

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	22/06/1994	2098	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/04/2004	**** Omissis ****	Roma	01/07/1994	2683	2V
		Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Claudio Fabro	18/04/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Velletri	20/04/2004	1906	1357
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 5	19/04/2004	3967	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si precisa che l'atto di vendita (che si allega alla perizia), è stato stipulato in data successiva al primo pignoramento (Esec. 128/1998), ovvero in data 18/04/2004 presso lo studio del notaio Claudio Fabro in Roma, Via Nizza 11.

Tale atto è stato registrato presso l'Ufficio del Territorio di Roma 5 in data 19/04/2004 e trascritto a Velletri il 20/04/2004 con R.G. 1906 e R.P. 1357.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N° 61 (EX 35), PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da obbligazioni
Iscritto a Roma il 04/03/1995
Reg. gen. 911 - Reg. part. 146

Importo: € 77.468,53

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

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

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di cambiali

Iscritto a n.d. il 28/11/2006

Reg. gen. 7422 - Reg. part. 1528

Importo: € 72.014,75

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

Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di cambiali

Iscritto a n.d. il 28/11/2006

Reg. gen. 7423 - Reg. part. 1529

Importo: € 72.014,75

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

Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo

Iscritto a n.d. il 10/03/2008

Reg. gen. 1394 - Reg. part. 305

Importo: € 90.379,96

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

Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Bologna il 04/11/2012

Reg. gen. 4928 - Reg. part. 616

Importo: € 40.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento n. 117/1**

Trascritto a Velletri il 23/03/1998

Reg. gen. 1178 - Reg. part. 940

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

Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento n. 1558**

Trascritto a Velletri il 19/06/2003

Reg. gen. 3072 - Reg. part. 2218

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

Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento n. 3046**

Trascritto a Velletri il 16/09/2013

Reg. gen. 4505 - Reg. part. 3243

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

Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca volontaria** derivante da obbligazioni
Iscritto a Roma il 04/03/1995
Reg. gen. 911 - Reg. part. 146
Importo: € 77.468,53
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di cambiali
Iscritto a n.d. il 28/11/2006
Reg. gen. 7422 - Reg. part. 1528
Importo: € 72.014,75
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di cambiali
Iscritto a n.d. il 28/11/2006
Reg. gen. 7423 - Reg. part. 1529
Importo: € 72.014,75
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a n.d. il 10/03/2008
Reg. gen. 1394 - Reg. part. 305
Importo: € 90.379,96
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Bologna il 04/11/2012
Reg. gen. 4928 - Reg. part. 616
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento n. 117/1**
Trascritto a Velletri il 23/03/1998
Reg. gen. 1178 - Reg. part. 940
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento n. 1558**
Trascritto a Velletri il 19/06/2003
Reg. gen. 3072 - Reg. part. 2218
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento n. 3046**
Trascritto a Velletri il 16/09/2013
Reg. gen. 4505 - Reg. part. 3243
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da obbligazioni
Iscritto a Roma il 04/03/1995
Reg. gen. 911 - Reg. part. 146
Importo: € 77.468,53
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di cambiali
Iscritto a n.d. il 28/11/2006
Reg. gen. 7422 - Reg. part. 1528
Importo: € 72.014,75
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di cambiali
Iscritto a n.d. il 28/11/2006
Reg. gen. 7423 - Reg. part. 1529
Importo: € 72.014,75
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a n.d. il 10/03/2008
Reg. gen. 1394 - Reg. part. 305
Importo: € 90.379,96
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Bologna il 04/11/2012
Reg. gen. 4928 - Reg. part. 616
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Trascrizioni

- **Pignoramento n. 117/1**
Trascritto a Velletri il 23/03/1998
Reg. gen. 1178 - Reg. part. 940
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento n. 1558**
Trascritto a Velletri il 19/06/2003
Reg. gen. 3072 - Reg. part. 2218
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento n. 3046**
Trascritto a Velletri il 16/09/2013



Reg. gen. 4505 - Reg. part. 3243
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N° 61 (EX 35)

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da obbligazioni
Iscritto a Roma il 04/03/1995
Reg. gen. 911 - Reg. part. 146
Importo: € 77.468,53
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di cambiali
Iscritto a n.d. il 28/11/2006
Reg. gen. 7422 - Reg. part. 1528
Importo: € 72.014,75
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di cambiali
Iscritto a n.d. il 28/11/2006
Reg. gen. 7423 - Reg. part. 1529
Importo: € 72.014,75
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a n.d. il 10/03/2008
Reg. gen. 1394 - Reg. part. 305
Importo: € 90.379,96
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Bologna il 04/11/2012
Reg. gen. 4928 - Reg. part. 616
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento n. 117/1**
Trascritto a Velletri il 23/03/1998
Reg. gen. 1178 - Reg. part. 940
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento n. 1558**
Trascritto a Velletri il 19/06/2003
Reg. gen. 3072 - Reg. part. 2218



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

Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento n. 3046**

Trascritto a Velletri il 16/09/2013

Reg. gen. 4505 - Reg. part. 3243

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

Contro **** Omissis ****



BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N° 61 (EX 35), PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da obbligazioni

Iscritto a Roma il 04/03/1995

Reg. gen. 911 - Reg. part. 146

Importo: € 77.468,53

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

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

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di cambiali

Iscritto a n.d. il 28/11/2006

Reg. gen. 7422 - Reg. part. 1528

Importo: € 72.014,75

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

Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di cambiali

Iscritto a n.d. il 28/11/2006

Reg. gen. 7423 - Reg. part. 1529

Importo: € 72.014,75

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

Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo

Iscritto a n.d. il 10/03/2008

Reg. gen. 1394 - Reg. part. 305

Importo: € 90.379,96

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

Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Bologna il 04/11/2012

Reg. gen. 4928 - Reg. part. 616

Importo: € 40.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento n. 117/1**

Trascritto a Velletri il 23/03/1998

Reg. gen. 1178 - Reg. part. 940

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

Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento n. 1558**

Trascritto a Velletri il 19/06/2003

Reg. gen. 3072 - Reg. part. 2218

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

Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento n. 3046**

Trascritto a Velletri il 16/09/2013

Reg. gen. 4505 - Reg. part. 3243

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

Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N° 61 (EX 35), PIANO T

L'immobile rientra nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione n° 512 del 28/04/2005 in zona "D" - Edilizia Residenziale di Espansione, Sottosona "D1" - Edilizia residenziale di iniziativa privata (Indice di edificabilità = 0,30 mc/mq).

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N° 61 (EX 35), PIANO T

L'immobile rientra nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione n° 512 del 28/04/2005 in zona "D" - Edilizia Residenziale di Espansione, Sottosona "D1" - Edilizia residenziale di iniziativa privata (Indice di edificabilità = 0,30 mc/mq).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N° 61 (EX 35), PIANO T

Il bene rientra nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione n° 512 del 28/04/2005 in zona "D" - Edilizia Residenziale di Espansione, Sottosona "D1" - Edilizia residenziale di iniziativa privata (Indice di edificabilità = 0,30 mc/mq).

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N° 61 (EX 35)

L'immobile rientra nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione n° 512 del 28/04/2005 in zona "D" - Edilizia Residenziale di Espansione, Sottosona "D1" - Edilizia residenziale di iniziativa privata (Indice di edificabilità = 0,30 mc/mq).

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N° 61 (EX 35), PIANO T

Il bene rientra nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione n° 512 del 28/04/2005 in zona "D" - Edilizia Residenziale di Espansione, Sottosona "D1" - Edilizia residenziale di iniziativa privata (Indice di edificabilità = 0,30 mc/mq).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N° 61 (EX 35), PIANO T

Dagli accertamenti eseguiti presso gli uffici tecnici del Comune di Lariano (Rm), con richiesta di accesso agli atti presentata dal sottoscritto C.T.U. , si è constatato che, per gli immobili oggetto di pignoramento la regolarità urbanistica è la seguente:

- l'abitazione (sub. 1) è stata realizzata con licenza edilizia n° 4886 del 21/08/1964, pratica edilizia n° 4886, rilasciata dal comune di Velletri, per cui la consistenza attuale è conforme alle autorizzazioni comunali

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N° 61 (EX 35), PIANO T

Dagli accertamenti eseguiti presso gli uffici tecnici del Comune di Lariano (Rm), con richiesta di accesso agli atti presentata dal sottoscritto C.T.U. , si è constatato che, per gli immobili oggetto di pignoramento la regolarità urbanistica è la seguente:

- il magazzino (sub.2) è stato realizzato con Concessione Edilizia n° 16 del 10/04/1980, pratica edilizia n° 802, rilasciata dal comune di Lariano, ma realizzato in DIFFORMITA' alla Concessione Assentita, per le quali difformità è stata presentata domanda di Sanatoria Legge 47/85, prot 10220 del 31 12-1986, a nome di [REDACTED], pratica di Sanatoria alla data attuale ancora non completata ;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N° 61 (EX 35), PIANO T

Dagli accertamenti eseguiti presso gli uffici tecnici del Comune di Lariano (Rm), con richiesta di accesso agli atti presentata dal sottoscritto C.T.U., si è constatato che, per gli immobili oggetto di pignoramento la regolarità urbanistica è la seguente:

- Il terreno di mq. 47,00 denominato come Bene comune non censibile ai sub. 1 e 2, è oggi edificato con una tettoia e precedentemente era costituito da due cantine (ex sub.3) che, alla data attuale risultano demolite, ed hanno originato il sub. 501.

Si precisa infine che sul terreno di cui al subalterno 501 (di mq.47,00), e su una piccola parte del terreno (circa mq. 60,00) di cui alla particella 539, è stata realizzata una tettoia che ricade in parte anche sulla particella 843 (non oggetto di Esecuzione).

Detta tettoia è stata realizzata Abusivamente e per la quale è stata presentata Domanda di Sanatoria Condono Edilizio L.326/2003, in data 10-12-2004, prot. 14075 pratica Edilizia n.° 159, a nome di Scifoni Angelo (padre dell'esecutata).

Anche per detta domanda, il comune di Lariano in data 16-07-2013, ha comunicato al richiedente, gli importi da pagare, i documenti ed i grafici da presentare per il completamento della pratica di Condono Edilizio in argomento.

A detta richiesta del comune, non è mai stato integrato alcun documento, né tantomeno eseguito alcun Versamento relativo all'Oblazione, alla maggiorazione Regionale, e diritti di Segreteria ed Istruttoria. Premesso quanto sopra, e considerata la scarsità dei documenti e dei grafici presenti nella Domanda di Sanatoria, lo scrivente CTU, non è in grado di asserire se detta domanda possa essere accettata e/o Diniegata dal Comune di Lariano.

L'unica cosa che il CTU, in questa fase può calcolare, sono da una parte i soldi necessari per il completamento della pratica di Sanatoria e dall'altra la spesa necessaria per l'eventuale abbattimento e trasporto a discarica della tettoia in Cemento armato.

Le spese necessarie per il completamento della pratica di Sanatoria sono pari a circa €. 30.000,00 e la spesa per la demolizione e trasporto a discarica è pari a circa €. 30.000,00, per cui le spese si equivalgono.

Detta cifra verrà considerata in sede di stima da parte del CTU.

Al fine di meglio comprendere la situazione, si allega un elaborato grafico esemplificativo della situazione sopra riportata.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N° 61 (EX 35)

L'immobile non risulta agibile.

Dagli accertamenti eseguiti presso gli uffici tecnici del Comune di Lariano (Rm), con richiesta di accesso agli atti presentata dal sottoscritto C.T.U. , si è constatato che, per gli immobili oggetto di pignoramento la regolarità urbanistica è la seguente:

- l'appartamento al piano terra e primo (sub.4), ed il portico antistante i sub.1 e 4, sono stati realizzati abusivamente, per i quali abusi, è stata presentata domanda di Sanatoria Legge 47/85, prot 10220 del 31-12-1986, a nome di [REDACTED] pratica di Sanatoria alla data attuale ancora non completata ;

- Si precisa che in risposta della domanda di sanatoria L.47/85, prot. 10220, del 31-12-1986, il comune di Lariano, in data 06-03-2001, prot. 3338, ha inviato agli interessati una comunicazione preliminare al rilascio della Concessione in Sanatoria, con la quale richiedeva sia gli importi ancora da pagare, che i documenti mancanti per il completamento della Domanda di Sanatoria, pertanto alla data attuale la pratica risulta ancora da completare.

Le spese necessarie per il completamento, verranno riportate sulla stima degli Immobili oggetto di Esecuzione.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LARIANO (RM) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N° 61 (EX 35), PIANO T

Si precisa che in risposta della domanda di sanatoria L.47/85, prot. 10220, del 31-12-1986, il comune di Lariano, in data 06-03-2001, prot. 3338, ha inviato agli interessati una comunicazione preliminare al rilascio della Concessione in Sanatoria, con la quale richiedeva sia gli importi ancora da pagare, che i documenti mancanti per il completamento della Domanda di Sanatoria, pertanto alla data attuale la

pratica risulta ancora da completare.

Le spese necessarie per il completamento, verranno riportate sulla stima degli Immobili oggetto di Esecuzione.

Si precisa infine che sul terreno di cui al subalterno 501 (di mq.47,00), e su una piccola parte del terreno (circa mq. 60,00) di cui alla particella 539, è stata realizzata una tettoia che ricade in parte anche sulla particella 843 (non oggetto di Esecuzione).

Detta tettoia è stata realizzata Abusivamente e per la quale è stata presentata Domanda di Sanatoria Condono Edilizio L.326/2003, in data 10-12-2004, prot. 14075 pratica Edilizia n.° 159, a nome di Scifoni Angelo (padre dell'esecutata).

Anche per detta domanda, il comune di Lariano in data 16-07-2013, ha comunicato al richiedente, gli importi da pagare, i documenti ed i grafici da presentare per il completamento della pratica di Condono Edilizio in argomento.

A detta richiesta del comune, non è mai stato integrato alcun documento, né tantomeno eseguito alcun Versamento relativo all'Oblazione, alla maggiorazione Regionale, e diritti di Segreteria ed Istruttoria.

Premesso quanto sopra, e considerata la scarsità dei documenti e dei grafici presenti nella Domanda di Sanatoria, lo scrivente CTU, non è in grado di asserire se detta domanda possa essere accettata e/o Diniegata dal Comune di Lariano.

L'unica cosa che il CTU, in questa fase può calcolare, sono da una parte i soldi necessari per il completamento della pratica di Sanatoria e dall'altra la spesa necessaria per l'eventuale abbattimento e trasporto a discarica della tettoia in Cemento armato.

Le spese necessarie per il completamento della pratica di Sanatoria sono pari a circa €. 30.000,00 e la spesa per la demolizione e trasporto a discarica è pari a circa €. 30,000,00, per cui le spese si equivalgono.

Detta cifra verrà considerata in sede di stima da parte del CTU.

Al fine di meglio comprendere la situazione, si allega un elaborato grafico esemplificativo della situazione sopra riportata..

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - Via Giuseppe Mazzini N° 61 (ex 35), piano T

Appartamento sito nel Comune di Lariano, a circa 1700 metri in linea d'aria dalla piazza del municipio, in una zona a carattere residenziale con dotazione essenziale di servizi e attività commerciali. L'immobile è disposto su un unico livello posto al piano terra a cui si accede dal portico esterno all'abitazione, è composto da ingresso disimpegno, cucina, soggiorno-pranzo, due camere da letto e un bagno ed è identificata in Catasto al foglio 27, part. 540, sub 1. L'accesso all'abitazione avviene da Via Giuseppe Mazzini n. 61, con accesso privato tramite cancello in ferro su terreno individuato alla particella 539. Detto terreno circostante l'abitazione è destinato a via d'accesso e parcheggio in comune con gli altri immobili oggetto di esecuzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 540, Sub. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 121.000,00

STIMA ANALITICA

E' basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare e le operazioni di stima sono le seguenti: - esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile; -determinazione del reddito lordo medio annuo (R) presunto ma che sia ordinario nella zona; -determinazione delle spese medie annue (S); -scelta del tasso di capitalizzazione (r); -capitalizzazione del reddito medio netto annuo; -eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima. Il reddito lordo annuo (R) è dato dal presunto calcolo del canone annuo al quale si dettranno le spese che normalmente si sostengono annualmente. Il sottoscritto fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione un valore locativo di €. 6.000,00/annuo, che rappresenta il reddito lordo annuo. (Annotazione per il Custode "canone mensile pari ad €. 500,00, ricavato dalla media delle locazioni per immobili simili) Le spese medie annue (S) per: -lavori periodici e straordinari; -quota annua di ammortamento; -imposizioni fiscali; costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 35 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove: $R = € . 6.000,00$ ed $S = € 6.000,00 \times 35 : 100 = € . 2.100,00$ $€ 6.000,00 - 2.100,00 = € . 3.900,00$ (canone annuo netto). Capitalizzazione del canone annuo netto (R - S) : $r = V$ ove $r = 3,0\%$ $€ . 3.900,00 / 0,030 = € . 130.000,00$ (valore dell'immobile con stima Analitica)

STIMA SINTETICA

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell' immobile residenziale è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e del suo valore in comune commercio, tenuto conto: 1.delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, qualità delle rifiniture, la salubrità degli ambienti, le caratteristiche costruttive e di esposizione solare al fine di valutare i consumi energetici ecc. 2.delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari e della posizione rispetto al centro urbano. 3.dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) ed inoltre dai valori appresi dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio. La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

CONSISTENZA:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,83 mq	100,00 mq	1,00	100,00 mq	2,80 m	Terra
Portico (50%)	47,70 mq	47,70 mq	0,15	7,16 mq	2,70 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				107,16 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				107,16 mq		

Superficie convenzionale di riferimento: 107,16 mq

Valore al mq quotazioni OMI (media ridotta per via dello stato di conservazione scarso): 1.100 €/mq;

Valore con stima sintetica: $107,16 \times 1.100 \text{ €/mq} = \text{€}. 117.876,00$.

Il valore così ricavato viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito netto annuo ottenendo: $(\text{€}. 130.000,00 + \text{€}. 117.876,00) : 2 = \text{€}. 123.938,00$.

A tale valore occorre detrarre la spesa necessaria per richiedere l' agibilità, l' adeguamento dell' impianto fognario, etc. etc. quantificabile in euro 3.000,00 circa.

Pertanto il Valore complessivo del lotto sarà : $\text{€}. 123.938,00 - \text{€}. 3.000,00 = \text{€}. 120.938,00$
Valore complessivo dell' immobile.

PREZZO BASE D'ASTA in cifra tonda : € 121.000,00 (EURO CENTOVENTUNOMILA/00)

- **Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Lariano (RM) - Via Giuseppe Mazzini N° 61 (ex 35), piano T**
Il magazzino sito nel Comune di Lariano, a circa 1700 metri in linea d' aria dalla piazza del municipio, in una zona a carattere residenziale con dotazione essenziale di servizi e attività commerciali. L' immobile è disposto su un unico livello posto al piano terra con sovrastante lastrico solare non praticabile, è formato da un grande ambiente ad uso magazzino, un ripostiglio, un bagno e un antibagno ed è identificata in Catasto al foglio 27, part. 540, sub 2. l' abitazione dispone di un' ampia corte comune, con accesso privato tramite cancello, nella quale è buona la disponibilità di parcheggio, in comune con gli altri immobili presenti. L' accesso all' abitazione avviene da Via Giuseppe Mazzini n. 61, con accesso privato tramite cancello in ferro su terreno individuato alla particella 539. Detto terreno circostante l' abitazione è destinato a via d' accesso e parcheggio in comune con gli altri immobili oggetto di esecuzione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 540, Sub. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 60.000,00

STIMA ANALITICA

E' basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare e le operazioni di stima sono le seguenti: - esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile; -determinazione del reddito lordo medio annuo (R) presunto ma che sia ordinario nella zona; -determinazione delle spese medie annue (S); -scelta del tasso di

capitalizzazione (r); -capitalizzazione del reddito medio netto annuo; -eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima. Il reddito lordo annuo (R) è dato dal presunto calcolo del canone annuo al quale si detraggono le spese che normalmente si sostengono annualmente. Il sottoscritto fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione un valore locativo di €. 3.600,00/annuo, che rappresenta il reddito lordo annuo. (Annotazione per il Custode "canone mensile pari ad €. 300,00 ricavato dalla media delle locazioni per immobili simili) Le spese medie annue (S) per: -lavori periodici e straordinari; -quota annua di ammortamento; -imposizioni fiscali; costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 35 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere ($R - S$) ove: $R = \text{€} . 3.600,00$ ed $S = \text{€} 3.600,00 \times 35 / 100 = \text{€} . 1.260,00$ $\text{€} 3.600,00 - 1.260,00 = \text{€} . 2.340,00$ (canone annuo netto). Capitalizzazione del canone annuo netto ($R - S$) : $r = V$ ove $r = 3,0\%$ $\text{€} 2.340,00 / 0,030 = \text{€} . 78.000,00$ (valore dell'immobile con stima Analitica)

STIMA SINTETICA

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell' immobile residenziale è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e del suo valore in comune commercio, tenuto conto: 1.delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, qualità delle rifiniture, la salubrità degli ambienti, le caratteristiche costruttive e di esposizione solare al fine di valutare i consumi energetici ecc. 2.delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari e della posizione rispetto al centro urbano. 3.dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) ed inoltre dai valori appresi dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio. La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

CONSISTENZA:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	139,46 mq	162,65 mq	0,30	48,80 mq	2,80 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				48,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				48,80 mq		

Superficie convenzionale di riferimento: 48,80mq

Valore al mq quotazioni OMI (media ridotta per via dello stato di conservazione scarso): 1.100 €/mq;

Valore con stima sintetica: $48,80 \times 1.100 \text{ €/mq} = \text{€} . 53.680,00$.

Il valore così ricavato viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito netto annuo ottenendo: $(\text{€} . 78.000,00 + \text{€} . 53.680,00) : 2 = \text{€} . 65.840,00$.

A tale valore occorre detrarre la spesa necessaria per il completamento della pratica di Sanatoria, per pagamento obblazioni etc., e per la richiesta di agibilità, quantificabili orientativamente in euro 6.000,00

Per i lavori di cui sopra, si stima una spesa presunta di circa €. 6.000,00, pertanto il Valore complessivo del lotto sarà: $\text{€} . 65.840,00 - \text{€} . 6.000,00 = \text{€} . 59.840,00$ Valore complessivo dell'immobile.

PREZZO BASE D'ASTA in cifra tonda : € 60.000,00 (EURO SESSANTAMILA/00)

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Lariano (RM) - Via Giuseppe Mazzini N° 61 (ex 35), piano T
Terreno, bene comune non censibile ai subalterni 1 e 2, identificato in Catasto al foglio 27, particella 540, sub. 501. Il suddetto bene è attualmente occupato da una tettoia realizzata in cemento armato. L'accesso al terreno avviene da Via Giuseppe Mazzini n. 61, con accesso privato tramite cancello in ferro su terreno individuato alla particella 539. Detto terreno circostante è destinato a via d'accesso e parcheggio in comune con gli altri immobili oggetto di esecuzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 540, Sub. 501, Categoria E

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

Valore di stima del bene: € 1.000,00

CONSISTENZA:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	47,00 mq	47,00 mq	0,02	0,85 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				0,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				0,85 mq		

Per il terreno si è adottata la sola stima sintetica, attribuendo un valore al mq di circa 20 euro. Per uniformare il metodo di stima a quello degli immobili si è quindi moltiplicato il valore al mq valido per i fabbricati residenziali (1.100,00 euro/mq), per la superficie convenzionale del terreno opportunamente ridotta con un coefficiente correttivo (0.018).

Per cui il valore del bene sarà:

0,85 mq x 1.100 euro/mq = 935,00 euro

Valore in cifra tonda = 1.000,00 (EURO MILLE/00).

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - Via Giuseppe Mazzini N° 61 (ex 35)
Appartamento sito nel Comune di Lariano, a circa 1700 metri in linea d'aria dalla piazza del municipio, in una zona a carattere residenziale con dotazione essenziale di servizi e attività commerciali. L'immobile è disposto su due livelli così costituiti: - il piano terra, dal quale si accede attraverso un portico, è costituito da un unico vano d'ingresso con scala di accesso al soprastante piano abitativo. - il piano primo è formato da un soggiorno con accesso su veranda e terrazzo esterni, una cucina, tre camere da letto, un disimpegno e un bagno. L'abitazione dispone di un'ampia corte comune, con accesso privato tramite cancello, nella quale è buona la disponibilità di parcheggio, in comune con gli altri immobili presenti. L'accesso all'abitazione avviene da Via Giuseppe Mazzini n. 61, con accesso privato tramite cancello in ferro su terreno individuato alla particella 539. Detto terreno circostante l'abitazione è destinato a via d'accesso e parcheggio in comune con gli altri immobili oggetto di esecuzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 540, Sub. 4, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 160.000,00

STIMA ANALITICA

E' basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unit  immobiliare e le operazioni di stima sono le seguenti: - esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile; -determinazione del reddito lordo medio annuo (R) presunto ma che sia ordinario nella zona; -determinazione delle spese medie annue (S); -scelta del tasso di capitalizzazione (r); -capitalizzazione del reddito medio netto annuo; -eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima. Il reddito lordo annuo (R)   dato dal presunto calcolo del canone annuo al quale si detrarranno le spese che normalmente si sostengono annualmente. Il sottoscritto fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione un valore locativo di  . 6.600,00/annuo, che rappresenta il reddito lordo annuo. (Annotazione per il Custode "canone mensile pari ad  . 550,00, ricavato dalla media delle locazioni per immobili simili) Le spese medie annue (S) per: -lavori periodici e straordinari; -quota annua di ammortamento; -imposizioni fiscali; costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 35 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove: $R =  . 6.600,00$ ed $S =  . 6.600,00 \times 35 : 100 =  . 2.310,00$ $ . 6.600,00 - 2.310,00 =  . 4.290,00$ (canone annuo netto). Capitalizzazione del canone annuo netto (R - S) : $r = V$ over $r = 3,0\%$ $ . 4.290,00 / 0,030 =  . 143.000,00$ (valore dell'immobile con stima Analitica)

STIMA SINTETICA

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell' immobile residenziale   quello della ricerca del pi  probabile prezzo di mercato e del suo valore in comune commercio, tenuto conto: 1.delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, qualit  delle rifiniture, la salubrit  degli ambienti, le caratteristiche costruttive e di esposizione solare al fine di valutare i consumi energetici ecc. 2.delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalit  dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari e della posizione rispetto al centro urbano. 3.dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) ed inoltre dai valori appresi dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio. La stima del compendio immobiliare   stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

CONSISTENZA:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	20,70 mq	32,00 mq	1,00	32,00 mq	2,80 m	Terra
Portico (50%)	47,70 mq	47,70 mq	0,15	7,16 mq	2,80 m	Terra
Abitazione	98,37 mq	125,70 mq	1,00	125,70 mq	2,70 m	Primo
Portico/veranda	19,20 mq	21,00 mq	0,30	6,30 mq	2,70 m	Primo
Balcone	21,40 mq	23,80 mq	0,20	4,76 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				175,92 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				175,92 mq		

Superficie convenzionale di riferimento: 175.92 mq

Valore al mq quotazioni OMI (media ridotta per via dello stato di conservazione scarso):

1.100 €/mq;

Valore con stima sintetica: $175.92 \times 1.100 \text{ €/mq} = \text{€} . 193.512,00$.

Il valore così ricavato viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito netto annuo ottenendo: $(\text{€} . 143.000,00 + \text{€} . 193.512,00) : 2 = \text{€} . 168.256,00$.

A detta cifra andranno detratte le spese necessarie per: onorari per redazione pratica di completamento della domanda di sanatoria l. 47/85, oneri comunali e oblazioni dovuti per la domanda di sanatoria L. 47/85 COME RIPORTATO CON LETTERA COMUNALE DEL 06/03/2001 (importo di 1.869.499 Lire, maggiorato del 100% per mancato pagamento entro il duecentoquarantesimo giorno, oltre interessi da conteggiarsi presso l' ufficio preposto), richiesta di agibilità, adeguamento dell' impianto fognario, etc. etc...

Per i lavori di cui sopra, si stima una spesa presunta di circa € . 8.000,00, pertanto il Valore complessivo del lotto sarà : € . 168.256,00 - € . 8.000,00 = € . 160.256,00 Valore complessivo dell' immobile.

PREZZO BASE D'ASTA in cifra tonda : € 160.000,00 (EURO CENTOSESANTAMILA/00)

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Lariano (RM) - Via Giuseppe Mazzini N° 61 (ex 35), piano T
Terreno sito nel Comune di Lariano, a circa 1700 metri in linea d' aria dalla piazza del municipio, in una zona a carattere residenziale con dotazione essenziale di servizi e attività commerciali, identificato in Catasto del Comune di Velletri al foglio 27, particella 539 per una superficie di mq 1932 circa. Il bene rappresenta in sostanza una corte comune agli altri beni sopra descritti (sub. 1, 2 , 4 e 501), con accesso privato tramite cancello, nella quale è buona la disponibilità di parcheggio, in comune con gli altri immobili presenti. Su detto terreno sono collocati lo schema di smaltimento delle acque nere, le tubazioni per l' allaccio idrico, etc. etc.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 539, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 38.000,00

CONSISTENZA:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1932,00 mq	1932,00 mq	0,02	34,78 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				34,78 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				34,78 mq		

Per il terreno si è adottata la sola stima sintetica, attribuendo un valore al mq di circa 20 euro.

Per uniformare il metodo di stima a quello degli immobili si è quindi moltiplicato il valore al mq valido per i fabbricati residenziali (1.100,00 euro/mq), per la superficie convenzionale del terreno opportunamente ridotta con un coefficiente correttivo (0.018).

Per cui il valore del bene sarà:

$34,78 \text{ mq} \times 1.100 \text{ euro/mq} = 38.258,00 \text{ euro}$

Valore in cifra tonda = 38.000,00 (TRENTOTTOMILA/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Lariano (RM) - Via Giuseppe Mazzini N° 61 (ex 35), piano T	107,16 mq	1.129,00 €/mq	€ 121.000,00	100,00	€ 121.000,00
Bene N° 2 - Magazzino Lariano (RM) - Via Giuseppe Mazzini N° 61 (ex 35), piano T	48,80 mq	1.229,00 €/mq	€ 60.000,00	100,00	€ 60.000,00
Bene N° 3 - Terreno Lariano (RM) - Via Giuseppe Mazzini N° 61 (ex 35), piano T	0,85 mq	1.176,00 €/mq	€ 1.000,00	100,00	€ 1.000,00
Bene N° 4 - Appartamento Lariano (RM) - Via Giuseppe Mazzini N° 61 (ex 35)	175,92 mq	90.950,00 €/mq	€ 160.000,00	100,00	€ 160.000,00
Bene N° 5 - Terreno Lariano (RM) - Via Giuseppe Mazzini N° 61 (ex 35), piano T	34,78 mq	1.092,00 €/mq	€ 38.000,00	100,00	€ 38.000,00
Valore di stima:					€ 380.000,00

Valore di stima parziale: € 380.000,00

Al valore totale dei beni andrà detratto l'importo presunto per demolire il manufatto oggetto di sanatoria (mai completata) o in alternativa completarla, ovvero incaricando un tecnico che integri la domanda protocollata presso l'ufficio sanatorie del Comune di Lariano, oltre oneri e oblazioni dovute al suddetto comune.

La spesa può essere computata in euro 30.000, per cui il valore complessivo del lotto sarà:

euro 380.000,000 - euro 30.000,00 = 350.000,00
(EURO TRECENTOCINQUANTAMILA/00)

Valore finale di stima: € 350.000,00

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 10/09/2018

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Muscato Mauro

LOTTO UNICO



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - Via Giuseppe Mazzini N° 61 (ex 35), piano T

Appartamento sito nel Comune di Lariano, a circa 1700 metri in linea d'aria dalla piazza del municipio, in una zona a carattere residenziale con dotazione essenziale di servizi e attività commerciali. L'immobile è disposto su un unico livello posto al piano terra a cui si accede dal portico esterno all'abitazione, è composto da ingresso disimpegno, cucina, soggiorno-pranzo, due camere da letto e un bagno ed è identificata in Catasto al foglio 27, part. 540, sub 1. L'accesso all'abitazione avviene da Via Giuseppe Mazzini n. 61, con accesso privato tramite cancello in ferro su terreno individuato alla particella 539. Detto terreno circostante l'abitazione è destinato a via d'accesso e parcheggio in comune con gli altri immobili oggetto di esecuzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 540, Sub. 1, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: L'immobile rientra nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione n° 512 del 28/04/2005 in zona "D" - Edilizia Residenziale di Espansione, Sottozona "D1" - Edilizia residenziale di iniziativa privata (Indice di edificabilità = 0,30 mc/mq).
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Lariano (RM) - Via Giuseppe Mazzini N° 61 (ex 35), piano T

Il magazzino sito nel Comune di Lariano, a circa 1700 metri in linea d'aria dalla piazza del municipio, in una zona a carattere residenziale con dotazione essenziale di servizi e attività commerciali. L'immobile è disposto su un unico livello posto al piano terra con sovrastante lastrico solare non praticabile, è formato da un grande ambiente ad uso magazzino, un ripostiglio, un bagno e un antibagno ed è identificata in Catasto al foglio 27, part. 540, sub 2. L'abitazione dispone di un'ampia corte comune, con accesso privato tramite cancello, nella quale è buona la disponibilità di parcheggio, in comune con gli altri immobili presenti. L'accesso all'abitazione avviene da Via Giuseppe Mazzini n. 61, con accesso privato tramite cancello in ferro su terreno individuato alla particella 539. Detto terreno circostante l'abitazione è destinato a via d'accesso e parcheggio in comune con gli altri immobili oggetto di esecuzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 540, Sub. 2, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: L'immobile rientra nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione n° 512 del 28/04/2005 in zona "D" - Edilizia Residenziale di Espansione, Sottozona "D1" - Edilizia residenziale di iniziativa privata (Indice di edificabilità = 0,30 mc/mq).
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Lariano (RM) - Via Giuseppe Mazzini N° 61 (ex 35), piano T

Terreno, bene comune non censibile ai subalterni 1 e 2, identificato in Catasto al foglio 27, particella 540, sub. 501. Il suddetto bene è attualmente occupato da una tettoia realizzata in cemento armato. L'accesso al terreno avviene da Via Giuseppe Mazzini n. 61, con accesso privato tramite cancello in ferro su terreno individuato alla particella 539. Detto terreno circostante è destinato a via d'accesso e parcheggio in comune con gli altri immobili oggetto di esecuzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 540, Sub. 501, Categoria E

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

Destinazione urbanistica: Il bene rientra nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione n° 512 del 28/04/2005 in zona "D" - Edilizia Residenziale di Espansione,

Sottozona "D1" - Edilizia residenziale di iniziativa privata (Indice di edificabilità = 0,30 mc/mq).

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Lariano (RM) - Via Giuseppe Mazzini N° 61 (ex 35)
Appartamento sito nel Comune di Lariano, a circa 1700 metri in linea d'aria dalla piazza del municipio, in una zona a carattere residenziale con dotazione essenziale di servizi e attività commerciali. L'immobile è disposto su due livelli così costituiti: - il piano terra, dal quale si accede attraverso un portico, è costituito da un unico vano d'ingresso con scala di accesso al soprastante piano abitativo. - il piano primo è formato da un soggiorno con accesso su veranda e terrazzo esterni, una cucina, tre camere da letto, un disimpegno e un bagno. L'abitazione dispone di un'ampia corte comune, con accesso privato tramite cancello, nella quale è buona la disponibilità di parcheggio, in comune con gli altri immobili presenti. L'accesso all'abitazione avviene da Via Giuseppe Mazzini n. 61, con accesso privato tramite cancello in ferro su terreno individuato alla particella 539. Detto terreno circostante l'abitazione è destinato a via d'accesso e parcheggio in comune con gli altri immobili oggetto di esecuzione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 540, Sub. 4, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile rientra nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione n° 512 del 28/04/2005 in zona "D" - Edilizia Residenziale di Espansione, Sottozona "D1" - Edilizia residenziale di iniziativa privata (Indice di edificabilità = 0,30 mc/mq).
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Lariano (RM) - Via Giuseppe Mazzini N° 61 (ex 35), piano T
Terreno sito nel Comune di Lariano, a circa 1700 metri in linea d'aria dalla piazza del municipio, in una zona a carattere residenziale con dotazione essenziale di servizi e attività commerciali, identificato in Catasto del Comune di Velletri al foglio 27, particella 539 per una superficie di mq 1932 circa. Il bene rappresenta in sostanza una corte comune agli altri beni sopra descritti (sub. 1, 2, 4 e 501), con accesso privato tramite cancello, nella quale è buona la disponibilità di parcheggio, in comune con gli altri immobili presenti. Su detto terreno sono collocati lo schema di smaltimento delle acque nere, le tubazioni per l'allaccio idrico, etc. etc. Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 539, Qualità Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene rientra nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione n° 512 del 28/04/2005 in zona "D" - Edilizia Residenziale di Espansione, Sottozona "D1" - Edilizia residenziale di iniziativa privata (Indice di edificabilità = 0,30 mc/mq).

Prezzo base d'asta: € 350.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 708/2013 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 350.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Lariano (RM) - Via Giuseppe Mazzini N° 61 (ex 35), piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 540, Sub. 1, Categoria A4	Superficie	107,16 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell' immobile è insufficiente per quanto riguarda lo stato manutentivo, con presenza di sporcizia e accatastamento di materiali e mobili sia internamente all' abitazione, sia nella corte esterna.		
Descrizione:	Appartamento sito nel Comune di Lariano, a circa 1700 metri in linea d' aria dalla piazza del municipio, in una zona a carattere residenziale con dotazione essenziale di servizi e attività commerciali. L' immobile è disposto su un unico livello posto al piano terra a cui si accede dal portico esterno all'abitazione, è composto da ingresso disimpegno, cucina, soggiorno-pranzo, due camere da letto e un bagno ed è identificata in Catasto al foglio 27, part. 540, sub 1. L' accesso all' abitazione avviene da Via Giuseppe Mazzini n. 61, con accesso privato tramite cancello in ferro su terreno individuato alla particella 539. Detto terreno circostante l' abitazione è destinato a via d' accesso e parcheggio in comune con gli altri immobili oggetto di esecuzione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L' immobile è attualmente utilizzato dal genitore dell' esecutata, sig. **** Omissis ****.		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Lariano (RM) - Via Giuseppe Mazzini N° 61 (ex 35), piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 540, Sub. 2, Categoria C2	Superficie	48,80 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell' immobile è insufficiente per quanto riguarda lo stato manutentivo, con presenza di sporcizia e accatastamento di materiali e mobili sia internamente all' abitazione, sia nella corte esterna.		
Descrizione:	Il magazzino sito nel Comune di Lariano, a circa 1700 metri in linea d' aria dalla piazza del municipio, in una zona a carattere residenziale con dotazione essenziale di servizi e attività commerciali. L' immobile è disposto su un unico livello posto al piano terra con sovrastante lastrico solare non praticabile, è formato da un grande ambiente ad uso magazzino, un ripostiglio, un bagno e un antibagno ed è identificata in Catasto al foglio 27, part. 540, sub 2. L' abitazione dispone di un' ampia corte comune, con accesso privato tramite cancello, nella quale è buona la disponibilità di parcheggio, in comune con gli altri immobili presenti. L' accesso all' abitazione avviene da Via Giuseppe Mazzini n. 61, con accesso privato tramite cancello in ferro su terreno individuato alla particella 539. Detto terreno circostante l' abitazione è destinato a via d' accesso e parcheggio in comune con gli altri immobili oggetto di esecuzione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni
ex art. 2650 c.c.

Stato di occupazione: L'immobile è attualmente utilizzato dal genitore dell'esecutata, sig. **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Bene N° 3 - Terreno

Ubicazione:	Lariano (RM) - Via Giuseppe Mazzini N° 61 (ex 35), piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fog. 27, Part. 540, Sub. 501, Categoria E	Superficie	0,65 mq
Stato conservativo:	Il bene è attualmente edificato con tettoia/portico in c.a.		
Descrizione:	Terreno, bene comune non censibile ai subaltri 1 e 2, identificato in Catasto al foglio 27, particella 540, sub. 501. Il suddetto bene è attualmente occupato da una tettoia realizzata in cemento armato. L'accesso al terreno avviene da Via Giuseppe Mazzini n. 61, con accesso privato tramite cancello in ferro su terreno individuato alla particella 539. Detto terreno circostante A destinato a via d'accesso e parcheggio in comune con gli altri immobili oggetto di esecuzione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è attualmente utilizzato dal genitore dell'esecutata, sig. **** Omissis ****		

Bene N° 4 - Appartamento

Ubicazione:	Lariano (RM) - Via Giuseppe Mazzini N° 61 (ex 35)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fog. 27, Part. 540, Sub. 4, Categoria A4	Superficie	175,92 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è insufficiente per quanto riguarda lo stato manutentivo, con presenza di sporcizia e accatastamento di materiali e mobili sia internamente all'abitazione, sia nella corte esterna.		
Descrizione:	Appartamento sito nel Comune di Lariano, a circa 1700 metri in linea d'aria dalla piazza del municipio, in una zona a carattere residenziale con dotazione essenziale di servizi e attività commerciali. L'immobile è disposto su due livelli così costituiti: - il piano terra, dal quale si accede attraverso un portico, è costituito da un unico vano d'ingresso con scala di accesso al soprastante piano abitativo; - il piano primo è formato da un soggiorno con accesso su veranda e terrazzo esterni, una cucina, tre camere da letto, un disimpegno e un bagno. L'abitazione dispone di un ampio corteo comune, con accesso privato tramite cancello, nella quale è buona la disponibilità di parcheggio, in comune con gli altri immobili presenti. L'accesso all'abitazione avviene da Via Giuseppe Mazzini n. 61, con accesso privato tramite cancello in ferro su terreno individuato alla particella 539. Detto terreno circostante l'abitazione è destinato a via d'accesso e parcheggio in comune con gli altri immobili oggetto di esecuzione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è attualmente utilizzato dal genitore dell'esecutata, sig. **** Omissis ****		

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Lariano (RM) - Via Giuseppe Mazzini N° 61 (ex 35), piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 539, Qualità Vigneto	Superficie	34,78 mq
Descrizione:	Terreno sito nel Comune di Lariano, a circa 1700 metri in linea d'aria dalla piazza del municipio, in una zona a carattere residenziale con dotazione essenziale di servizi e attività commerciali, identificato in Catasto del Comune di Velletri al foglio 27, particella 539 per una superficie di mq 1932 circa. Il bene rappresenta in sostanza una corte comune agli altri beni sopra descritti (sub. 1, 2, 4 e 501), con accesso privato tramite cancello, nella quale è buona la disponibilità di parcheggio, in comune con gli altri immobili presenti. Su detto terreno sono collocati lo schema di smaltimento delle acque nere, le tubazioni per l'allaccio idrico, etc. etc.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è attualmente utilizzato dal genitore dell'esecutata, sig. **** Omissis ****.		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it