fabbricato pignorato particella 1537, è stato rilevato un piccolo locale deposito in muratura, avente le dimensioni pari a mt. 3,05 x mt. 2,80 per un'altezza variabile da mt. 2,45 a mt. 2,72, che deve essere ridotto in pristino in quanto non sanabile (vedi foto nn. 35 e 36 ed elaborato grafico del Lotto n. 3).

L'appartamento è così composto:

PIANO TERRA

- soggiorno-cucina	mq. 38,18
- letto	mq. 17,24
- letto	mq. 13,58
- ripostiglio	mq. 3,67
- disimpegno	mq. 4,74
- bagno	mq. 8,09
per una superficie netta residenziale di	mq. 85,50

- altezza interna mt. 2,70 e mt. 2,61;

(vedi allegato elaborato grafico delle opere allo stato attuale redatto sulla base della planimetria catastale).

L'immobile ha la seguente superficie commerciale, calcolata secondo la norma UNI 10750:2005 ed il D.P.R. n. 138/98 allegato C:

Piani	Superficie mq.	Coef.	Sup. Commerciale mq.
Terra (residenziale)	94,05	1,00	94,05
TOTALE Sup. Commerciale			94,05

Parti comuni:

Si fa presente che nella proprietà dell'esecutato sono compresi i proporzionali diritti condominiali sulla corte comune a tutte le altre unità pignorate (abitazione foglio 17 particella 968 sub 4 e negozio foglio 17 particella 968 sub 501) distinta nel catasto fabbricati di Lariano (Rm) al foglio 17 particella 968 sub 1 (vedi allegato n. 4).

CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE

(vedi foto dal n. 1 al n. 5 e dal n. 25 al n. 34)

L'immobile pignorato (appartamento) risulta essere costruito in muratura con copertura a tetto.

Esso presenta le seguenti finiture interne ed esterne:

- pavimenti e rivestimenti nella cucina e nel bagno in monocottura;
- le pareti interne risultano rivestite con carta da parati mentre i soffitti risultano tinteggiati;
- le pareti esterne sono tinteggiate;
- gli infissi interni sono in legno del tipo tamburato;
- gli infissi esterni sono in legno e vetri protetti da persiane e in parte da grate metalliche;
- impianto elettrico sottotraccia; si evidenzia l'esistenza di un solo contatore autonomo;
- impianto idrico sottotraccia; si evidenzia l'esistenza di un solo contatore idrico in comune sia con il negozio – Lotto n. 1 – sia con l'appartamento al piano primo – Lotto n. 2;
- impianto termico; l'approvvigionamento del gas avviene con unico serbatoio in comune sia con il negozio – Lotto n. 1 – sia con l'appartamento al piano primo – Lotto n. 3;
- impianto fognante del tipo civile; si evidenzia che l'allaccio in fogna è comune sia con il negozio – Lotto n. 1 – sia con l'appartamento al piano primo – Lotto n. 2;
- in prossimità dell'accesso principale e sulla facciata adiacente all'esterno del fabbricato si è rilevata una lieve incrinatura della muratura (vedi foto nn. 25, 26 e 27).

La corte comune è quasi completamente delimitata da recinzione in muratura con soprastante rete metallica e ringhiera in ferro, fatta eccezione per una parte delimitata solamente da rete metallica e pali di legno; risulta in parte pavimentata.

Essa nel suo complesso versa in normali condizioni di manutenzione.

Le condizioni generali e di manutenzione dell'immobile, avuto riguardo sia alle strutture sia alle rifiniture interne ed esterne, sono buone.

QUESITO N. 3

PIGNORAMENTO CHE IDENTIFICA L'IMMOBILE

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;

LOTTO N. 1

C.T.U. Geom. Fabrizio Fantozzi

vicolo dell'Oro, 3 - 00049 Velletri (Rm) - tel./fax 06 9635673 - 339 2373843 - geometrafantozzi@tiscali.it

(Negozio)

Vi è conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.

LOTTO N. 2

(Appartamento)

Vi è conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.

LOTTO N. 3

(Appartamento)

Vi è conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento, fatta eccezione per il n. civico che è 3 invece di 5, rappresentando altresì che l'abitazione attualmente identificata in Catasto Fabbricati al foglio 17 con la particella 1537, risulta pignorata sia con il predetto identificativo attuale sia con quello precedente foglio 17 particella 968 sub 503 ora soppresso.

QUESITO N. 4

VARIAZIONI CATASTALI

- 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;*

LOTTO N. 1

(Negozio)

A seguito della denuncia di variazione catastale per la toponomastica, effettuata dal C.T.U. presso l'Agenzia del Territorio di Roma, l'immobile risulta così censito nel Catasto Fabbricati di Lariano; **il negozio** è distinto al foglio 17 particella 968 sub 501, categoria C/1, classe 2, consistenza mq. 127, Rendita di Euro 1.469,22 (vedi allegato n. 5).

Si fa presente altresì che l'edificio di cui è porzione l'immobile pignorato risulta inserito in mappa distinto in catasto al foglio 17 di Velletri (ora Lariano) particella 968 (vedi allegato n. 8).

LOTTO N. 2

(Appartamento)

A seguito della denuncia di variazione catastale per la toponomastica, effettuata dal C.T.U. presso l'Agenzia del Territorio di Roma, l'immobile risulta così censito nel Catasto Fabbricati di Lariano; **l'appartamento** è distinto al foglio 17 particella 968 sub 4, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 6,5, Rendita di Euro 553,90 (vedi allegato n. 6).

Si fa presente altresì che l'edificio di cui è porzione l'immobile pignorato risulta inserito in mappa distinto in catasto al foglio 17 di Velletri (ora Lariano) particella 968 (vedi allegato n. 8).

LOTTO N. 3

(Appartamento)

A seguito della denuncia di variazione catastale per la toponomastica, effettuata dal C.T.U. presso l'Agenzia del Territorio di Roma, l'immobile risulta così censito nel Catasto Fabbricati di Lariano; l'appartamento è distinto al foglio 17 particella 1537 (già 968 sub 503), categoria A/2, classe 1, consistenza vani 5, Rendita di Euro 309,87 (vedi allegato n. 7).

Si fa presente altresì che l'immobile pignorato risulta inserito in mappa distinto in catasto al foglio 17 di Velletri (ora Lariano) particella 1537 (vedi allegato n. 8).

QUESITO N. 5

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO **STRUMENTO URBANISTICO**

5) *indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio tecnico a seguito di richiesta effettuata in data 29/08/2013 (vedi allegato n. 9) è risultato, secondo il vigente strumento urbanistico, che il lotto sul quale insistono gli edifici pignorati, ricade in Zona "C1" - Riqualificazione urbanistica, non riscontrando vincoli di inedificabilità assoluta.

E' stata riscontrata invece l'esistenza del vincolo paesaggistico di cui al Decreto Legislativo n. 42/2004 (ex Legge 1497/39 e Legge 431/85).

QUESITO N. 6

REGOLARITÀ URBANISTICA **DELL'IMMOBILE**

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 al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;*

LOTTO N. 1

(Negozio)

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio tecnico e dalla documentazione dallo stesso rilasciata a seguito di richiesta effettuata in data 29/08/2013 (vedi allegato n. 9), nonché dall'esame del titolo di proprietà del 21/07/2005 (allegato n. 2), è risultato che l'immobile pignorato è stato realizzato in assenza di regolare autorizzazione amministrativa e per esso è stata presentata al Comune di Lariano domanda di sanatoria edilizia ai sensi e per gli effetti della Legge 47/85, ovvero sono stati presentati due modelli 47/85-D (Attività commerciale) protocollo n. 3686 del 30 aprile 1986 – Pratica n. 1009 a nome -----.

Allegati a detta pratica n. 1009 risultano, allo stato attuale ed in riferimento al negozio pignorato, un certificato di non ostatività per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria salvo la presentazione di ulteriore documentazione richiesta dal Comune di Lariano e non prodotta dalla parte, una dichiarazione del Dirigente dell'Area Urbanistica attestante la destinazione commerciale del locale ed una richiesta di parere sub-delega per l'ottenimento del Nulla Osta relativo al vincolo paesaggistico priva anch'essa di ogni documentazione.

Pertanto, essendo la suddetta pratica priva di qualsiasi elaborato grafico, è impossibile per il C.T.U. stabilire eventuali ulteriori abusi edilizi presenti sull'immobile pignorato anche se personale del predetto ufficio tecnico faceva presente verbalmente la sanabilità del locale di cui alla planimetria catastale allegata all'istanza del 29/08/2013 presentata dal C.T.U., previa presentazione di tutta la documentazione mancante già richiesta ivi compreso il Nulla Osta della Regione Lazio relativo al vincolo paesaggistico di cui al Decreto Legislativo n. 42/2004 (ex Legge 1497/39 e Legge 431/85), avendo presente comunque l'incertezza dell'esito della richiesta di parere per l'ottenimento dello stesso, con le conseguenze del caso.

Tuttavia, avendo il C.T.U. rilevato sui luoghi delle difformità rispetto alla attuale planimetria catastale (apertura di una finestra e tamponatura di altra finestra nello stesso ambiente, apertura di una porta), appare chiaro che l'immobile pignorato, qualora ottenesse la regolarizzazione urbanistica da parte del Comune di Lariano, dovrà essere soggetto dapprima alla richiesta di un nuovo titolo abilitativo edilizio in sanatoria ai sensi della vigente normativa, previo Nulla Osta della Regione Lazio per il vincolo paesaggistico e con eventuale riduzione in pristino di opere non sanabili, e successivamente alla conseguente variazione catastale.

Si rappresenta altresì che sulla predetta corte comune distinta in catasto al foglio 17 particella 968 sub 1, in prossimità del fabbricato particella 1537, è stato rilevato un piccolo locale deposito in muratura, avente le dimensioni pari a mt. 3,05 x mt. 2,80 per un'altezza variabile da mt. 2,45 a mt. 2,72, che deve essere ridotto in pristino in quanto non sanabile (vedi foto nn. 35 e 36 ed elaborato grafico del Lotto n. 3).

Comunque è opportuno che l'eventuale acquirente prima dell'acquisto si faccia confermare dal competente ufficio tecnico di Lariano (Rm) tutto quanto sopraesposto dal C.T.U..

LOTTO N. 2

(Appartamento)

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio tecnico e dalla documentazione dallo stesso rilasciata a seguito di richiesta effettuata in data 29/08/2013 (vedi allegato n. 9), nonché dall'esame del titolo di proprietà del 21/07/2005 (allegato n. 2), è risultato che l'immobile pignorato è stato realizzato in assenza di regolare autorizzazione amministrativa e per esso è stata presentata al Comune di Lariano domanda di sanatoria edilizia ai sensi e per gli effetti della Legge 47/85, ovvero è stato presentato un modello 47/85-A - protocollo n. 3686 del 30 aprile 1986 – Pratica n. 1009 a nome -----.

Allegati a detta pratica n. 1009 risultano, allo stato attuale ed in riferimento all'appartamento pignorato, un certificato di non ostatività per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria salvo la presentazione di ulteriore documentazione richiesta dal Comune di Lariano e non prodotta dalla parte ed una richiesta di parere sub-delega per l'ottenimento del Nulla Osta relativo al vincolo paesaggistico priva anch'essa di ogni documentazione.

Pertanto, essendo la suddetta pratica priva di qualsiasi elaborato grafico, è impossibile per il C.T.U. stabilire eventuali ulteriori abusi edilizi presenti sull'immobile pignorato anche se personale del predetto ufficio tecnico faceva presente verbalmente la sanabilità dell'appartamento di cui alla planimetria catastale allegata all'istanza del 29/08/2013 presentata dal C.T.U., previa presentazione di tutta la documentazione mancante già richiesta ivi compreso il Nulla Osta della Regione Lazio relativo al vincolo paesaggistico di cui al Decreto Legislativo n. 42/2004 (ex Legge 1497/39 e Legge 431/85), avendo presente comunque l'incertezza dell'esito della richiesta di parere per l'ottenimento dello stesso, con le conseguenze del caso.

Tuttavia, avendo il C.T.U. rilevato sui luoghi delle difformità rispetto alla attuale planimetria catastale (ampliamento del balcone prospiciente Piazzale Martiri della Libertà, demolizione parziale di un tramezzo nel soggiorno, costruzione di altro tramezzo nel soggiorno, ampliamento di tre aperture di porta, realizzazione di una scala a chiocciola in ferro per accedere nel sottotetto), appare chiaro che l'immobile pignorato, qualora ottenesse la regolarizzazione urbanistica da parte del Comune di Lariano, dovrà essere soggetto dapprima alla richiesta di un nuovo titolo abilitativo edilizio in sanatoria ai sensi della vigente normativa, previo Nulla Osta della Regione Lazio per il vincolo paesaggistico e con eventuale riduzione in pristino di opere non sanabili, e successivamente alla conseguente variazione catastale.

Si rappresenta altresì che sulla predetta corte comune distinta in catasto al foglio 17 particella 968 sub 1, in prossimità del fabbricato particella 1537, è stato rilevato un piccolo locale deposito in muratura, avente le dimensioni pari a mt. 3,05 x mt. 2,80 per un'altezza variabile da mt. 2,45 a mt. 2,72, che deve essere ridotto in pristino in quanto non sanabile (vedi foto nn. 35 e 36 ed elaborato grafico del Lotto n. 3).

Comunque è opportuno che l'eventuale acquirente prima dell'acquisto si faccia confermare dal competente ufficio tecnico di Lariano (Rm) tutto quanto sopraesposto dal C.T.U..

LOTTO N. 3

(Appartamento)

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio tecnico e dalla documentazione dallo stesso rilasciata a seguito di richiesta effettuata in data 29/08/2013 (vedi allegato n. 9), nonché dall'esame del titolo di proprietà del 21/07/2005 (allegato n. 2), è risultato che l'immobile pignorato è stato realizzato in epoca antecedente il 1967, in difformità dalla Licenza Edilizia n. 4683 del 25 giugno 1964 – Pratica edilizia n. 259 dell'anno 1964 a nome ----- e presente presso il Comune di Velletri (vedi allegato n. 10), per cui è stata presentata al Comune di Lariano domanda di sanatoria edilizia ai sensi e per gli effetti della Legge 47/85, ovvero è stato presentato un modello 47/85-B-protocollo n. 3686 del 30 aprile 1986 – Pratica n. 1009 a nome -----.

Allegata a detta pratica n. 1009 risulta, allo stato attuale ed in riferimento all'appartamento pignorato, una richiesta di parere sub-delega per l'ottenimento del Nulla Osta relativo al vincolo paesaggistico priva anch'essa di ogni documentazione.

Pertanto, essendo la suddetta pratica priva di qualsiasi elaborato grafico, è impossibile per il C.T.U. stabilire eventuali ulteriori abusi edilizi presenti sull'immobile pignorato anche se personale del predetto ufficio tecnico faceva presente verbalmente la sanabilità dell'appartamento di cui alla planimetria catastale allegata all'istanza del 29/08/2013 presentata dal C.T.U., previa presentazione di tutta la documentazione mancante già richiesta ivi compreso il Nulla Osta della Regione Lazio relativo al vincolo paesaggistico di cui al Decreto Legislativo n. 42/2004 (ex Legge 1497/39 e Legge 431/85), avendo presente comunque l'incertezza dell'esito della richiesta di parere per l'ottenimento dello stesso, con le conseguenze del caso, e pur manifestando il C.T.U. delle perplessità in merito.

Dette perplessità, seppur in contrasto con quanto descritto sul titolo di proprietà del 21/07/2005 (allegato n. 2) e con quanto riferito dal personale dell'ufficio tecnico di Lariano, derivano:

- dall'esame della pratica edilizia n. 259/64 (allegato n. 10) in quanto l'ubicazione del fabbricato ivi riportato (sulla particella 38 del foglio 17) sembrerebbe riguardare più il fabbricato oggi

individuato dalla particella 968 che il fabbricato oggi individuato dalla particella 1537 (già 968 sub 503):

- dall'esame dell'elaborato planimetrico presentato il 26/10/1985 (allegato n. 4) in riferimento sia alla data di realizzazione dell'abuso, sia alle dimensioni dello stesso che alla destinazione d'uso (magazzino – sub 3) ivi indicate.

Si rappresenta altresì che sulla predetta corte comune distinta in catasto al foglio 17 particella 968 sub 1, in prossimità del fabbricato particella 1537, è stato rilevato un piccolo locale deposito in muratura, avente le dimensioni pari a mt. 3,05 x mt. 2,80 per un'altezza variabile da mt. 2,45 a mt. 2,72, che deve essere ridotto in pristino in quanto non sanabile (vedi foto nn. 35 e 36 ed elaborato grafico del Lotto n. 3).

Comunque è opportuno che l'eventuale acquirente prima dell'acquisto si faccia confermare dal competente ufficio tecnico di Lariano (Rm) tutto quanto sopraesposto dal C.T.U..

QUESITO N. 7

DIVISIBILITÀ DEI BENI

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;

I beni pignorati devono essere venduti in tre lotti e precisamente il negozio al piano terra sito in Lariano (Rm) piazzale Martiri della Libertà n. 5 (**LOTTO N. 1**), l'appartamento al piano primo sito in Lariano (Rm) piazzale Martiri della Libertà n. 5 (**LOTTO N. 2**) e l'appartamento al piano terra sito in Lariano (Rm) piazzale Martiri della Libertà n. 3 (**LOTTO N. 3**).

QUESITO N. 8

PIGNORAMENTO PRO-QUOTA CON POSSIBILITÀ DI DIVISIONE DEL BENE

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;

LOTTO N. 1

(Negozio)

C.T.U. Geom. Fabrizio Fantozzi

vicolo dell'Oro, 3 - 00049 Velletri (Rm) - tel./fax 06 9635673 - 339 2373843 - geometrafantozzi@tiscali.it

L'immobile risulta essere pignorato per la quota indivisa pari a 5/6 della piena proprietà e non è divisibile in natura.

La vendita dovrà essere effettuata in unico lotto e pertanto il C.T.U. procederà alla stima dell'intero in quanto l'immobile pignorato non è comodamente divisibile, avendo presente che per comoda divisibilità deve intendersi la possibilità che l'idoneità funzionale della cosa da dividere sia conseguita con spese non rilevanti e senza pregiudicare l'originario valore economico, evitandosi altresì che il godimento del cespite frazionato sia comunque gravato da limitazioni, pesi e servitù.

LOTTO N. 2

(Appartamento)

L'immobile risulta essere pignorato per la quota indivisa pari a 5/6 della piena proprietà e non è divisibile in natura.

La vendita dovrà essere effettuata in unico lotto e pertanto il C.T.U. procederà alla stima dell'intero in quanto l'immobile pignorato non è comodamente divisibile, avendo presente che per comoda divisibilità deve intendersi la possibilità che l'idoneità funzionale della cosa da dividere sia conseguita con spese non rilevanti e senza pregiudicare l'originario valore economico, evitandosi altresì che il godimento del cespite frazionato sia comunque gravato da limitazioni, pesi e servitù.

LOTTO N. 3

(Appartamento)

L'immobile risulta essere pignorato per la quota indivisa pari a 5/6 della piena proprietà e non è divisibile in natura.

La vendita dovrà essere effettuata in unico lotto e pertanto il C.T.U. procederà alla stima dell'intero in quanto l'immobile pignorato non è comodamente divisibile, avendo presente che per comoda divisibilità deve intendersi la possibilità che l'idoneità funzionale della cosa da dividere sia conseguita con spese non rilevanti e senza pregiudicare l'originario valore economico, evitandosi altresì che il godimento del cespite frazionato sia comunque gravato da limitazioni, pesi e servitù.

QUESITO N. 9

OCCUPANTI L'IMMOBILE

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 se 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;*

LOTTO N. 1

(Negozio)

Allo stato attuale l'immobile è occupato dall'esecutato, che dichiara di essere invalido di guerra.

LOTTO N. 2

(Appartamento)

Allo stato attuale l'immobile è occupato, senza titolo, dai genitori dell'esecutato, Sigg. -----
-----, entrambi pensionati ed invalidi civili.

LOTTO N. 3

(Appartamento)

Allo stato attuale l'immobile è occupato dall'esecutato, che dichiara di essere invalido di guerra, dalla moglie e dal proprio figlio minorenni.

QUESITO N. 10

IMMOBILE OCCUPATO DAL
CONIUGE SEPARATO

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall' ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

LOTTO N. 1

(Negozio)

Allo stato attuale l'immobile è occupato dall'esecutato, che dichiara di essere invalido di guerra.

LOTTO N. 2

(Appartamento)

Allo stato attuale l'immobile è occupato, senza titolo, dai genitori dell'esecutato, Sigg. -----
-----, entrambi pensionati ed invalidi civili.

LOTTO N. 3

(Appartamento)

Allo stato attuale l'immobile è occupato dall'esecutato, che dichiara di essere invalido di guerra, dalla moglie e dal proprio figlio minorenni.

QUESITO N. 11

VINCOLI

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;

LOTTO N. 1

(Negozio)

Non si è rilevata, dalla certificazione notarile in atti e dagli accertamenti del C.T.U., l'esistenza sul bene pignorato di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Si fa presente che nella proprietà dell'esecutato sono compresi i proporzionali diritti condominiali sulle parti del fabbricato comuni per Legge, oltre ai proporzionali diritti condominiali sulla corte comune a tutte le altre unità pignorate (sopristante abitazione foglio 17 particella 968 sub 4 ed altra abitazione foglio 17 particella 1537) distinta nel catasto fabbricati di Lariano (Rm) al foglio 17 particella 968 sub 1 (vedi allegato n. 4), impianti tecnologici inclusi e sino all'ottenimento della loro autonomia gestionale, laddove possibile.

LOTTO N. 2

(Appartamento)

Non si è rilevata, dalla certificazione notarile in atti e dagli accertamenti del C.T.U., l'esistenza sul bene pignorato di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Si fa presente che nella proprietà dell'esecutato sono compresi i proporzionali diritti condominiali sulle parti del fabbricato comuni per Legge, oltre ai proporzionali diritti condominiali sulla corte comune a tutte le altre unità pignorate (sottostante negozio foglio 17 particella 968 sub 501 ed altra abitazione foglio 17 particella 1537) distinta nel catasto fabbricati di Lariano (Rm) al foglio 17 particella 968 sub 1 (vedi allegato n. 4), impianti tecnologici inclusi e sino all'ottenimento della loro autonomia gestionale, laddove possibile.

LOTTO N. 3

(Appartamento)

Non si è rilevata, dalla certificazione notarile in atti e dagli accertamenti del C.T.U., l'esistenza sul bene pignorato di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Si fa presente che nella proprietà dell'esecutato sono compresi i proporzionali diritti condominiali sulla corte comune a tutte le altre unità pignorate (abitazione foglio 17 particella 968 sub 4 e negozio foglio 17 particella 968 sub 501) distinta nel catasto fabbricati di Lariano (Rm) al foglio 17 particella 968 sub 1 (vedi allegato n. 4), impianti tecnologici inclusi e sino all'ottenimento della loro autonomia gestionale, laddove possibile.

QUESITO N. 12

VALORE DELL'IMMOBILE

12) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva 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);

LOTTO N. 1

(Negozio)

Il C.T.U. provvederà a determinare l'attuale valore di mercato dell'immobile innanzi descritto specificando i concreti elementi di stima assunti a sostegno.

Si procederà alla stima dello stesso determinando direttamente l'entità del valore venale tramite una comparazione tra immobili di valore venale ignoto ed immobili analoghi di prezzo noto, istituendo una serie di cui si conosca il prezzo e che siano analoghi a quelli da valutare, anche in riferimento alle dimensioni, all'esposizione, alla destinazione, al piano, all'età, alla qualità ed allo stato di conservazione, oltre a valutare l'ubicazione, i servizi, i collegamenti ed il contesto ambientale, che in questo caso sono da considerarsi **buoni**, stabilendo un parametro di raffronto relativo allo sviluppo della superficie espressa in metri quadrati e previa applicazione di idonei coefficienti alle superfici non residenziali, considerato che il valore delle superfici residenziali, corrisponde e si identifica con il valore unitario, con coefficiente = 1,00.

Pertanto avremo:

STIMA DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO

Allo stato attuale risulta la seguente superficie commerciale: **mq. 151,75**

Onde pervenire al più probabile **VALORE DI MERCATO** dell'immobile in descrizione il sottoscritto ha operato in via sintetica, prendendo a parametro valori rilevati nella zona per immobili dello stesso tipo e destinazione e rilevati attraverso agenzie a tale scopo preposte.

Si sono presi a parametro anche i valori correnti di mercato in riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI).

Da quanto sopra deriva che il più probabile prezzo di mercato per il negozio è tale da poter essere inquadrato nella fascia che va da un minimo di €. 1.250,00 ad un massimo di €. 1.850,00 per

metro quadro di superficie commerciale, al lordo delle murature d'ambito e delle tramezzature di pertinenza nonché della quota di pertinenza dell'area comune.

Perciò avremo:

$$\text{Negozio (€. 1.250,00 + €. 1.850,00) : 2} = \text{€. 1.550,00 / mq}$$

per cui :

$$\text{superficie commerciale} = \text{mq. 151,75}$$

$$\text{mq. 151,75 x €. 1.550,00 / mq.} = \text{€. 235.212,50}$$

Da questo valore devono però detrarsi:

- le spese per la riduzione in pristino delle parti abusive e conseguente trasporto a discarica;
- le spese tecniche e comunali, indennità ambientale, sanzioni ed oneri compresi, completamento del condono edilizio e successivo titolo abilitativo edilizio in sanatoria, salvo conguagli comunali;
- le spese per la successiva variazione catastale;
- le spese per lo sdoppiamento delle utenze tecnologiche laddove possibile,

spese tutte che sono prudenzialmente quantificate dal C.T.U. in circa € 25.000,00

diconsi euro venticinquemila//00.

$$\text{Quindi avremo: €. 235.212,50 - €. 25.000,00 = €. 210.212,50}$$

Quota indivisa pignorata pari ad 5/6 della piena proprietà per cui:

$$\text{€. 210.212,50 : 6 x 5 = €. 175.177,08}$$

che si arrotonda ad € 175.000,00.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato è pari ad **€ 175.000,00**

diconsi euro centosettantacinquemila//00.

LOTTO N. 2

(Appartamento)

Il C.T.U. provvederà a determinare l'attuale valore di mercato dell'immobile innanzi descritto specificando i concreti elementi di stima assunti a sostegno.

Si procederà alla stima dello stesso determinando direttamente l'entità del valore venale tramite una comparazione tra immobili di valore venale ignoto ed immobili analoghi di prezzo noto, istituendo una serie di cui si conosca il prezzo e che siano analoghi a quelli da valutare, anche in riferimento alle dimensioni, all'esposizione, alla destinazione, al piano, all'età, alla qualità ed allo stato di conservazione, oltre a valutare l'ubicazione, i servizi, i collegamenti ed il contesto ambientale, che in questo caso sono da considerarsi **buoni**, stabilendo un parametro di raffronto relativo allo sviluppo della superficie espressa in metri quadrati e previa applicazione di idonei coefficienti alle

superfici non residenziali, considerato che il valore delle superfici residenziali, corrisponde e si identifica con il valore unitario, con coefficiente = 1,00.

Pertanto avremo:

STIMA DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO

Allo stato attuale risulta la seguente superficie commerciale: **mq. 136,03**

Onde pervenire al più probabile **VALORE DI MERCATO** dell'immobile in descrizione il sottoscritto ha operato in via sintetica, prendendo a parametro valori rilevati nella zona per immobili dello stesso tipo e destinazione e rilevati attraverso agenzie a tale scopo preposte.

Si sono presi a parametro anche i valori correnti di mercato in riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI).

Da quanto sopra deriva che il più probabile prezzo di mercato per l'appartamento è tale da poter essere inquadrato nella fascia che va da un minimo di €. 1.300,00 ad un massimo di €. 1.800,00 per metro quadro di superficie commerciale, al lordo delle murature d'ambito e delle tramezzature di pertinenza nonché della quota di pertinenza dell'area comune.

Perciò avremo:

$$\text{Negozio (€. 1.300,00 + €. 1.800,00) : 2} = \text{€. 1.550,00 / mq}$$

per cui :

$$\text{superficie commerciale} = \text{mq. 136,03}$$

$$\text{mq. 136,03 x €. 1.550,00 / mq.} = \text{€. 210.846,50}$$

Da questo valore devono però detrarsi:

- le spese per la riduzione in pristino delle parti abusive e conseguente trasporto a discarica;
- le spese tecniche e comunali, indennità ambientale, sanzioni ed oneri compresi, completamento del condono edilizio e successivo titolo abilitativo edilizio in sanatoria, salvo congruagli comunali;
- le spese per la successiva variazione catastale;
- le spese per lo sdoppiamento delle utenze tecnologiche laddove possibile,

spese tutte che sono prudenzialmente quantificate dal C.T.U. in circa €. 25.000,00

diconsi euro venticinquemila//00.

$$\text{Quindi avremo: €. 210.846,50 – €. 25.000,00 = €. 185.846,50}$$

Quota indivisa pignorata pari ad 5/6 della piena proprietà per cui:

$$\text{€. 185.846,50 : 6 x 5 = €. 154.872,08}$$

che si arrotonda ad €. 155.000,00.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato è pari ad **€. 155.000,00**

diconsi euro centocinquantacinquemila//00.

LOTTO N. 3

(Appartamento)

Il C.T.U. provvederà a determinare l'attuale valore di mercato dell'immobile innanzi descritto specificando i concreti elementi di stima assunti a sostegno.

Si procederà alla stima dello stesso determinando direttamente l'entità del valore venale tramite una comparazione tra immobili di valore venale ignoto ed immobili analoghi di prezzo noto, istituendo una serie di cui si conosca il prezzo e che siano analoghi a quelli da valutare, anche in riferimento alle dimensioni, all'esposizione, alla destinazione, al piano, all'età, alla qualità ed allo stato di conservazione, oltre a valutare l'ubicazione, i servizi, i collegamenti ed il contesto ambientale, che in questo caso sono da considerarsi **buoni**, stabilendo un parametro di raffronto relativo allo sviluppo della superficie espressa in metri quadrati e previa applicazione di idonei coefficienti alle superfici non residenziali, considerato che il valore delle superfici residenziali, corrisponde e si identifica con il valore unitario, con coefficiente = 1,00.

Pertanto avremo:

STIMA DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO

Allo stato attuale risulta la seguente superficie commerciale: mq. 94,05

Onde pervenire al più probabile **VALORE DI MERCATO** dell'immobile in descrizione il sottoscritto ha operato in via sintetica, prendendo a parametro valori rilevati nella zona per immobili dello stesso tipo e destinazione e rilevati attraverso agenzie a tale scopo preposte.

Si sono presi a parametro anche i valori correnti di mercato in riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI).

Da quanto sopra deriva che il più probabile prezzo di mercato per l'appartamento è tale da poter essere inquadrato nella fascia che va da un minimo di €. 1.300,00 ad un massimo di €. 1.800,00 per metro quadro di superficie commerciale, al lordo delle murature d'ambito e delle tramezzature di pertinenza nonché della quota di pertinenza dell'area comune.

Perciò avremo:

Negoziò (€. 1.300,00 + €. 1.800,00) : 2 = €. 1.550,00 / mq

per cui :

superficie commerciale = mq. 94,05

mq. 94,05 x €. 1.550,00 / mq. = €. 145.777,50

Da questo valore devono però detrarsi:

- le spese per la riduzione in pristino delle parti abusive e conseguente trasporto a discarica;

- le spese tecniche e comunali, indennità ambientale, sanzioni ed oneri compresi, completamento del condono edilizio, salvo congruagli comunali;
- le spese per lo sdoppiamento delle utenze tecnologiche laddove possibile, spese tutte che sono prudenzialmente quantificate dal C.T.U. in circa €. 20.000,00 diconsi euro ventimila//00.

Quindi avremo: €. 145.777,50 – €. 20.000,00 = €. 125.777,50

Quota indivisa pignorata pari ad 5/6 della piena proprietà per cui:

€. 125.777,50 : 6 x 5 = €. 104.814,58

che si arrotonda ad €. 105.000,00.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato è pari ad **€. 105.000,00**

diconsi euro centocinquemila//00.

QUESITO N. 13

SCHEMA RIASSUNTIVO DELLA PERIZIA

- 13) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- 14) inviare, a mezzo di posta ordinaria o 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'articolo 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;
- 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;
- 16) depositare, 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 cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;
- 17) 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);
- 18) 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;
- 19) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- 20) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente 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;
- 21) estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico;

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 872 / 2011 R.G.E.I.

Promossa da

SIMON S.R.L.

Intervento di	QUADRIFOGLIO S.R.L. in liquidazione
Intervento di	EQUITALIA SUD S.P.A.
Intervento di	BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOC. COOP. A R.L.
Nei confronti di	-----

G.E.	DOTT. RICCARDO AUDINO
Custode Giudiziario	
C.T.U.	GEOM. FABRIZIO FANTOZZI

Recapito	
Recapito	TEL./FAX 06 9635673

LOTTO N. 1

LOTTO N°	1	Prezzo base d'asta	€. 175.000,00	Zona	
Comune di:	LARIANO	Prov	Indirizzo		
		RM	PIAZZALE MARTIRI DELLA LIBERTA' 5	PERIFERICA	

Diritti:

Piena proprietà	X	Quota	5/6	-----			
Comproprietario		Quota					
Nuda proprietà		Quota					
Usufrutto		Quota					
Proprietà Superficiaria		Quota					
Convenzione matrimoniale		Comunione dei beni		Bene comune		Bene personale	
		Separazione dei beni	X				
Stato civile		Vedova		Coniugato	X	Celibe	

Immobile:

Appartamento	
Villa isolata	
Ufficio	
Negozi	X
Laboratorio	
Magazzino	

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Altro -	
Villino a schiera	

Pertinenze:

Aree scoperte: corte comune	X
Box auto	
Ripostiglio e Deposito	
Servitù	
Altro: Posto auto scoperto	
Diritto di parcheggio per una auto	

Dati catastali : per i fabbricati

Identificativi attuali: Sezione Urbana di Lariano**negozio:**

Foglio	Particella	Sub.	Vani	MQ.	Categ.	Classe	Rendita
17	968	501		127	C/1	2	€. 1.469,22

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superfici utili		NEGOZIO MQ. 136,01									
Superfici utili delle pertinenze		PORTICO MQ. 8,56									
Anno di costruzione		1966		Anno di ultima ristrutturazione							
Stato di manutenzione		Ottimo		Buono	X	Normale		Scarso		Pessimo	
Qualità delle finiture		Ottimo		Buono	X	Normale		Scarso		Pessimo	
Impianto elettrico	A norma		non a norma		Impianto termico	AUTONOMO		Centralizza to			
Stato dell'immobile		Libero		Locato		Altro	OCCUPATO DALL'ESECUTATO				
Legge 47/85 e successive		REALIZZATO IN ASSENZA DI REGOLARE AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA E PER ESSO È STATA PRESENTATA AL COMUNE DI LARIANO DOMANDA DI SANATORIA EDILIZIA LEGGE 47/85. SANABILE PREVIO COMPLETAMENTO DELLA PRATICA EDILIZIA E RILASCIO DEL NULLA OSTA DELLA REGIONE LAZIO PER IL VINCOLO PAESAGGISTICO. PER DIFFORMITÀ RISCONTRATE RISPETTO ALLA ATTUALE PLANIMETRIA CATASTALE L'IMMOBILE PIGNORATO, QUALORA OTTENESSE LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, DOVRÀ ESSERE SOGGETTO ALLA RICHIESTA DI UN NUOVO TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO IN SANATORIA AI SENSI DELLA VIGENTE NORMATIVA PREVIO NULLA OSTA DELLA REGIONE LAZIO PER IL VINCOLO PAESAGGISTICO E CON EVENTUALE RIDUZIONE IN PRISTINO DI OPERE NON SANABILI. IL PICCOLO LOCALE DEPOSITO IN MURATURA INSISTENTE SULLA CORTE COMUNE DEVE ESSERE RIDOTTO IN PRISTINO IN QUANTO NON SANABILE.									
Vendite successive al pignoramento:		Non rilevate dalla documentazione in atti									
Altri dati											

Elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni pregiudizievoli - gravami

1) a carico di -----

per il periodo dal 14/10/1983 sino al 21/07/2005

Nota	N° R.G.	N° R.P.	Data	Tipo
Iscrizione		1020	14/12/02	Ipoteca

2) a carico di -----

per il periodo dal 21/07/2005 sino al 15/06/2012 (trascrizione del pignoramento)

Nota	N° R.G.	N° R.P.	Data	Tipo
Iscrizione		996	27/07/05	Ipoteca
Iscrizione		1714	22/12/08	Ipoteca
Iscrizione		911	22/05/09	Ipoteca
Iscrizione		1105	10/06/09	Ipoteca
Trascrizione		2355	15/06/12	Pignoramento

RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA

LOTTO N. 1

Quota indivisa pari a 5/6 della piena proprietà di un negozio in buone condizioni di manutenzione, attualmente adibito a vendita di abbigliamento, di complessivi mq. netti 136,01 oltre a mq. netti 8,56 dell'annesso portico, facente parte di un fabbricato sito in Lariano (Rm) piazzale Martiri della Libertà n. 5, posto al piano terra e avente accesso dalla corte comune (Foglio 17 particella 968 sub 1) anche agli altri lotti pignorati.

Censito al foglio 17 particella 968 sub 501, categoria C/1, classe 2, consistenza mq. 127, Rendita di euro 1.469,22.

Realizzato in assenza di regolare autorizzazione amministrativa e oggetto di domanda di sanatoria edilizia legge 47/85; sanabile previo completamento della pratica edilizia e rilascio del Nulla Osta della Regione Lazio per il vincolo paesaggistico; per difformità riscontrate rispetto alla attuale planimetria catastale l'immobile pignorato, qualora ottenesse la regolarizzazione urbanistica, dovrà essere soggetto alla richiesta di un nuovo titolo abilitativo edilizio in sanatoria ai sensi della vigente normativa previo Nulla Osta della Regione Lazio per il vincolo paesaggistico e con eventuale riduzione in pristino di opere non sanabili; il piccolo locale deposito in muratura insistente sulla corte comune deve essere ridotto in pristino in quanto non sanabile; è opportuno che l'eventuale acquirente prima dell'acquisto si faccia confermare dal competente ufficio tecnico di Lariano (Rm) le predette circostanze.

Sono compresi i proporzionali diritti condominiali sulle parti del fabbricato comuni per Legge, oltre ai proporzionali diritti condominiali sulla corte comune a tutte le altre unità pignorate, impianti tecnologici inclusi e sino all'ottenimento della loro autonomia gestionale, laddove possibile.

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

Risulta confinante con detto piazzale Martiri della Libertà, con distacco verso proprietà -----
-----, con distacco verso proprietà aventi causa -----, con distacco verso proprietà -----
-----, salvo altri e più aggiornati confini;

Vendita non soggetta ad I.V.A..

PREZZO BASE D'ASTA: € 175.000,00

Riepilogo commerciale per la pubblicità

SCHEMA RIASSUNTIVO PER PUBBLICITÀ

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 872/2011 R.G.E.I.

Custode Giudiziario		recapito	
----------------------------	--	-----------------	--

LOTTO N°	1	Prezzo base d'asta	€ 175.000,00
-----------------	----------	---------------------------	---------------------

Comune di: LARIANO	Prov RM	Indirizzo PIAZZALE MARTIRI DELLA LIBERTA' 5	Zona PERIFERICA
-------------------------------------	--------------------------	--	----------------------------------

Diritto reale:	PIENA PROPRIETA'	Quota	5/6
Tipologia di immobile:	NEGOZIO	Superficie commerciale	149,61
Pertinenze:	PORTICO	Superficie commerciale	2,14
Stato conservativo:	BUONO		
Descrizione sintetica:	NEGOZIO AL PIANO TERRA CON ANNESSI PORTICO E DIRITTI CONDOMINIALI SULLA CORTE COMUNE		
Vendita soggetta Iva	NO		

RIEPILOGO PER PUBBLICITÀ

LOTTO N. 1

In Lariano (Rm) – zona periferica. Quota indivisa pari a 5/6 della piena proprietà di un negozio posto al piano terra, con annessi portico e diritti condominiali sulla corte comune, della superficie commerciale di mq. 151,75.

Vendita non soggetta ad I.V.A..

PREZZO BASE D'ASTA: € 175.000,00

LOTTO N. 2

LOTTO N°	2	Prezzo base d'asta	€. 155.000,00	Zona
Comune di:		Prov	Indirizzo	
LARIANO		RM	PIAZZALE MARTIRI DELLA LIBERTA' 5	PERIFERICA

Diritti:

Piena proprietà	X	Quota	5/6	-----				
Comproprietario		Quota						
Nuda proprietà		Quota						
Usufrutto		Quota						
Proprietà Superficiaria		Quota						
Convenzione matrimoniale		Comunione dei beni			Bene comune		Bene personale	
		Separazione dei beni		X				
Stato civile		Vedova			Coniugato	X	Celibe	

Immobile:

Appartamento	X
Villa isolata	
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	
Magazzino	

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Altro -	
Villino a schiera	

Pertinenze:

Aree scoperte: corte comune	X
Box auto	
Ripostiglio e Deposito	
Servitù	
Altro: Posto auto scoperto	
Diritto di parcheggio per una auto	

Dati catastali : per i fabbricati**Identificativi attuali: Sezione Urbana di Lariano****appartamento:**

Foglio	Particella	Sub.	Vani	MQ.	Categ.	Classe	Rendita
17	968	4	6,5		A/2	3	€. 553,90

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superfici utili	APPARTAMENTO MQ. 118,47							
Superfici utili delle pertinenze	BALCONI MQ. 22,91							
Anno di costruzione	1966	Anno di ultima ristrutturazione						
Stato di manutenzione	Ottimo	Buono	X	Normale		Scarso	Pessimo	
Qualità delle finiture	Ottimo	Buono	X	Normale		Scarso	Pessimo	

Impianto elettrico	A norma		non a norma		Impianto termico	AUTONOMO	Centralizza to	
Stato dell'immobile	Libero		Locato		Altro	OCCUPATO SENZA TITOLO DAI GENITORI DELL'ESECUTATO		
Legge 47/85 e successive	REALIZZATO IN ASSENZA DI REGOLARE AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA E PER ESSO È STATA PRESENTATA AL COMUNE DI LARIANO DOMANDA DI SANATORIA EDILIZIA LEGGE 47/85. SANABILE PREVIO COMPLETAMENTO DELLA PRATICA EDILIZIA E RILASCIO DEL NULLA OSTA DELLA REGIONE LAZIO PER IL VINCOLO PAESAGGISTICO. PER DIFFORMITÀ RISCOSE RISPETTO ALLA ATTUALE PLANIMETRIA CATASTALE L'IMMOBILE PIGNORATO, QUALORA OTTENESSE LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, DOVRÀ ESSERE SOGGETTO ALLA RICHIESTA DI UN NUOVO TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO IN SANATORIA AI SENSI DELLA VIGENTE NORMATIVA PREVIO NULLA OSTA DELLA REGIONE LAZIO PER IL VINCOLO PAESAGGISTICO E CON EVENTUALE RIDUZIONE IN PRISTINO DI OPERE NON SANABILI. IL PICCOLO LOCALE DEPOSITO IN MURATURA INSISTENTE SULLA CORTE COMUNE DEVE ESSERE RIDOTTO IN PRISTINO IN QUANTO NON SANABILE.							
Vendite successive al pignoramento:	Non rilevate dalla documentazione in atti							
Altri dati								

Elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni pregiudizievoli - gravami

1) a carico di -----

per il periodo dal 14/10/1983 sino al 21/07/2005

Nota	N° R.G.	N° R.P.	Data	Tipo
Iscrizione		1020	14/12/02	Ipoteca

2) a carico di -----

per il periodo dal 21/07/2005 sino al 15/06/2012 (trascrizione del pignoramento)

Nota	N° R.G.	N° R.P.	Data	Tipo
Iscrizione		996	27/07/05	Ipoteca
Iscrizione		1714	22/12/08	Ipoteca
Iscrizione		911	22/05/09	Ipoteca
Iscrizione		1105	10/06/09	Ipoteca
Trascrizione		2355	15/06/12	Pignoramento

RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA

LOTTO N. 2

Quota indivisa pari a 5/6 della piena proprietà di un appartamento in buone condizioni di manutenzione, di complessivi mq. netti 118,47 oltre a mq. netti 22,91 degli annessi balconi, facente parte di un fabbricato sito in Lariano (Rm) piazzale Martiri della Libertà n. 5, posto al piano primo e avente accesso dalla corte comune (Foglio 17 particella 968 sub 1) anche agli altri lotti pignorati.

Censito al foglio 17 particella 968 sub 4, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 6,5, Rendita di Euro 553,90.

Realizzato in assenza di regolare autorizzazione amministrativa e oggetto di domanda di sanatoria edilizia legge 47/85; sanabile previo completamento della pratica edilizia e rilascio del Nulla Osta della Regione Lazio per il vincolo paesaggistico; per difformità riscontrate rispetto alla attuale planimetria catastale l'immobile pignorato, qualora ottenesse la regolarizzazione urbanistica, dovrà essere soggetto alla richiesta di un nuovo titolo abilitativo edilizio in sanatoria ai sensi della vigente normativa previo Nulla Osta della Regione Lazio per il vincolo paesaggistico e con eventuale riduzione in pristino di opere non sanabili; il piccolo locale deposito in muratura insistente sulla corte comune deve essere ridotto in pristino in quanto non sanabile; è opportuno che l'eventuale acquirente prima dell'acquisto si faccia confermare dal competente ufficio tecnico di Lariano (Rm) le predette circostanze.

Sono compresi i proporzionali diritti condominiali sulle parti del fabbricato comuni per Legge, oltre ai proporzionali diritti condominiali sulla corte comune a tutte le altre unità pignorate, impianti tecnologici inclusi e sino all'ottenimento della loro autonomia gestionale, laddove possibile.

L'immobile risulta occupato senza titolo dai genitori dell'esecutato.

Risulta confinante con detto piazzale Martiri della Libertà, con distacco verso proprietà -----, con distacco verso proprietà aventi causa -----, con distacco verso proprietà -----, salvo altri e più aggiornati confini;

Vendita non soggetta ad I.V.A..

PREZZO BASE D'ASTA: €. 155.000,00

Riepilogo commerciale per la pubblicità

SCHEMA RIASSUNTIVO PER PUBBLICITÀ

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 872/2011 R.G.E.I.

Custode Giudiziario		recapito	
LOTTO N°	2	Prezzo base d'asta	€. 155.000,00
Comune di:	Prov	Indirizzo	Zona
LARIANO	RM	PIAZZALE MARTIRI DELLA LIBERTA' 5	PERIFERICA
Diritto reale:	PIENA PROPRIETA'	Quota	5/6

Tipologia di immobile:	APPARTAMENTO	Superficie commerciale	130,31
Pertinenze:	DUE BALCONI	Superficie commerciale	5,72
Stato conservativo:	BUONO		
Descrizione sintetica:	APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO CON ANNESSI DUE BALCONI E DIRITTI CONDOMINIALI SULLA CORTE COMUNE		
Vendita soggetta Iva	NO		

RIEPILOGO PER PUBBLICITÀ

LOTTO N. 2

In Lariano (Rm) – zona periferica. Quota indivisa pari a 5/6 della piena proprietà di un appartamento posto al piano primo, con annessi due balconi e diritti condominiali sulla corte comune, della superficie commerciale di mq. 136,03.

Vendita non soggetta ad I.V.A..

PREZZO BASE D'ASTA: € 155.000,00

LOTTO N. 3

LOTTO N°	3	Prezzo base d'asta	€ 105.000,00	Zona	
Comune di:		Prov	Indirizzo		
LARIANO		RM	PIAZZALE MARTIRI DELLA LIBERTA' 3	PERIFERICA	

Diritti:

Piena proprietà	X	Quota	5/6			
Comproprietario		Quota				
Nuda proprietà		Quota				
Usufrutto		Quota				
Proprietà Superficiaria		Quota				
Convenzione matrimoniale	Comunione dei beni			Bene comune		Bene personale
	Separazione dei beni		X			
Stato civile	Vedova			Coniugato	X	Celibe

Immobile:

Pertinenze:

Appartamento	X	Capannone		Aree scoperte: corte	X
--------------	---	-----------	--	----------------------	---

comune	
Box auto	
Ripostiglio e Deposito	
Servitù	
Altro: Posto auto scoperto	
Diritto di parcheggio per una auto	

Foglio	Particella	Sub.	Vani	MQ.	Categ.	Classe	Rendita
17	1537		5		A/2	1	€ 309,87

Superfici utili		APPARTAMENTO MQ. 85,50										
Superfici utili delle pertinenze												
Anno di costruzione		Ante 1967		Anno di ultima ristrutturazione								
Stato di manutenzione		Ottimo		Buono	X	Normale			Scarso		Pessimo	
Qualità delle finiture		Ottimo		Buono	X	Normale			Scarso		Pessimo	
Impianto elettrico		A norma		non a norma		Impianto termico			AUTONOMO		Centralizza to	
Stato dell'immobile		Libero			Locato		Altro	OCCUPATO DALL'ESECUTATO, DALLA MOGLIE E DAL PROPRIO FIGLIO MINORENNE				
Legge 47/85 e successive		REALIZZATO IN EPOCA ANTECEDENTE IL 1967, IN DIFFORMITA' DALLA LICENZA EDILIZIA N. 4683 DEL 25/06/1964 E PER ESSO È STATA PRESENTATA AL COMUNE DI LARIANO DOMANDA DI SANATORIA EDILIZIA LEGGE 47/85. SANABILE PREVIO COMPLETAMENTO DELLA PRATICA EDILIZIA E RILASCIO DEL NULLA OSTA DELLA REGIONE LAZIO PER IL VINCOLO PAESAGGISTICO. IL PICCOLO LOCALE DEPOSITO IN MURATURA INSISTENTE SULLA CORTE COMUNE DEVE ESSERE RIDOTTO IN PRISTINO IN QUANTO NON SANABILE.										
Vendite successive al pignoramento:		Non rilevate dalla documentazione in atti										
Altri dati												

Nota	N° R.G.	N° R.P.	Data	Tipo
------	---------	---------	------	------

Iscrizione		1020	14/12/02	Ipoteca
-------------------	--	-------------	-----------------	----------------

2) a carico di -----

per il periodo dal 21/07/2005 sino al 15/06/2012 (trascrizione del pignoramento)

Nota	N° R.G.	N° R.P.	Data	Tipo
Iscrizione		996	27/07/05	Ipoteca
Iscrizione		1714	22/12/08	Ipoteca
Iscrizione		911	22/05/09	Ipoteca
Iscrizione		1105	10/06/09	Ipoteca
Trascrizione		2355	15/06/12	Pignoramento

RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA

LOTTO N. 3

Quota indivisa pari a 5/6 della piena proprietà di un appartamento in buone condizioni di manutenzione, di complessivi mq. netti 85,50, sito in Lariano (Rm) piazzale Martiri della Libertà n. 3, posto al piano terra e avente accesso dalla corte comune (Foglio 17 particella 968 sub 1) anche agli altri lotti pignorati.

Censito al foglio 17 particella 1537 (già 968 sub 503), categoria A/2, classe 1, consistenza vani 5, Rendita di Euro 309,87.

Realizzato in difformità dalla Licenza Edilizia e oggetto di domanda di sanatoria edilizia legge 47/85; sanabile previo completamento della pratica edilizia e rilascio del Nulla Osta della Regione Lazio per il vincolo paesaggistico; il piccolo locale deposito in muratura insistente sulla corte comune deve essere ridotto in pristino in quanto non sanabile; è opportuno che l'eventuale acquirente prima dell'acquisto si faccia confermare dal competente ufficio tecnico di Lariano (Rm) le predette circostanze.

Sono compresi i proporzionali diritti condominiali sulla corte comune a tutte le altre unità pignorate, impianti tecnologici inclusi e sino all'ottenimento della loro autonomia gestionale, laddove possibile.

L'immobile risulta occupato dall'esecutato, dalla moglie e dal proprio figlio minorenni.

Risulta confinante con distacco verso proprietà -----, con distacco verso proprietà di -----, con distacco verso proprietà -----, salvo altri e più aggiornati confini;

Vendita non soggetta ad I.V.A..

PREZZO BASE D'ASTA: €. 105.000,00

Riepilogo commerciale per la pubblicità

SCHEMA RIASSUNTIVO PER PUBBLICITÀ

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 872/2011 R.G.E.I.

Custode Giudiziario		recapito	
---------------------	--	----------	--

LOTTO N°	3	Prezzo base d'asta	€. 105.000,00
----------	---	--------------------	---------------

Comune di:	Prov	Indirizzo	Zona
LARIANO	RM	PIAZZALE MARTIRI DELLA LIBERTÀ 3	PERIFERICA

Diritto reale:	PIENA PROPRIETÀ'	Quota	5/6
Tipologia di immobile:	APPARTAMENTO	Superficie commerciale	94,05
Pertinenze:		Superficie commerciale	
Stato conservativo:	BUONO		
Descrizione sintetica:	APPARTAMENTO AL PIANO TERRA CON ANNESSI DIRITTI CONDOMINIALI SULLA CORTE COMUNE		
Vendita soggetta Iva	NO		

RIEPILOGO PER PUBBLICITÀ

LOTTO N. 3

In Lariano (Rm) – zona periferica. Quota indivisa pari a 5/6 della piena proprietà di un appartamento posto al piano terra, con annessi diritti condominiali sulla corte comune, della superficie commerciale di mq. 94,05.

Vendita non soggetta ad I.V.A..

PREZZO BASE D'ASTA: € 105.000,00

Si allega la seguente documentazione:

- elaborato grafico delle opere allo stato attuale – LOTTO N. 1;
- elaborato grafico delle opere allo stato attuale – LOTTO N. 2;
- elaborato grafico delle opere allo stato attuale – LOTTO N. 3;
- documentazione fotografica (n. 36 foto);
- ALLEGATO N. 1 – copia della relazione preliminare;
- ALLEGATO N. 2 – copia del titolo di proprietà del 21/07/2005;
- ALLEGATO N. 3 – originale del verbale di sopralluogo;

- ALLEGATO N. 4 – elaborato planimetrico;
- ALLEGATO N. 5 – visura, planimetria catastale e variazione – **LOTTO N. 1**;
- ALLEGATO N. 6 – visura, planimetria catastale e variazione – **LOTTO N. 2**;
- ALLEGATO N. 7 – visura, planimetria catastale e variazione – **LOTTO N. 3**;
- ALLEGATO N. 8 – estratto di mappa;
- ALLEGATO N. 9 – accertamenti ufficio tecnico Lariano e copia pratica edilizia;
- ALLEGATO N. 10 – accertamenti ufficio tecnico Velletri e copia pratica edilizia;
- distinta onorari e spese.

Tanto doveva il sottoscritto in evasione al ricevuto incarico.

Velletri 28 dicembre 2013

il C.T.U.

(geom. Fabrizio Fantozzi)

TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

NOTA DI DEPOSITO

Esecuzione Immobiliare n. 872 / 11

Giudice Esecutore: Dott.ssa Anna Luisa Di Serafino

Udienza del 29 / 05 / 2026

Il sottoscritto C.T.U. geom. Fabrizio Fantozzi, con studio in Velletri vicolo dell'Oro n. 3, tel. 06 9635673 – 339 2373843, in riferimento al procedimento indicato in epigrafe e al Provvedimento del G.E. del 27 marzo 2026, deposita in formato digitale la perizia inerente comprensiva di tutti gli allegati e della copia per la privacy, facendo presente che i valori ivi indicati sono attuali e applicabili all'intero del diritto di proprietà in luogo della quota di 5/6.

il C.T.U.

geom. Fabrizio Fantozzi

