ESEC. 163/2017 ***UDIENZA 11/06/2024***

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

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

promossa da ***contro***

E

COMUNE DI LARIANO

Ubicazione Complesso immobiliare

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

COMUNE DI COLLEFERRO *UBICAZIONE TERRENO*

Ubicazione edificio via IV Novembre

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

COMUNE DI SEGNI

Ubicazione Complesso immobiliare

COMUNE DI GENZANO DI ROMA

Viale Giacomo Matteotti o SS. APPIA ***Ubicazione edificio***

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

INCARICO

Il sottoscritto Geom. Moroni Maurizio, con studio in Via Italo Belardi, 51 - 00045 - Velletri (RM), email moroni.maurizio@tiscali.it, PEC maurizio.moroni@geopec.it, Tel. 0335 8357119, Fax 06 9391014, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/03/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- *Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Larianoi (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, interno 1, piano TERRA*
- *Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - VIA COLLE FONTANA 43, interno 2, piano PRIMO*
- *Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Lariano (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, piano TERRA*
- *Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Lariano (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, piano TERRA*
- *Bene N° 5 - Corte o resede ubicato a Lariano (RM) - VIA COLLE FONTANA N. 43, piano TERRA*
- *Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Lariano (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, piano TERRA*
- *Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Lariano (RM) - VIA COLLE FONTANA 43, piano TERRA*
- *Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - VIA COLLE FONTANA 43, piano TERRA*
- *Bene N° 9 - Corte o resede ubicato a Lariano (RM) - VIA COLLE FONTANA 43, piano TERRA*
- *Bene N° 10 - Terreno ubicato a Colleferro (RM) - VIA GIOVANNI VERGA, piano TERRA*
- *Bene N° 11 - Villetta ubicata a Colleferro (RM) - VIA IV NOVEMBRE ,65, interno 3, piano T-1*
- *Bene N° 12 - Magazzino ubicato a Segni (RM) - VIA CASILINA KM. 52.700, piano TERRA*
- *Bene N° 13 - Corte o resede ubicato a Segni (RM) - VIA CASILINA KM.52.700 , piano TERRA*
- *Bene N° 14 - Magazzino ubicato a Genzano di Roma (RM) - VIALE GIACOMO MATTEOTTI, piano S1*

DESCRIZIONE

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

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

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

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

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

Locale non censito ma identificato con la sola particella.

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

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

Locale non censito ma identificato con la sola particella.

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

Il Terreno circostante agli edifici ad uso giardino.

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

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

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

EDIFICIO AD USO MAGAZZINO SOPPALCATO

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

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

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

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

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

TERRENO SODIVO IN PROSSIMITA' DEL CAMPO SPORTIVO DELLA CITTA.

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

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

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

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

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

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

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

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

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

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

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

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

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

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

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

TITOLARITÀ

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

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

-

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

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

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

-

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

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

- *(Proprietà 1/1) Codice fiscale:*

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

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

- *(Proprietà 1/1) Codice fiscale:*

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

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

- *(Proprietà 1/1) Codice fiscale:*

CONFINI

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

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

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

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

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

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

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

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

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

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

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

CONSISTENZA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

Giardino	*1522,00 mq*	*1522,00 mq*	*1*	*1522,00 mq*	*1,00 m*	*TERRA*
Giardino	*3654,00 mq*	*3654,00 mq*	*1*	*3654,00 mq*	*1,00 m*	*TERRA*
Giardino	*730,00 mq*	*730,00 mq*	*1*	*730,00 mq*	*1,00 m*	*TERRA*
Totale superficie convenzionale:				*5906,00 mq*		

DATI CATASTALI

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

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

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

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

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

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

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

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

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

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

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

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

STATO CONSERVATIVO

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

Lo stato conservativo dell'immobile è ottimo.

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

L'immobile si trova in ottimo stato conservativo.

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

Lo stato conservativo risulta ottimo.

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Utilizzato dall'esecutato e dal proprio nucleo familiare.

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

Occupato dall'esecutato e dal proprio nucleo familiare.

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

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

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

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

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

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

NORMATIVA URBANISTICA

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

L'area, dove sono ubicati i vari immobili edificati in Via Colle Fontana sono inseriti nel P.R.G. zona D sottozona D1.

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

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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

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

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

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

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

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

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

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

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

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

TITOLARITÀ

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

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

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

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

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

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

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

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

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

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

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

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

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

CONFINI

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

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

CONSISTENZA

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

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

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

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

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

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

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

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

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

DATI CATASTALI

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

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

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

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

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

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

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

Corrispondenza catastale

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

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

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	668			EU			1106 mq			
	25	666			EU			70 mq			

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

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- ***(Proprietà 1/1) 00076 -***

CONFINI

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

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

CONSISTENZA

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

DATI CATASTALI

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

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- *(Proprietà 1/1)*

CONFINI

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

CONSISTENZA

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

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				*Dati di classamento*							
Sezione	*Foglio*	*Part.*	*Sub.*	*Zona Cens.*	*Categoria*	*Classe*	*Consistenza*	*Superficie catastale*	*Rendita*	*Piano*	*Graffato*
	9	***110***	***3***		***A7***	***2***	***5,5***	***73 mq***	***511,29 €***	***T-1***	
	9	***110***	***8***		***C6***						

Corrispondenza catastale

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

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

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

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

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

TITOLARITÀ

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

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

- ***(Proprietà 1/1)***

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

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

- ***(Proprietà 1/1)***

CONFINI

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

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

CONSISTENZA

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

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

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

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

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

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

DATI CATASTALI

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

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

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

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

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

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

TITOLARITÀ

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

- ***(Proprietà 1/1)***

CONFINI

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

CONSISTENZA

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	991	17		C2	7	202	209 mq	542,49 €	S1	

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- ***Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, interno 1, piano TERRA***
  L'Appartamento è composto da Salone-Pranzo, due camere, cucina, bagno dispensa.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 577, Sub. 1, Categoria A4Valore di stima del bene: € 189.000,00
  Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato degli immobili, dopo le ulteriori indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nel Comune di LARIANO, tenuto conto della struttura delle condizioni di finitura, conservazione e di manutenzione dell'immobile mi hanno confermato che: "Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di LARIANO, agli immobili oggetto di stima ed associando ciò che l'esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad una media ponderale valutante il prezzo reale dell'immobile di cui sopra, esponendolo con un valore a mq. ragguagliato".
  Gli immobili di cui alla presente esecuzione con le risultanze sopra esposte e dalla consultazione dei dati dell'Agenzia del Territorio (Vedere ALLEGATO 'G'), si può attribuire un prezzo medio di:

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

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

- ***Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - VIA COLLE FONTANA 43, interno 2, piano PRIMO***
  L'appartamento è composto da Salone, Cucina, 3 camere e due bagni con annessi terrazzi.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 577, Sub. 2, Categoria A4Valore di stima del bene: € 211.428,00
  Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato degli immobili, dopo le ulteriori indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nel Comune di LARIANO,tenuto conto della struttura delle condizioni di finitura, conservazione e di manutenzione dell'immobile mi hanno confermato che: "Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di LARIANO,agli immobili oggetto di stima ed associando ciò che l'esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad una media ponderale valutante il prezzo reale dell'immobile di cui sopra, esponendolo con un valore a mq. ragguagliato".
  Gli immobili di cui alla presente esecuzione con le risultanze sopra esposte e dalla consultazione dei dati dell'Agenzia del Territorio (Vedere ALLEGATO 'G'), si può attribuire un prezzo medio di:
  € 1.400,00 al mq./ragguagliato (per Villini). C'é da considerare la vetustà degli edifici che risulta essere del 10% a tutti gli immobili in quanto sono trascorsi 10 anni dalla ristrutturazione pertanto i costi risulterebbero: Villini 1.400,00 x 0,90 = € 1.260,00.

- ***Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Lariano (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, piano TERRA***
  Locale non censito ma identificato con la sola particella.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 662, Categoria EU - Fg. 25, Part. 663, Categoria EUValore di stima del bene: € 88.060,00
  Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato degli immobili, dopo le ulteriori indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nel Comune di LARIANO, tenuto conto della struttura delle condizioni di finitura, conservazione e di manutenzione dell'immobile mi hanno confermato che: "Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di LARIANO, agli immobili oggetto di stima ed associando ciò che l'esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad una media ponderale valutante il prezzo reale dell'immobile di cui sopra, esponendolo con un valore a mq. ragguagliato".
  Gli immobili di cui alla presente esecuzione con le risultanze sopra esposte e dalla consultazione dei dati dell'Agenzia del Territorio (Vedere ALLEGATO 'G'), si può attribuire un prezzo medio di: € 700,00. C'é da considerare la vetustà degli edifici che risulta essere del 15% a tutti gli immobili in quanto sono trascorsi 15 anni dalla ristrutturazione pertanto i costi risulterebbero: € 700,00 x 0,85 = € 595,00

- ***Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Lariano (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, piano TERRA***
  Locale non censito ma identificato con la sola particella.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 661, Categoria E Valore di stima del bene: € 65.450,00
  Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato degli immobili, dopo le ulteriori indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nel Comune di LARIANO, tenuto conto della struttura delle condizioni di finitura, conservazione e di manutenzione dell'immobile mi hanno confermato che: "Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di LARIANO, agli immobili oggetto di stima ed associando ciò che l'esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad una media ponderale valutante il prezzo reale dell'immobile di cui sopra, esponendolo con un valore a mq. ragguagliato".
  Gli immobili di cui alla presente esecuzione con le risultanze sopra esposte e dalla consultazione dei dati dell'Agenzia del Territorio (Vedere ALLEGATO 'G'), si può attribuire un prezzo medio di: € 700,00. C'é da considerare la vetustà degli edifici che risulta essere del 15% a tutti gli immobili in quanto sono trascorsi 15 anni dalla ristrutturazione pertanto i costi risulterebbero: € 700,00 x 0,85 = € 595,00

- ***Bene N° 5 - Corte o resede ubicato a Lariano (RM) - VIA COLLE FONTANA N. 43, piano TERRA***
  Terreno circostante agli edifici ad uso giardino.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 669, Qualità Vigneto - Fg. 25, Part. 212, Qualità Vigneto al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 577, Categoria EU Valore di stima del bene: € 188.496,00
  Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato degli immobili, dopo le ulteriori indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nel Comune di LARIANO, tenuto conto della struttura delle condizioni di finitura, conservazione e di manutenzione dell'immobile mi hanno confermato che: "Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di LARIANO, agli immobili oggetto di stima

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

ed associando ciò che l'esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad una media ponderale valutante il prezzo reale dell'immobile di cui sopra, esponendolo con un valore a mq. ragguagliato".
Gli immobili di cui alla presente esecuzione con le risultanze sopra esposte e dalla consultazione dei dati dell'Agenzia del Territorio (Vedere ALLEGATO 'G'), si può attribuire un prezzo medio di:
IMMOBILI IN LARIANO € 595,00 Coefficiente 10% = € 59,50

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

LOTTO 2

- *Bene N° 6 - Magazzino ubicato a Lariano (RM) - VIA COLLE FONTANA, 43, piano TERRA*
  Edificio adibito a Magazzino soppalcato, con adiacente appartamento annessa area coperta per ricovero mezzi e corte.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 752, Categoria C2Valore di stima del bene: € 221.850,00
  Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato degli immobili, dopo le ulteriori indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nel Comune di LARIANO, tenuto conto della struttura delle condizioni di finitura, conservazione e di manutenzione dell'immobile mi hanno confermato che: "Comparando i prezzi tra gli

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

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

- *Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Lariano (RM) - VIA COLLE FONTANA 43, piano TERRA*
  EDIFICIO AD USO MAGAZZINO SOPPALCATO
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 461, Sub. 2, Categoria C2Valore di stima del bene: € 57.800,00
  Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato degli immobili, dopo le ulteriori indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nel Comune di LARIANO, tenuto conto della struttura delle condizioni di finitura, conservazione e di manutenzione dell'immobile mi hanno confermato che: "Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di LARIANO,agli immobili oggetto di stima ed associando ciò che l'esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad una media ponderale valutante il prezzo reale dell'immobile di cui sopra, esponendolo con un valore a mq. ragguagliato". Gli immobili di cui alla presente esecuzione con le risultanze sopra esposte e dalla consultazione dei dati dell'Agenzia del Territorio (Vedere ALLEGATO 'G'), si può attribuire un prezzo medio di: € 500,00 (magazzini). C'é da considerare la vetustà degli edifici che risulta essere del 15% a tutti gli immobili in quanto sono trascorsi 15 anni dalla ristrutturazione pertanto il costo risulterebbe € 500,00 x 0.85= € 425,00.

- *Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - VIA COLLE FONTANA 43, piano TERRA*
  appartamento composto da salone con angolo cottura, camera e bagno.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 461, Sub. 502, Categoria A10Valore di stima del bene: € 30.870,00
  Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato degli immobili, dopo le ulteriori indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nel Comune di LARIANO,tenuto conto della struttura delle condizioni di finitura, conservazione e di manutenzione dell'immobile mi hanno confermato che: "Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di LARIANO, agli immobili oggetto di stima ed associando ciò che l'esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad una media ponderale valutante il prezzo reale dell'immobile di cui sopra, esponendolo con un valore a mq. ragguagliato". Gli immobili di cui alla presente esecuzione con le risultanze sopra esposte e dalla consultazione dei dati dell'Agenzia del Territorio (Vedere ALLEGATO 'G'), si può attribuire un prezzo medio di: € 1.400,00 al mq./ragguagliato. C'é da considerare la vetustà degli edifici che risulta essere del 15% a tutti gli immobili in quanto sono trascorsi 15 anni dalla ristrutturazione pertanto il costo risulterebbe € 1.400,00 x 0,85 = € 1.260,00

- *Bene N° 9 - Corte o resede ubicato a Lariano (RM) - VIA COLLE FONTANA 43, piano TERRA*
  AREA CIRCOSTANTE GLI EDIFICI DESTINATA A TRANSITO DI MEZZI E DEPOSITO.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 668, Categoria EU - Fg. 25, Part. 666, Categoria EU al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 81, Qualità Bosco ceduo - Fg. 25, Part. 751, Qualità VignetoValore di stima del bene: € 99.989,75
  Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato degli immobili, dopo le ulteriori indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nel Comune di LARIANO,tenuto conto della struttura delle condizioni di finitura, conservazione e di manutenzione dell'immobile mi hanno confermato che: "Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di LARIANO, agli immobili oggetto di stima ed associando ciò che l'esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad una media ponderale valutante il prezzo reale dell'immobile di cui sopra, esponendolo con un valore a mq. ragguagliato". Gli immobili di cui alla presente esecuzione con le risultanze sopra esposte e dalla consultazione dei dati dell'Agenzia del Territorio (Vedere ALLEGATO 'G'), si può attribuire un prezzo medio di: € 59,50 AL MQ.

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

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

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

LOTTO 3

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

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

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

LOTTO 4

- ***Bene N° 11 - Villetta ubicata a Colleferro (RM) - VIA IV NOVEMBRE ,65, interno 3, piano T-1***
  VILLINO COMPOSTO AL PIANO TERRA DA SALA-PRANZO, CUCINA, CAMERA E BAGNO CON ANNESSA CORTE E RIPOSTIGLIO ESTERNO, AL PIANO PRIMO DUE CAMERE E BAGNO.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 110, Sub. 3, Categoria A7 - Fg. 9, Part. 110, Sub. 8, Categoria C6Valore di stima del bene: € 80.285,40
  Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato degli immobili, dopo le ulteriori indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nel Comune di COLLEFERRO, tenuto conto della struttura delle condizioni di finitura, conservazione e di manutenzione dell'immobile mi hanno confermato che: "Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di COLLEFERRO agli immobili oggetto di stima ed associando ciò che l'esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad una media ponderale valutante il prezzo reale dell'immobile di cui sopra, esponendolo con un valore a mq. ragguagliato". Gli immobili di cui alla presente esecuzione con le risultanze sopra esposte e dalla consultazione dei dati dell'Agenzia del Territorio (Vedere ALLEGATO 'G'), si può attribuire un prezzo medio di:
  MMOBILE IN COLLEFERRO € 1.300,00 al mq./ragguagliato per il villino ed € 500,00 per il box. C'é da considerare la vetustà dell'edificio che risulta abitato nell'anno 1980 pertanto la percentuale di degrado risulta del 44 anni pari al 29,5 ricavato determinato dal seguente calcolo 1% di degrado per i primi 15 anni e lo 0,50% per gli anni successivi, quindi il prezzo a mq/ragguagliato risulta di € 1.300,00 x 70,5 = € 916,50 (villino)

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

LOTTO 5

- ***Bene N° 12 - Magazzino ubicato a Segni (RM) - VIA CASILINA KM. 52.700, piano TERRA***
  COMPLESSO IMMOBILIARE ADIBITO PARTE A MAGAZZINO E PARTE AD ARTIGIANALE IN STATO FATISCENTE ESOTTO SEQUESTRO AUTORITA' GIUDIZIARIA.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 169, Sub. 3, Categoria C2 - Fg. 1, Part. 169, Sub. 4, Categoria C3Valore di stima del bene: € 206.862,50
  Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato degli immobili, dopo le ulteriori indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nel Comune di SEGNI tenuto conto della struttura delle condizioni di finitura, conservazione e di manutenzione dell'immobile mi hanno confermato che: "Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di SEGNI, agli immobili oggetto di stima ed associando ciò che l'esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad una media ponderale valutante il prezzo reale dell'immobile di cui sopra, esponendolo con un valore a mq. ragguagliato". Gli immobili di cui alla presente esecuzione con le risultanze sopra esposte e dalla consultazione dei dati dell'Agenzia del Territorio (Vedere ALLEGATO 'G'), si può attribuire un prezzo medio di: € 950,00 al mq. per attività commerciale, i maazzini e l'attività artigianale della presente perizia hanno la percentuale di decurtazione pari al 50% quindi gli immobili a nuovo avranno un prezzo di € 475,00 purtroppo gli ambienti da periziare si trovano in uno stato fatiscente e di abbandono, la struttura è stata realizzata in tralicci di metallo e la copertura sovrastante risulta in lastre ondulate di Eternit. Per takle opere desiste provvedimento della Forestale emanando sequestro conservativo per pericolo all'ambiente e per la salute e per la stabilità su ambedue gli immobili. Il prfezzo a mq. di detti immobili

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

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

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

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

LOTTO 6

- ***Bene N° 14 - Magazzino ubicato a Genzano di Roma (RM) - VIALE GIACOMO MATTEOTTI, piano S1***
  LOCALE MAGAZZINO UBICATO NELL'EDIFICIO DELLA SCALA 'A' PIANO S1.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 991, Sub. 17, Categoria C2Valore di stima del bene: € 125.243,25
  Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato degli immobili, dopo le ulteriori indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nel Comune di GENZANO DI ROMA (Roma) tenuto conto della struttura delle condizioni

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

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

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

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

Velletri, li 30/04/2024 *Geom. Moroni Maurizio*

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

R E L A Z I O N E P E R I T A L E D I S T I M A -

RISPOSTA AI QUESITI PREPOSTI DAL GIUDICE

1 – Premessa

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

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

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

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

- ***Quota parte pari ad 1/2 della piena proprietà del terreno in Lariano, località Colle Fontana, distinto in catasto terreni al foglio 25, particella 190, di are 8,25;***

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

- ***Quota parte pari ad 1/2 della piena proprietà del terreno in Lariano, località Colle Fontana, distinto in catasto terreni al foglio 25, particella 212, di are 7,30;***

- ***Quota parte pari ad 1/2 della piena proprietà del terreno in Lariano, località Colle Fontana, distinto in catasto terreni al foglio 25, particella 506, di are 34,60;***

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

- ***Piena proprietà del terreno in Colleferro, località Valle Purera, distinto in catasto terreni al foglio 8, particella 1273, di are 4,94;***

- ***Piena proprietà dell'appartamento in Colleferro, Via IV Novembre n. 73 (65), Edificio D, piano T-1, interno 3, distinto al catasto fabbricati al foglio 9, particella 110 sub. 3, e locale garage sito come sopra, distinto al catasto fabbricati al foglio 88, particella 110, sub. 8;***

- ***Piena proprietà del terreno in Segni, Località Torresanti, distinto al catasto terreni al foglio 1, particella 169 di are 19,45;***

- ***Piena proprietà del terreno in Segni, Località Torresanti, distinto al catasto terreni al foglio 1, particella 436 di are 6,05;***

- ***Piena proprietà dell'immobile in Segni, Località Torresanti, adibito a laboratorio per uso arti e mestieri, distinto al catasto fabbricati al foglio 1, particella 169 sub. 3, di mq. 522, ed ufficio di mq. 48, sito come sopra, distinto al catasto fabbricati al foglio 1, part. 169 sub, 4;***

- ***Piena proprietà dell'immobile in Genzano di Roma, SS. Apia Km. 28,900, Via G. Matteotti n. 54,costituito dal locale magazzino l piano seminterrato di mq. 192,50, no censito al N.C.E.U. ma denunciato con scheda n. 3802 del 24/03/1981.***

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

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

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

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

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

QUESITO N. 2 *Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (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.).*

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

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

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

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

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

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

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

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

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

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

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

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

QUESITO N. 13 *Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazionare redatta per iscritto e*

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

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

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

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

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

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

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

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

2 - Svolgimento delle operazioni di consulenza di stima.

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

3 - Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.

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

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

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

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

L'avvocato FORTUNIO ha rilevato quanto segue:

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

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

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

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

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

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

COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN LARIANO VIA COLLE FONTANA

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

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

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

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

IMMOBILI CENSITI AL COMUNE DI LARIANO LOCALITA' COLLE FONTANA

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

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

DESCRIZIONE SINTETICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI ESECUTATE

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

- Altezza utile interna piano Terzo h= 3,00;

- Superficie lorda Locale garage mq. 150,00

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

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

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

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

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

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

DESCRIZIONE SINTETICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI ESECUTATE

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

Altezza utile interna piano Terzo h= 2,70;

- Superficie lorda Appartamento mq. 151,00

- Superficie balconi mq. 56,00

- Superficie Lorda Ragguagliata mq. 167,80

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

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

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

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

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

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

CALCOLO SUPERFICIE COMPLESSO IMMOBILIARE ESECUTATO

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

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

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

DESCRIZIONE SINTETICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI ESECUTATE

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

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

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

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

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

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

DESCRIZIONE SINTETICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI ESECUTATE COME DA CERTIFICATI CATASTALI

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

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

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

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

CALCOLO SUPERFICIE COMPLESSO IMMOBILIARE ESECUTATO

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

DESCRIZIONE SINTETICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI ESECUTATE

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

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

IMMOBILI CENSITI AL COMUNE DI COLLEFERRO

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

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

superficie mq. 494, R.D. € 3,70, R.A. € 2,04 (Vedere visura Allegato 'I'). Risulta intestato catastalmente a **xxxxxxxxx sede in xxxxxxx diritto di proprietà per 1.000/1.000 (deriva dall'atto 1), ATTUALMENTE la Proprietà risulta a xxxxxxx, Decreto di Trasferimento del xxxxxx rep. xxxx Giudice Delegato di Velletri (RM), trascritto il xxxxal n. xxxxx.**

DESCRIZIONE SINTETICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI ESECUTATo

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

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

DESCRIZIONE SINTETICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI ESECUTATE

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

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

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

- Superficie lorda Appartamento mq. 73,00

- Superficie Garage mq. 20,00

- Superficie Corte mq. 23,00

- Superficie Lorda Ragguagliata mq. 87,60

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

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

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

CALCOLO SUPERFICIE COMPLESSO IMMOBILIARE ESECUTATO

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

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

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

IMMOBILI CENSITI AL COMUNE DI SEGNI

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

DESCRIZIONE SINTETICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI ESECUTATE

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

IMMOBILE CENSITO AL COMUNE DI GENZANO DI ROMA

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

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

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

DESCRIZIONE SINTETICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI ESECUTATE

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

Altezza utile interna piano Terzo h= 2,80;

- Superficie lorda Magazzino mq. 209,00

Proprietà: **xxxxxxxxx con sede in xxxxxx, C.F. xxxxxxx, Proprietà 1000/1000.**

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

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

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

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

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

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

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

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

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

TIPOLOGIA EDIFICIO RESIDENZIALE

VIA COLLE FONTANA

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

TIPOLOGIA EDIFICI NON RESIDENZIALI AREA RICOVERO E MAGAZZINO CON UFFICIO

- Struttura verticale ed orizzontale in ferro

- Pavimentazione locale ricovero e magazzino in cemento;

- Pavimentazione Uffici in gres ceramico.

COMUNE DI COLLEFERRO

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

TIPOLOGIA EDIFICIO RESIDENZIALE

- Strutture : Verticale ed Orizzontali in c.a.

- Copertura : Tetto

- Pareti interne ed esterne : Eseguite in muratura

- Pavimentazione interna :Gres ceramico

- Infissi esterni : Legno

- Impianto elettrico :Eseguito secondo i criteri legge all'epoca della costruzione

- Condizioni generali : Mediocri

- Certificazione energetica : INESISTENTE

COMUNE DI SEGNI

TIPOLOGIA CAPANNONE

- Struttura verticale ed orizzontale in ferro

- Pavimentazione locale in cemento;

COMUNE DI COLLEFERRO

TIPOLOGIA EDIFICIO NON RESIDENZIALE

- Strutture : Verticale ed Orizzontali in c.a.

- Copertura : Terrazza

- Pareti interne ed esterne : Eseguite in muratura

- Pavimentazione interna :Battuto di cemento

- Infissi esterni : Serranda in ferro

- Impianto elettrico :Eseguito secondo i criteri vigenti all'epoca della costruzione

- Condizioni generali : Mediocri

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

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

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

Lotto Uno

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

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

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

Lotto Due

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

Lotto Tre

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

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

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

Lotto Quattro

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

Lotto Cinque

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

Lotto Sei

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

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

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

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

Gli immobili della presente Relazione risultano:

- ***COMUNE DI LARIANO*** ***foglio 25 part. 577-662-663-661-670*** risultano ***PIGNORATE INTERO***

- ***COMUNE DI LARIANO*** ***foglio 25 part. 752-751-*** risultano ***PIGNORATI NELLA QUOTA DI 1/2 in comunione dei beni.***

- COMUNE DI COLLEFERRO Tutti gli immobili ubicati in Via Giovanni Verga e Via IV Novembre risultano esclusiva proprietà della xxxxxx xxxxxxx.

- COMUNE DI GENZANO (RM) L'immobile risulta esclusiva proprietà della xxxxxxx xxxxxxxxx.

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

Da quanto lo scrivente ha potuto accertare gl'immobili risultano:

- Immobili siti nel Comune di LARIANO ***RISULTANO utilizzati dall'esecutato e dal proprio nucleo familiare;***

- Il Terreno in località PURERA risulta ***LIBERO;***

- L'appartamento ubicato in Via IV Novembre risulta occupato da ***Marco e Gino BIANCHI***

- Il complesso immobiliare ubicato nel Comune di SEGNI risulta ***LIBERO;***

- L'immobile ubicato nel Comune di Genzano di Roma risulta ***LIBERO***

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

Nulla da riferire al presente quesito.

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

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

Gli Immobili descritti nei vari comuni risultano:

- Comune di LARIANO ***NESSUN VINCOLO***

- Comune di COLLEFERRO foglio ***NESSUN VINCOLO***

- Comune di SEGNI ***VINCOLO FORESTALE***

- Comune di GENZANO DI ROMA ***BENI AMBIENTALI E PARCO CASTELLI ROMANI***

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

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

Edifici destinati a magazzini ***Ubicazione Edificio residenziale***

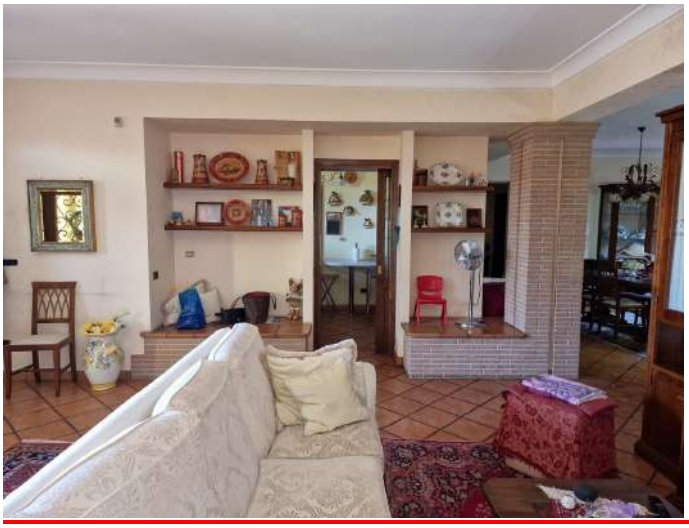
Edificio magazzino con soppalco ed abitazione ***Edificio magazzino e ricovero***

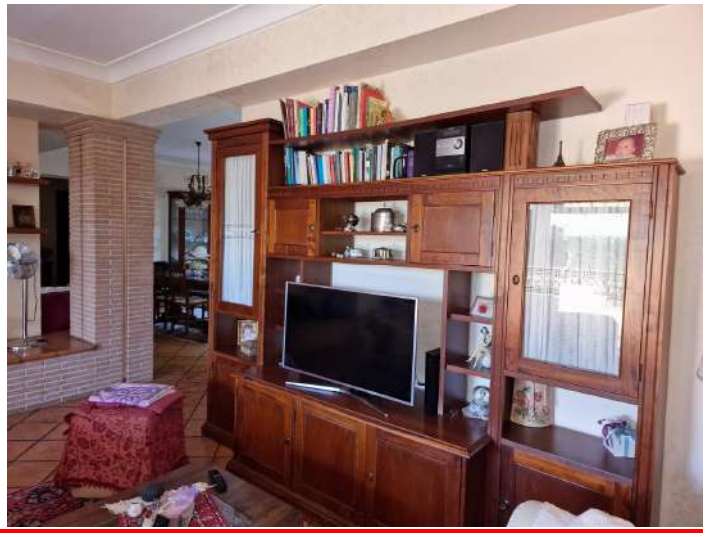
Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

IMMOBILI FACENTI PARTE DEL LOTTO UNO

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969



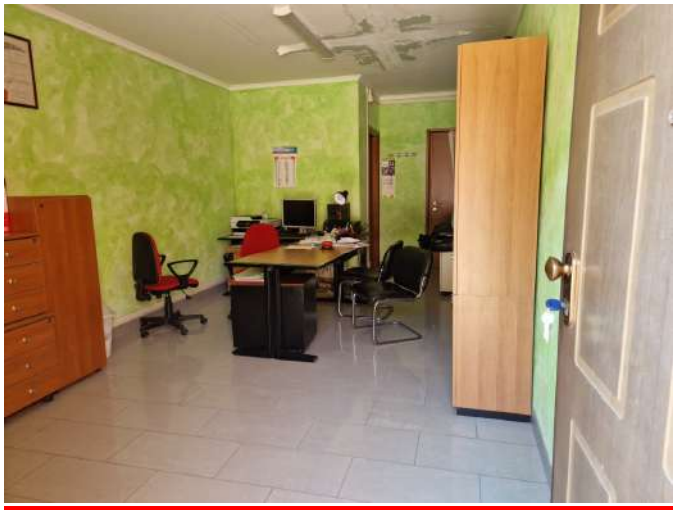


Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

IMMOBILI FACENTI PARTE DEL LOTTO DUE

'EDIFICIO A MAGAZZINO- UFFICIO E LOCALE RICOVERO

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969



COLLEFERRO TERRENO VIA GIOVANNI VERGA IMMOBILE LOTTO TRE

Ubicazione immobile

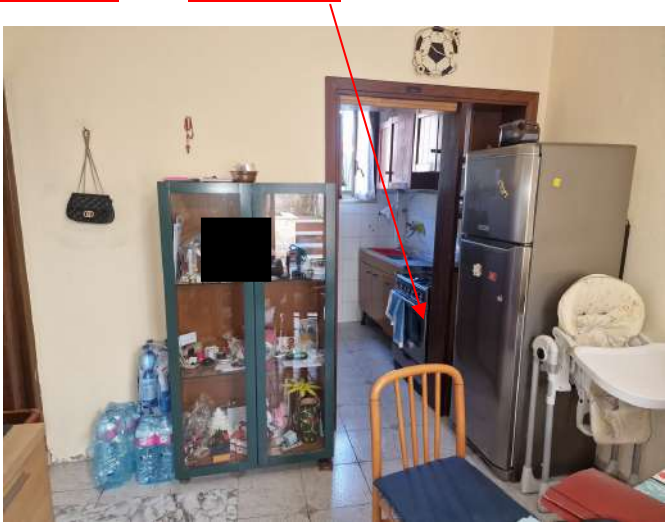
Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

COLLEFERRO IMMOBILI IN VIA IV NOVEMBRE 65 LOTTO QUATTRO

Locale box foglio 9 part. 110 sub. 8

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

FOTO INTERNE GARAGE E VILLINO



Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

FOTO SEGNI IMMOBILI FACENTI PARTE DEL LOTTO CINQUE

Porzione di Immobile esecutato

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

FOTO ESTERNE ED INTERNE DEL MAGAZZINO E DEL LOCALE ARTIGIANALE

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

FOTO PIAZZALE PERTINENZA

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

FOTO EDIFICIO GENZANO DI ROMA IMMOBILE FACENTE PARTE DEL LOTTO SEI

Ubicazione edificio dove insiste il locale pignorato

FOTO ESTERNE ED INTERNE DEL LOCALE MAGAZZINO

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

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

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

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

IMMOBILI IN LARIANO ***€ 1.400,00 al mq./ragguagliato (per Villini) € 700,00 (Box) e € 500,00 (magazzini). C'é da considerare la vetustà degli edifici che risulta essere del 15% a tutti gli immobili in quanto sono trascorsi 15 anni dalla ristrutturazione pertanto i costi risulterebbero: Villini 1.400,00 x 0,85 = € 1.2560,00, € 700,00 x 0,85 = € 595,00 ed i magazzini € 500,00 x 0.85= € 425,00.***

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

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

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

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

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

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

- LOTTO UNO € 742.434,00 Per tale lotto occorre determinare il costo per la legalizzazione del locale al piano terra DOCFA da Ufficio ad appartamento. occorre aggiungere la presentazione della documentazione per legalizzare i vari magazzini, presentazione DOCFA, oltre a quanto rilevato c'è la sistemazione di tutte le proprietà censite al Comune di Lariano eseguendo varie Istanze per sistemare le particelle catastali con le loro consistenze e le destinazioni. Il costo di dette operazioni hanno un costo approssimativo di € 3.500,00 Valore arrotondato 739.000,00 (settecento-trentanovemila/00).

- LOTTO DUE € 410.509,75 Decurtando il costo per operazione DOCFA e sistemazione particelle con la loro consistenza compreso eventuale procedura PREGEO risulta di € 4.500,00 quindi il valore risulterà di € 410.509,57 - € 4.500,00 = € 406.009,57 ARROTONDATO AD € 406.000,00 (quattro-centoseimila/00)

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

- LOTTO TRE € 39.520,00, arrotondato ad € 39.500,00 (trentganovemila500/00)

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

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

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

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

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

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

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

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

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

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

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

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

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

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

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

Lo scrivente ha eseguito l'accesso senza avere intralci.

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

LOTTO UNO

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

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

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

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

LOTTO DUE

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

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

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

LOTTO TRE

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

LOTTO QUATTRO

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

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

LOTTO CINQUE

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

LOTTO SEI

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

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

Rendita Totale	***€ 542,49***

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

Gli immobili sono sprovvisti di certificazione ***"APE".***

DATI IPOCATASTALI

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

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

4 - Conclusioni

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

SCHEMA RIASSUNTIVO

IMMOBILI SITI IN LARIANO VIA COLLE FONTANA 43

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

Diritti:

Proprietà	**X**	Quota	**1/1**	**xxxxxx**
Proprietà		Quota		

Immobile:

Appartamenti n. 2	**X**
Villino	

Locale garage	**X**
Soffitta	

Pertinenze:

Aree scoperte	**X**
Autorimessa	

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

Ufficio		Posto Auto		Ripostiglio	
Negozio		Terreno agricolo		Servitù	
Laboratorio		Box	**X**	Altro	
Magazzino	**X**				

Dati catastali : INSERITI NEL PIGNORAMENTO

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

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

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

Dati catastali : IDENTIFICATIVI ATTUALI

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

UNITA' PERTINENZIALI

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

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie Lorda Appartamento	**MQ. 151,00**									
Superficie Garage	**Mq. 150,00**									
Superficie Magazzini	**Mq. 258,00**									
Superficie Giardino	**Mq. 5626,00**									
Superficie Balconi	**Mq. 56,00**									
Superficie Ragguagliata Villino	**Mq. 167,80**									
Anno di costruzione	**1980**		Anno di Ristrutturazione e manutenzione							
Stato di manutenzione	***Ottimo***	***X***	***Buono***		***Sufficiente***		***Scarso***		***Pessimo***	
Qualità delle finiture	***Ottimo***	***X***	***Buono***		***Sufficiente***		***Scarso***		***Pessimo***	
Impianto elettrico	***a norma***		***non a norma***		***Impianto termico***		*autonomo*	***X***	*centr.*	
Stato dell'immobile	***Libero***		***Locato***		***Altro***	***OCCUPATO DALL'ESECUTATO***				

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

BANDO DI VENDITA LOTTO UNO

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

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

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

IMMOBILI SITI IN LARIANO VIA COLLE FONTANA 43

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

Diritti:

Proprietà	**X**	Quota	**1/1**	**xxxxxxxx**
Proprietà		Quota		

Immobile:

Appartamento	**X**
Villino	
Ufficio	
Negozio	
Laboratorio	
Magazzino	**X**

Locale garage	
Soffitta	
Posto Auto	
Terreno agricolo	
Box	

Pertinenze:

Aree scoperte	**X**
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro	

Dati catastali : <u>INSERITI NEL PIGNORAMENTO</u>

COMUNE DI LARIANO

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

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

25	**170**					**10**	
25	**196**					**260**	

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

Dati catastali : IDENTIFICATIVI ATTUALI

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

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

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

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

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

BANDO DI VENDITA LOTTO DUE

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

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

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

IMMOBILE SITO IN COLLEFERRO VIA GIOVANNI VERGA

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

Diritti:

Proprietà	**X**	Quota	**1/1**	**xxxxxx**
Proprietà		Quota		

Immobile:

Appartamento	
Villino	
Ufficio	
Negozio	
Laboratorio	
Magazzino	

Locale garage	
Soffitta	
Posto Auto	
Terreno	**X**
Box	

Pertinenze:

Aree scoperte	
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro	

Dati catastali : INSERITI NEL PIGNORAMENTO

Foglio	Particella	Sub.	CONS	Categ.	Classe	Superficie Catastale	Rendita
8	**1273**			**Sem**	**2**	**494**	**2,04**

Dati catastali : IDENTIFICATIVI ATTUALI

Foglio	Particella	Sub.	CONS	Categ.	Classe	Superficie Catastale	Rendita
8	**1273**			**Sem**	**2**	**494**	**2,04**

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

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

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

BANDO DI VENDITA LOTTO TRE

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

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

IMMOBILE SITO IN COLLEFERRO VIA IV NOVEMBRE

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

Diritti:

Proprietà	**X**	Quota	**1/1**	**xxxxxxxxxxxxxxxxxx**
Proprietà		Quota		

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

Immobile: **Pertinenze:**

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

Dati catastali : INSERITI NEL PIGNORAMENTO

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

Dati catastali : IDENTIFICATIVI ATTUALI

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

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

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

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

BANDO DI VENDITA LOTTO QUATTRO

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

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

IMMOBILE SITO IN SEGNI VIA CASILINA KM. 52.700

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

Diritti:

Proprietà	**X**	Quota	**1/1**	**xxxxxxxxxxxxx**
Proprietà		Quota		

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

Immobile:

Appartamento	
Villino	
Ufficio	
Negozio	
Laboratorio	**X**
Magazzino	**X**

Locale garage	
Soffitta	
Posto Auto	
Orto	
Box	

Pertinenze:

Aree scoperte	**X**
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro	

Dati catastali : INSERITI NEL PIGNORAMENTO

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

Dati catastali : IDENTIFICATIVI ATTUALI

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

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

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

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

BANDO DI VENDITA LOTTO CINQUE

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

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

IMMOBILE SITO IN GENZANO DI ROMA VIA MATTEOTTI

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

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

Diritti:

Proprietà	**X**	Quota	**1/1**	**xxxxxxxxxxxxx**
Proprietà		Quota		

Immobile: **Pertinenze:**

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

Dati catastali : INSERITI NEL PIGNORAMENTO

COMUNE DI GENZANO DI ROMA

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

Dati catastali : IDENTIFICATIVI ATTUALI

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

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

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

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

BANDO DI VENDITA LOTTO SEI

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

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

Velletri 22.05.2024

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

Firmato Da: MORONI MAURIZIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 262969