

## TRIBUNALE DI VELLETRI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA ESECUZIONE N° 451/2011 PROMOSSA

DA :

\_\_\_\_\_

CONTRO

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Ill.mo Sig. G.E. RICCARDO AUDINO**

Il sottoscritto ----- iscritto all'Albo ----- della provincia di Roma al n° ----- e con Studio in -----, via ----- n° ---, è comparso avanti alla S.V. nel corso dell'udienza del 02 APRILE 2012 durante la quale veniva nominato Esperto nella procedura esecutiva promossa dalle parti come in epigrafe rappresentate.

Il G.E., a fronte del giuramento prestato, visto l' art. 173 bis dispo. ATT. c.p.c., conferiva al sottoscritto l' incarico (**all. 1**) come meglio indicato nelle "Disposizioni generali in materia di espropriazione immobiliare" e disponeva che l' esperto nominato si attenga nello svolgimento del suo incarico a quanto disposto nelle " Disposizioni in materia di espropriazione immobiliare" che qui seguito si riportano limitatamente ai compiti dell' esperto ex art. 569 e in particolare:

### **QUESITO N° 1**

a- verificare prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all' art. 567, 2° comma c.p.c. (*estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all' immobile 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;

b- predisporre, sulla base dei documenti in atti, l' elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (= ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

c)- 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' art. 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;

d)- acquisire l' atto di provenienza ultraventennale ( ove non risultante dalla documentazione in atti );

**RISPOSTA SINTETICA** *Il sottoscritto ha verificato la presenza nel fascicolo del certificato notarile, presentato in Cancelleria in data 25 gennaio 2012, attestante le risultanze delle*

*visure catastali e dei registri immobiliari, redatto dal dott. Roberto Centini notaio in Roma. Inoltre ha acquisito copia dell' esame della documentazione ipocatastale redatto dall' avv. Luca Orlandi e l' atto di compravendita del notaio Caparrelli relativamente al 1° lotto, terreno in via del nespolo. Il sottoscritto non ha rilevato presenza di ulteriori pignoramenti ed ha effettuato, per la corretta identificazione del bene pignorato, visure catastali, visure presso la Conservatoria e presso gli Uffici Tecnici Comunali, nonché ricerche documentazione in Cancelleria Civile del Tribunale di Velletri.*

## **QUESITO N° 2**

Descrivere previo necessario accesso, l' immobile pignorato, indicando dettagliatamente:

- a- Comune
- b- Località
- c- Via
- d- Numero civico
- e- scala
- f- Piano
- g- Interno
- h- Caratteristiche interne ed esterne
- i- Superficie (calpestabile) in mq
- l- Confini e dati catastali attuali
- m- Eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni ( lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, etc. )

## **RISPOSTA SINTETICA**

*L' accesso, presso i luoghi di cui è causa, è stato effettuato regolarmente, raccogliendo tutte le notizie e dati tecnici che sono serviti per la descrizione, per la ubicazione e per le risorse commerciali del bene.*

## **QUESITO N° 3**

Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene ( indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali, e confini ) e quella contenuta nell' atto di pignoramento evidenziando, in caso di relativa 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' identificazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l' immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

## **RISPOSTA SINTETICA**

*Il sottoscritto ha riscontrato alcune discrasie, come meglio precisato nel corpo della presente, ma i dati descritti nell' atto di pignoramento, possono essere ritenuti corretti e coincidenti con quelli riportati nella nota di trascrizione e hanno comunque consentito l' esatta individuazione del compendio.*

**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;

**RISPOSTA SINTETICA**

*Sono state individuate alcune difformità in corrispondenza dei lotti nn° 1, 2, 3 e in particolare: il lotto n° 1 consta anche di un fabbricato in corso di costruzione che rientra in un piano di recupero e i lotti nn° 2 e 3 denotano variazioni che riguardano lo spostamento di alcuni tramezzi.*

**QUESITO N° 5**

Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

**RISPOSTA SINTETICA**

*Il sottoscritto ha raccolto, presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Lariano, le informazioni al riguardo e richiesto anche copia di un certificato di destinazione urbanistica.*

**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 al combinato disposto degli artt. 66, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n. 47;

**RISPOSTA SINTETICA**

*Il sottoscritto ha raccolto, presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Lariano, le informazioni al riguardo e richiesto anche copia delle istanze di sanatoria ai sensi della Legge 47/85.*

**QUESITO N° 7**

Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) alla 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;

**RISPOSTA SINTETICA**

*Il sottoscritto, sulla scorta delle deduzioni scaturite dalle informazioni tecniche assunte, ha formato sei lotti così distinti:*

*a) lotto in via del nespolo che consta di un fabbricato in corso di costruzione e terreno; b) lotti n° 3 in via vicolo Giano nn° 12 e 14, costituiti da appartamenti su due livelli; c) lotti n° 2 in via delle Rose n° 13 costituiti da appartamento Piano Terra e terreni;.*

**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 (e, ove necessario, alla 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 provvedendo gli eventuali conguagli in denaro.

L' Esperto dovrà procedere, 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 Legge 3 giugno 1948, n. 1078;

**v. risposta in relazione**

#### **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 risultati registrati presso l' Ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazione alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell' art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in legge 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;

**v. risposta in relazione**

#### **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;

**v. risposta in relazione**

#### **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;

**v. risposta in relazione**

#### **QUESITO N° 12**

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

**v. risposta in relazione**

**QUESITO N° 13**

Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ( anche negativa ) ai singoli quesiti;

**v. risposta in relazione**

**QUESITO N° 14**

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

**QUESITO N° 15**

Intervenire all' udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l' emissione dell' ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

**QUESITO N° 16**

Depositare, almeno dieci giorni prima dell' udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l' emissione dell' ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;

**QUESITO N° 17**

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

**QUESITO N° 18**

Allegare alla relazione 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 di 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° 19**

Segnalare tempestivamente al Custode ( o se non nominato, al Giudice dell' esecuzione ) ogni ostacolo all' accesso;

**QUESITO N° 20**

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

**QUESITO N° 21**

Estrarre copia del fascicolo dell' esecuzione su supporto informatico;

**TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N° 451- 2011  
Nei confronti di -----

PROMOSSA DA

CON L' INTERVENTO DI

GIUDICE DELL' ESECUZIONE DOTT. RICCARDO AUDINO

CUSTODE GIUDIZIARIO ALLO STATO NON NOMINATO

CTU -----

**PREMESSA**

Dati del procedimento (all. 3) :

Con **atto di pignoramento** n° 451/2011, il Creditore Procedente

RICHIEDE AL TRIBUNALE DI VELLETRI L' ESPROPRIAZIONE DEI SEGUENTI  
CESPITI:

**1° CESPITE**

Di proprietà dei signori:

descrizione:

appezzamento di terreno sito nel Comune di Lariano (Roma), contestualmente identificato al N.C.T. di detto Comune al foglio 15 particella 56 di ha **00,12,20** R.D. € 42,70 e R.A. € 2,44 e al foglio 15 particella 59 di ha **00,11,80** R.D. € 41,30 e R.A. € 2,36

ATTO DI ACQUISTO (provenienza) : atto per notar Dott. Proc. Piercarlo Caparrelli, avente repertorio n° 11319 e raccolta n° 3251 in data 28 maggio 1983. **(all. 15)**

**2° CESPITE**

Di proprietà dei signori:

descrizione:

appartamento sito nel Comune di Lariano (Roma) al **Vicolo Giano n° 14**, distinto al foglio **15, particella 426 sub 5 (nota: il pignoramento non specifica il piano)**

PROVENIENZA (affrancazione **all.7**) : nella causa promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] in data 04 ottobre 2000, IL GIUDICE dichiarava: il terreno sito in agro di Velletri, distinto in Catasto al foglio 15 mappale 426 ( ex 42/B ) di are 1,50 a favore dei tre germani ----- e dichiarava inoltre a favore del solo ----- il bene così distinto in Catasto **foglio 15, mappale 426 sub 5 piano 1°**.

### 3° CESPITE

Di proprietà del signor:

descrizione:

appartamento sito nel Comune di Lariano (Roma) al vicolo **Giano n° 12, Piano terra**, distinto al **foglio 15 particella 426 sub 3**

PROVENIENZA (affrancazione **all.7**) : nella causa promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] in data 04 ottobre 2000, IL GIUDICE dichiarava: il terreno sito in agro di Velletri, distinto in Catasto al foglio 15 mappale 426 ( ex 42/B ) di are 1,50 a favore dei tre germani ----- e inoltre, a favore del solo -----, il bene così distinto in Catasto **foglio 15, mappale 426 sub 3 piano T**.

### 4° CESPITE

Di proprietà per affrancazione (**all. 7**) del signor :

descrizione:

appartamento sito nel Comune di Lariano (Roma) al vicolo **Giano n° 12, Piano 1°**, in Catasto di detto Comune al **foglio 15, particella 426 sub 4**

**Nota: l' atto di pignoramento assegna impropriamente il sub 4 a ----- ed inoltre indica erroneamente il n° civico 12 al posto di quello rilevato n° 14.**

### 5° CESPITE

Di proprietà della signora:

descrizione:

appartamento sito nel Comune di Lariano (Roma) in Via delle Rose n° 13, Piano terra, in Catasto di detto Comune al foglio 26 particella 1436 \_\_\_\_\_

### 6° CESPITE

Di proprietà della signora:

- terreno sito nel Comune di Velletri (Roma) in Catasto al foglio 26 particella 169
- terreno sito nel Comune di Velletri (Roma) in Catasto al foglio 26 particella 170 (mq1030)
- terreno sito nel Comune di Velletri (Roma) in Catasto al foglio 26 particella 171 (mq3910)
- terreno sito nel Comune di Velletri (Roma) in Catasto al foglio 26 particella 172 (mq1060)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**PROVENIENZA** : sentenza ( atto dell' autorità giudiziaria **all. 8**) del 1/2003 repertorio n° 401, Rogante Giudice R. Calvanese fascicolo RG 1427/00 Tribunale di Velletri e trascrizione n° 2403 in contrasto con sentenza giudiziale.

**Nota critica al pignoramento** rifer. 5° cespite, 6° cespite: trattasi di parte di proprietà e precisamente:

**QUOTE SPETTANTI A** ----- : 1/24 per l' abitazione  
(v. atto dell' autorità giudiziaria **all.**) 1/24 per i terreni  
Terreni in Comune di Lariano, già frazione del Comune di Velletri

### SITUAZIONE DEBITORIA

n° procedura	creditore	credito €	deposito pign.to	iscrizione a ruolo	intervento	data trascrizione
N° 451-2011	██████████	██████████	02/07/2011	07/07/2011	██████████	22/09/2011

Accedendo a tale richiesta, la S.V. ill.ma in data 02 aprile 2012 ha nominato, quale esperto, il sottoscritto come da verbale (**all. 1**) che alla presente si allega e a cui si rimanda per la specifica dei quesiti formulati.

Il sottoscritto effettuava in data 11 aprile 2012 alle ore 10,00 il primo sopralluogo presso gli immobili siti in vicolo Giano e in Via del Nespolo, alla presenza del signor ----- e in accordo, dopo aver concluso le operazioni peritali alle ore 13,00 (**all. 2**), si concordava effettuare il secondo sopralluogo pomeridiano sempre in Lariano in Via delle Rose n° 13 al fine di rilevare l' appartamento e prendere visione dei lotti di terreno pur' essi oggetto della presente procedura esecutiva.

A seguito delle operazioni peritali sui luoghi di cui è causa, il sottoscritto si recava presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Lariano per chiedere :

- 1- certificato di destinazione urbanistica per quanto attiene il 1° lotto (=1° cespite) riguardante il terreno sito in via del nespolo (**all. 6**);
- 2- informazioni sulla identificazione urbanistica per quanto attiene il 6° lotto (=6° cespite) riguardante il terreno sito in via delle rose ;

inoltre, il sottoscritto, al fine meglio interpretare le proprietà dei singoli lotti:

- 3-si recava presso il Tribunale di Velletri per avere copia di sentenza di assegnazione delle proprietà dei beni riguardanti il fabbricato in Vicolo Giano (**all. 7**);
- 4-effettuava visure e ricerca presso l' Ufficio del Registro per prendere visione della divisione giudiziaria a firma del geometra Triolo riguardante i lotti n° 5 & 6 dei cespiti siti in Via delle Rose ( **all. 8** );

### DATE : INVIO PERIZIA ALLE PARTI E CONSEGNA PERIZIA IN CANCELLERIA

- |  |                   |
|--|-------------------|
| 1- udienza di vendita                    | 23 ottobre 2012   |
| 2- consegna alle parti 45 gg. Prima u.v. | 08 settembre 2012 |
| 3- consegna perizia in Cancelleria       | 11 ottobre 2012   |

## **INDAGINI EFFETTUATE**

Al fine dell' espletamento dell' incarico ricevuto nei termini assegnati, sono state condotte le seguenti attività:

- 1) esame degli atti del procedimento;
- 2) comunicazione dell' inizio delle operazioni peritali;
- 3) verifica e individuazione degli immobili oggetto del pignoramento;
- 4) verifica e individuazione catastale degli immobili;
- 5) acquisizione delle planimetrie catastali e di progetto;
- 6) elaborazione di rilievo grafico;
- 7) ricognizioni e sopralluoghi nell' immobile, con relativo rilievo fotografico, verifica della rispondenza dimensionale distributiva e tipologica alle planimetrie acquisite anche con esecuzione di rilievi metrici o a campione, nonché verifica sullo stato di possesso dei beni;
- 8) accertamento della proprietà sotto il profilo urbanistico eseguendo la verifica di coerenza tra lo stato dei luoghi e le dichiarazioni rese per le finalità ex art. 40 Legge 47/85 nei relativi atti di trasferimento;
- 9) accesso presso i competenti uffici comunali al fine di ottenere il rilascio di destinazione urbanistica dei terreni colpiti dalla procedura, copia di eventuali licenze o concessioni edilizie, informazioni in ordine alla eventuale esistenza di provvedimenti sanzionatori ovvero di pratiche di sanatoria ai sensi delle leggi n° 47/85 e n° 724/94 e successiva;
- 10) acquisizione delle cartografie di riferimento a scala adeguata per l' inquadramento territoriale ed urbanistico;
- 11) ricerche di mercato ( fonti: agenzie immobiliari, Internet, pubblicazioni specializzate, dati Istat, Agenzia del territorio, informazioni assunte in loco, annunci aste e vendite giudiziarie, etc.)
- 12) predisposizione, stesura, copia, collazione e deposito della presente relazione unita a tutti gli allegati della parte generale nonché delle singole relazioni di stima redatte per singolo lotto;

In funzione delle suddette attività di carattere generale sono stati prodotti i seguenti documenti allegati:

- 1) verbali di sopralluoghi
- 2) richiesta al Comune per il rilascio documentazione cartografica e certificazione di destinazione urbanistica
- 3) note di riscontro degli Uffici preposti;

**Dall' esame complessivo della documentazione sono state riscontrate le seguenti discrasie:**

- 1) l' atto di pignoramento (**all. 3**) indica impropriamente, relativamente ai cespiti siti in Vicolo Giano, nella persona di ----- la proprietà dell' appartamento distinto in Catasto al foglio 15 mappale 426 sub 4 Piano 1° ma, come dimostra la sentenza (**all. 7**) del 04 ottobre 2000 del Tribunale di Velletri, questa veniva assegnata al germano -----;
- 2) volumetria del lotto n° 2 (=CESPITE N° 3), dichiarata nella istanza di sanatoria, si riferisce solo al piano terra e non all' intero fabbricato (**all. 12**);
- 3) la proprietà dell' intero compendio riguardante il lotto n° 5 (=appartamento foglio 26 p.lla 1436 Comune di Lariano), e il lotto n° 6 (=terreni foglio 26 p.lle nn.169,170,171,172 Comune di Lariano già frazione del Comune di Velletri), nell' atto di pignoramento viene indicata nell' intero nella sola persona di -----, nel mentre la divisione giudiziaria assegna a quest' ultima la quota di 1/24 per l' appartamento e per i terreni (**all. 8**).

**Ai fini della vendita sono stati individuati sei lotti così distinti:**

- Lotto n° 1** : terreno in località in Via del Nespolo (CESPITE N° 1) v. visure catastali  
(**all. 9**)
- Lotto n° 2** : appartamento sito in Vicolo Giano n° 12 al fg. 15, part. 426 sub 3 piano terra  
(**CESPITE N° 3**) v. visure catastali (**all. 10**)
- Lotto n° 3** : appartamento sito in Vicolo Giano n° 14 al fg. 15, part. 426 sub 4 piano primo  
(**CESPITE N° 4**) v. visure catastali (**all. 10**)
- Lotto n° 4** : appartamento sito in Vicolo Giano n° 14 al fg. 15, part. 426 sub 5 piano primo  
(**CESPITE N° 2**) v. visure catastali (**all. 10**)
- Lotto n° 5** : appartamento sito in Via delle Rose n° 13 al fg. 26, part. 1436 piano Terra  
(**CESPITE N° 5**) v. visure catastali (**all. 11**)
- Lotto n° 6** : terreni al foglio 26, particelle n° 169, n° 170, n° 171, n° 172  
(**CESPITE N° 6**) v. visure catastali (**all. 11**)

## LOTTO N° 1 ( CESPITE N° 1)

Dati atto di pignoramento (**all. 3**): appezzamento di terreno di proprietà dei signori

[REDACTED]

descrizione:

appezzamento di terreno sito nel Comune di Lariano (Roma), contestualmente identificato al N.C.T. di detto Comune al foglio 15 particella 56 di ha 00,12,20 R.D. € 42,70 e R.A. € 2,44 e la foglio 15 particella 59 di ha 00,11,80 R.D. € 41,30 e R.A. € 2,36 (**all. 9**)

Allo stato attuale l'immobile pignorato, di proprietà per 1/6 ciascuno dei singoli esecutati, è sito in Via del Nespolo e presenta un andamento naturale acclive del terreno come si può evincere dal rilievo fotografico dello stato dei luoghi e a conferma di ciò viene in aiuto la mappatura estratta da Internet e che qui di seguito si propone:



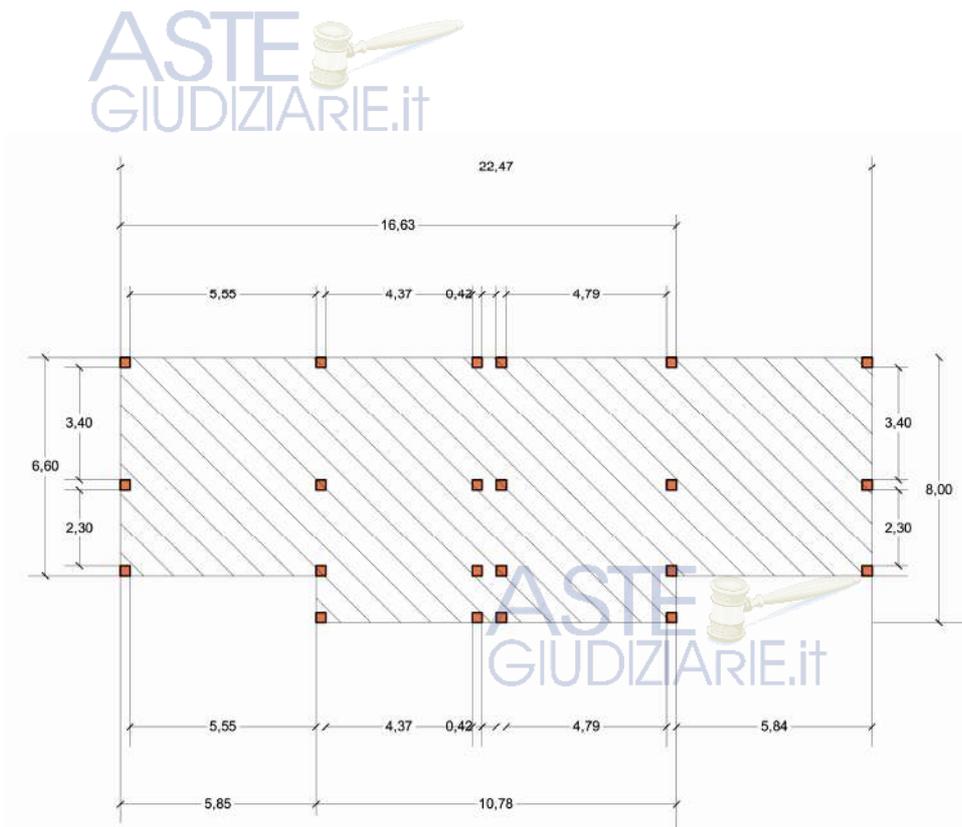
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il terreno non è oggetto di colture e su di esso è stato realizzato un manufatto in struttura di cemento armato che si articola su due livelli, piano terra e 1° piano e che denota solamente la parte scheletrica costituita da travi di fondazione, pilastrature, travature orizzontali sorreggenti solai del tipo prefabbricati. Tale struttura manca di muratura perimetrale di tamponatura.

Tale manufatto risulta essere stato realizzato abusivamente e, presso gli archivi del Comune di Lariano, non sono presenti istanze di condono edilizio.

La destinazione urbanistica, come rivela il certificato in allegato, è definita quale "ZONA DI RECUPERO URBANISTICO N° 2" nel nuovo piano già approvato (all. 6).

La cubatura del detto manufatto, attraverso le misure del rilievo effettuato che qui di seguito si propone, è la seguente:



È la seguente:

**PIANO TERRA**

22,47	6,60	148,302	3,00	444,906
10,78	1,40	15,092	3,00	<u>45,276</u>
	MC			490,18

CUBATURA DELLO STATO ATTUALE

**PIANO PRIMO**

22,47	6,60	148,302	3,00	444,906
10,78	1,40	15,092	3,00	<u>45,276</u>
	MC			490,18

CUBATURA DELLO STATO ATTUALE

**SCHEDA TECNICA DI DEFINIZIONE GLOBALE DELL' IMMOBILE LOTTO N° 1  
e di confronto dei dati : Catasto, Atto di Pignoramento e Nota di Trascrizione**

1

DATI UFFICIO CATASTO	SEZ. URB.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	superficie	CLASSE	R.D.	R.A.
	terreno	15	56		00,12,20	bosco c. 1	3,15	0,38
(All. n° 9) intestati:	terreno	15	59		00,11,80	bosco c. 1	3,05	0,37
[REDACTED] PROPRIETA' PER 1/6 [REDACTED] PROPRIETA' PER 1/6								
COMUNE VELLETRI								
Si precisa Che Lariano è stato frazione di Velletri								

2

DATI CATASTALI ATTO DI PIGNOR.TO	SEZ. URB.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	superficie	CLASSE	R.D.	R.A.
	terreno	15	56		00,12,20		42,70	2,44
	terreno	15	59		00,11,80		41,30	2,36
(All. n° 3)	presentazione atto di pignoramento in cancelleria in data 07 luglio 2011							
COMUNE LARIANO								
proprietà:								
[REDACTED]								
[REDACTED]								
[REDACTED]								
[REDACTED]								
[REDACTED]								
<b>N.B. R.D. e R.A. Diversi da quelli In Catasto</b>								

3

DATI NOTA DI TRASCRIZIONE	Ufficio provinciale di Roma		reg. generale n°		5017			
	Servizio di Pubblicità Immobiliare		reg. particolare n°		3298			
(All. n° 16)	Circoscrizione di Roma 2		Presentazione n° 21 del 22/09/2011					
<b>UNITA' NEGOZIALE N° 1</b>								
Catasto: TERRENI								
	FOGLIO	PARTICELLA	NATURA	SUPERFICIE	CLASSE	R.D.	R.A.	
IMMOBILE N° 1	15	56	terreno	12 are& 20 ca				
IMMOBILE N° 2	15	59	terreno	11 are& 80 ca				
COMUNE LARIANO								
Proprietà 1/6 : [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]								

4

CONFINI IMMOBILE	confinante : strada di accesso via Paccione, p.lle 411, 457, salvo altri
------------------	--

5

POSSESSO IMMOBILE	ALLO STATO ATTUALE L' IMMOBILE RISULTA NELLA DISPONIBILTA' E NELLA PROPRIETA' DEGLI ESECUTATI
-------------------	---

6

TITOLI DI PROPRIETA'	ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 28/05/1983 PER ATTO DOTT. PROC. PIERCARLO CAPARRELLI ( all. n. 15 )
----------------------	--



## **LOTTO N° 2- LOTTO N° 3 – LOTTO N° 4**

### Descrizione generale

I lotti che qui di seguito saranno esaminati fanno parte di un solo organismo edilizio sito nel Comune di Lariano in Vicolo Giano n° 12 e n° 14 e in riferimento ad esso venne presentata istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 (all.13).

Il fabbricato, ove sono siti i tre lotti, è stato realizzato a nord-ovest del Territorio del Comune di LARIANO rispetto al centro urbano, a ridosso dell' area urbana destinata ad attività sportive. Infatti la zona è ben tenuta dal punto di vista del mantenimento del tessuto urbanistico. Le strade, anche quelle che si incuneano nel verde della vegetazione costituita in prevalenza da alberi di castagno, denotano un buon assetto e garantiscono una efficace linea di collegamento.

Il fabbricato in questione, come era consueto a partire dagli anni sessanta, denota un' architettura con stratificazioni formali che illustrano bene una pratica costruttiva dettata dall' esigenza primaria dell' abitazione al di fuori da regole tecnico-amministrative. Infatti l' abusivismo edilizio determinava, in generale, in quegli anni un declino dell' architettura.

Si evince, comunque, interpretando il tessuto urbanistico attuale del Comune di Lariano, il sapiente intervento delle Amministrazioni che si sono succedute negli anni.

Oggi Lariano è una bella realtà, ove la disciplina edilizia proposta dalle Autorità ha conferito maggiore qualità di vita e migliore fruizione dell' ambiente.

La pratica di condono edilizio (all. 12 e 13) fa riferimento ad un fabbricato che complessivamente denota una cubatura pari a mc 316,35, in contrasto con quanto riscontrato in occasione del sopralluogo.

In particolare, nell' istanza di sanatoria non ancora esaminata dal competente Ufficio, risalente alla data del 30 settembre 1986 ai sensi della Legge 47/85 e a nome del [REDACTED] con protocollo n° 7623, in corrispondenza del MOD. 47/85-A si evincono i seguenti dati:

### SEZIONE SECONDA-OPERA OGGETTO DI SANATORIA – NOTIZIE PARTICOLARI

#### A- OPERA AUTONOMAMENTE UTILIZZABILE ( intero fabbricato o porzione di fabbricato)

#### Dimensioni e consistenza

Piani fuori terra	n°	1
Piani entroterra	n°	nessuno
Volume	mc	316,35

#### Osservazioni:

- 1) l' immobile di cui si chiede la sanatoria ha volume pari all' appartamento del piano terra come appunto dichiarato, con superficie utile pari a mq 74,18 e superficie non residenziale pari a mq 37,84;
- 2) l' immobile consta di n° 4 stanze e n° 2 accessori;
- 3) al rigo f, sulle caratteristiche generali del fabbricato nel quale è ubicata l' opera oggetto di sanatoria, si rileva che tale fabbricato consta di due piani fuori terra con tre distinte complessive abitazioni;

- 4) se allo stato attuale, il fabbricato consta di due piani fuori terra e se le abitazioni in esso contenute sono tre, se ne deduce che l'istanza di sanatoria prodotta è riferita solo al piano terra con porticato, e pertanto gli immobili siti al piano primo e riportati in catasto al foglio 15, particella 426 sub 4 e foglio 15, particella 426 sub 5, risultano pur' essi abusivi ma non sanabili, in quanto la ragione di credito risale alla data del 22 luglio 2009, allorchè il Tribunale Ordinario di Roma ha emesso il Decreto ingiuntivo N° 16989 contro gli esecutati e a favore della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (All. 3).
- 5) In data 01/02/2010, ai sensi della Legge 47/85 con protocollo n° 1764 e a nome di - [REDACTED], viene presentato un progetto di sanatoria in riferimento all'intero fabbricato a integrazione della pratica di sanatoria già agli atti dell' Ufficio Tecnico preposto. (All. 13)

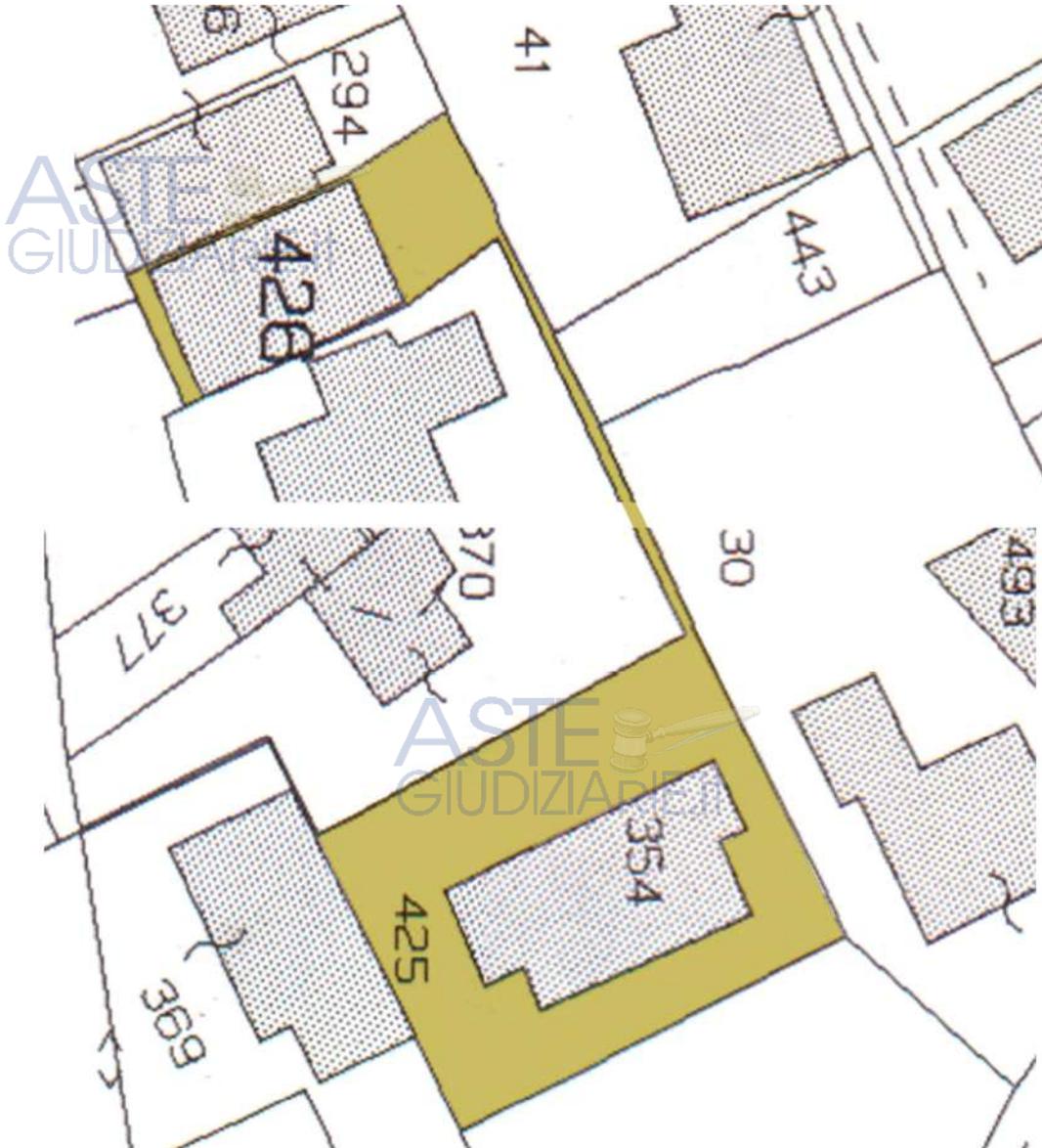
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



INGRANDIMENTO QUALITATIVO DELLA ZONA



## DESCRIZIONE DELL' APPARTAMENTO

L' appartamento in questione è sito al piano terra del fabbricato principale e presenta l' ingresso principale in corrispondenza del porticato su vicolo Giano. Il numero civico che è stato apposto accanto al portone di ingresso è il n° 12.

La prima stanza è adibita a cucina, da qui una porta apre ad un corridoio da cui si accede ad un bagno, un locale sottoscala, una camera, un bagno e due camere che hanno balconi di uscita su una corte posteriore. Questa non rientra nell' atto di pignoramento, in quanto non ivi citata ed inoltre non ne è riscontrabile la provenienza. Tale corte rimane chiusa su tre lati e pare che, da informazioni fornite dagli esecutati, essa sia pervenuta in proprietà senza alcun atto di trasferimento.

L' appartamento in questione è, allo stato attuale, in fase di ristrutturazione che non ne cambia sostanzialmente l' assetto planimetrico.

I materiali dello stato attuale impiegati sono del tipo tradizionale, che denotano una certa vetustà. Gli infissi interni sono in legno e quelli esterni sono persiane in legno. Allo stato, si evince che anche gli impianti sono in fase di ristrutturazione.

L' impianto architettonico attuale, a fronte della planimetria catastale e del rilievo planimetrico effettuato all' atto del sopralluogo, denota una distribuzione architettonica pressoché eguale, con la sola suddivisione di una camera in due ambienti.

In particolare la camera, posta a destra della scala sub 1 che porta al 1° piano, viene frazionata in due ambienti, dei quali il più piccolo sarà adibito a bagno.

Si può facilmente comprendere che tale frazionamento non va ad inficiare l' ambiente detto dal punto di vista normativo, in quanto la sua superficie futura rimane nei limiti consentiti.

Un approfondimento dell' analisi porta a considerare, tra l' altro, che:

- tale frazionamento aumenterà il valore dell' immobile, in quanto l' introduzione di un secondo bagno costituisce un elemento che l' esigenza della modernità ha reso ormai indispensabile.

MODULARIO  
F. Catasto - 431

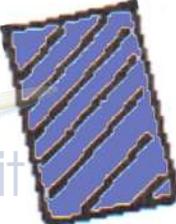
**MINISTERO DELLE FINANZE**  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/1 CEU

Ufficio del Territorio / Ufficio Tecnico Erariale  
di Roma

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Pag. n. \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile	
Comune <u>LARIANO</u>	C.T. Sez. Fgl. Mapp.
Via/piazza <u>VIALE GIAMO</u> n. _____	C.E.U. Sez. Fgl. <u>15</u> Mapp. <u>426</u>
ESTRATTO DI MAPPA	scala 1: <u>2000</u> Tipo mappale n. <u>9114</u> del <u>14/01/00</u>
	
Riservato all'Ufficio	IL TECNICO
Protocollo <u>31011 2000 193330</u>	L'operatore
Ultima Planimetria in atti	data
Sostituisce il precedente mod. EP/1 prot.	<u>EMILIO ABBAFATI</u>
Data presentazione: <u>31/10/2000</u> - Data: <u>16/04/2012</u> - n. <u>RM0413834</u> - Richiedente <u>MANNI</u>	timbro
Scheda 2 di 3 - Formato di acq.: A4(215x304) - Fatt. di scala: 1:1	

MODULARIO  
F. Catasto - 432

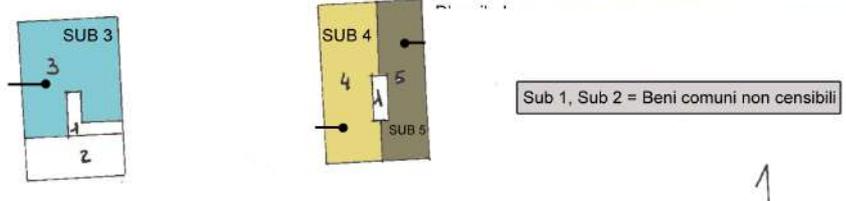
**MINISTERO DELLE FINANZE**  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

Ufficio del Territorio / Ufficio Tecnico Erariale  
di Roma

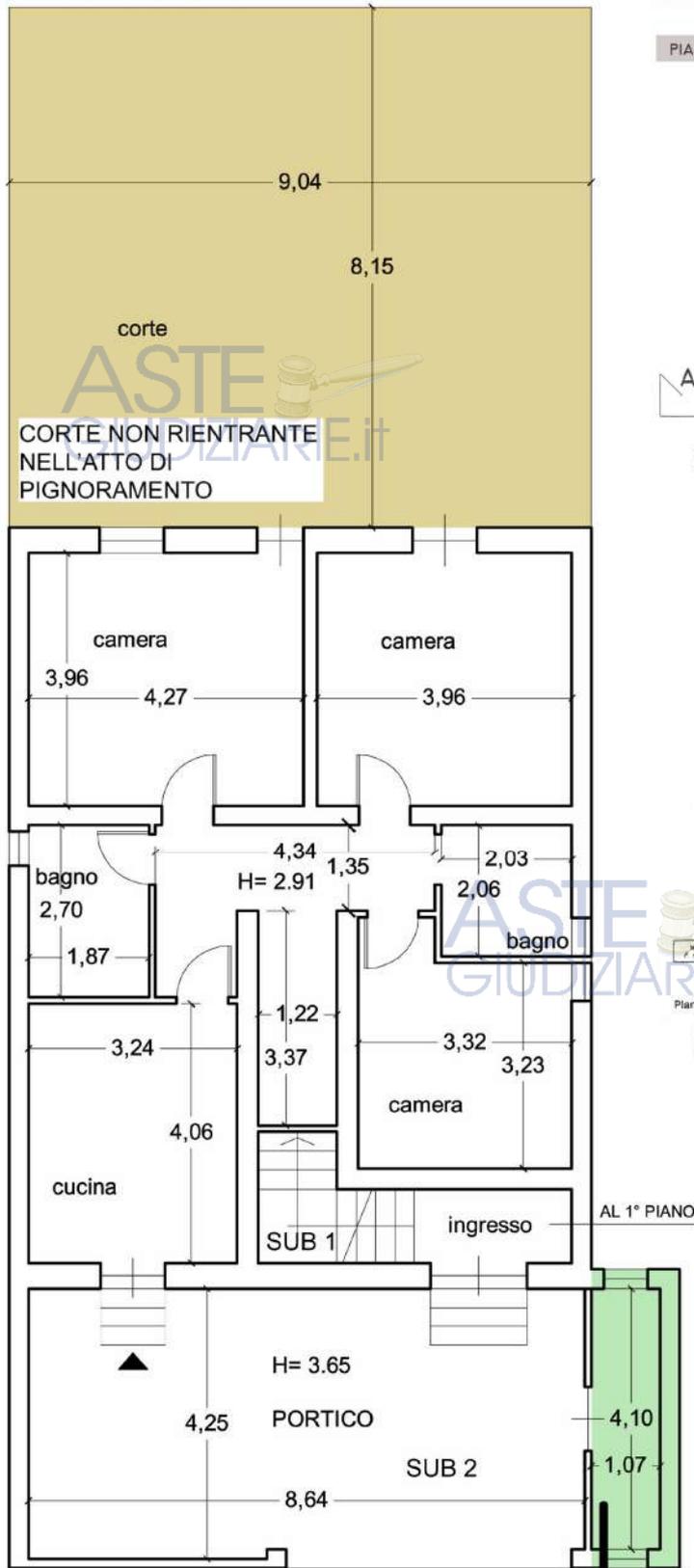
**ELABORATO PLANIMETRICO**

Pag. n. \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_

Comune <u>LARIANO</u>	Sezione <u>15</u>	Foglio <u>426</u>	Numero <u>9114</u>	de	del <u>14/01/00</u>
DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI				scala 1: <u>500</u>	
					
Riservato all'Ufficio	L'operatore			IL TECNICO	
Protocollo				data	
Ultima Planimetria in atti				<u>EMILIO ABBAFATI</u>	
Sostituisce il precedente mod. EP/2 prot.				timbro	
Data presentazione: <u>31/10/2000</u> - Data: <u>16/04/2012</u> - n. <u>RM0413834</u> - Richiedente <u>MANNI</u>					
Scheda 2 di 3 - Formato di acq.: A4(215x304) - Fatt. di scala: 1:1					

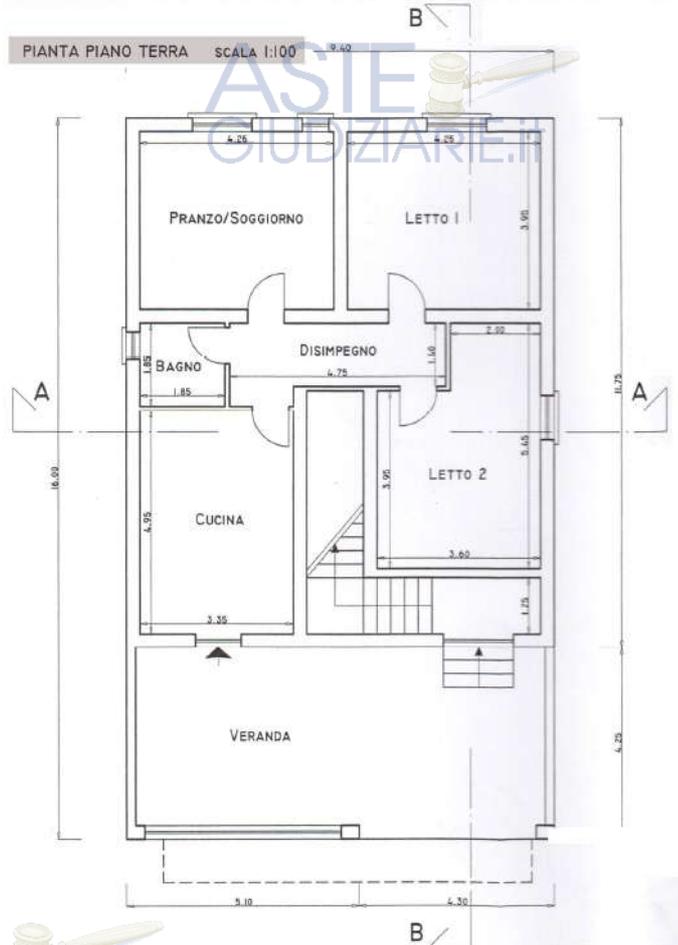
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

PIANTA PIANO TERRA

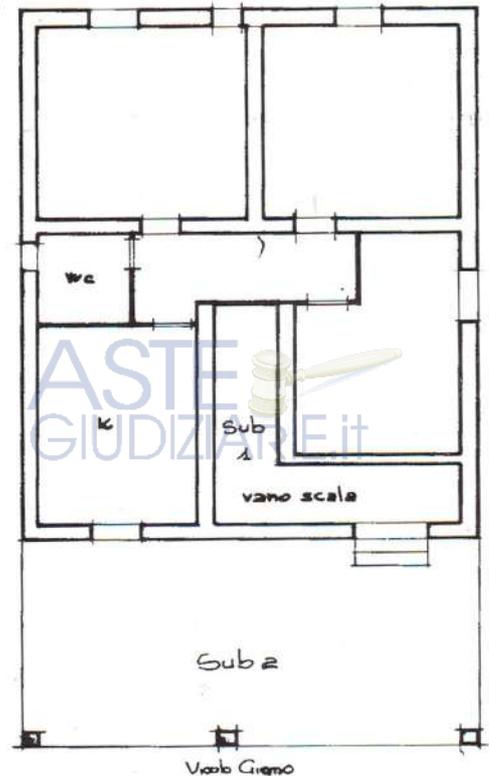


CORPO ANNESSO  
 REALIZZATO FUORI  
 DALL'AREA DI PROPRIETA'

PROGETTO IN SANATORIA AI SENSI DELL'ART.13 L. 47/85



MEDIANCO P. 1490-98  
 MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.S.T.T.E.E.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)  
 Planimetria di u.t.u. in Comune di **LARIANO** via **VICOLLO GIANO** civ. **1A**  
 PIANO TERRA  
 H = 2,90 m



**CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILI**

STATO ATTUALE

PIANO TERRA

N° AMBIENTE	destinazione	L1	L2	L1XL2
1	ingr./cucina	3,24	4,06	13,15
2	bagno	1,87	2,70	5,05
3	bagno	2,03	2,06	4,18
4	corridoio	1,27	2,70	3,42
		3,07	1,35	4,14
5	sottoscala	1,22	3,37	4,11
6	camera	1,19	0,71	0,84
		3,32	3,23	10,72
6	camera	4,27	3,96	16,91
7	camera	3,96	3,96	15,68
				<b>78,20</b>


**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

STATO ATTUALE

PIANO TERRA

N° AMBIENTE	destinazione	L1	L2	L1XL2
1	ingr./cucina	3,24	4,06	13,15
2	bagno	1,87	2,70	5,05
3	bagno	2,03	2,06	4,18
4	corridoio	1,27	2,70	3,43
		3,07	1,35	4,14
5	sottoscala	1,22	3,37	4,11
6	camera	1,19	0,71	0,84
		3,32	3,23	10,72
6	camera	4,27	3,96	16,91
7	camera	3,96	3,96	15,68
8	muri esterni	24,00	0,30	7,20
	muri esterni	22,00	0,15	3,30
	muri interni	8,44	0,30	2,53
	tramezzi	11,32	0,10	1,13
			mq	<b>92,39</b>



Il porticato, l'ingresso e la scala, che costituiscono beni comuni non censibili, non rientrano tra i conteggi di valutazione estimativa dei singoli lotti.





6		
<b>TITOLI DI PROPRIETA'</b>	PROPRIETA' DELL' ESECUTATO PER AFFRANCAZIONE DA SENTENZA GIUDIZIARIA ( <b>all. n. 7</b> )	
7		
<b>REGOLARITA' AMM.VA IMMOBILE</b>	<b>ABUSI EDILIZI</b>	IL FABBRICATO E' OGGETTO DI ISTANZA DI SANATORIA A TUTT' OGGI NON ESAMINATA DALL' UFFICIO TECNICO PREPOSTO.
	<b>ALL. 12</b>	
8		
<b>IVA VENDITA</b>	la vendita non è soggetta ad I.V.A.	
9		
<b>ONERI CONDOMINIO</b>	agli atti non sono presenti oneri condominiali	
10		
<b>REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO</b>	CONIUGATO IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI	
11		
<b>STATO CIVILE</b>	CONIUGATO	
12		
<b>PROPRIETA'</b>	Per la	Part. 426 Sub 3 P.T.
13		
<b>RISULTANZE ESAME DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE&amp;GRAVAMI ( AVV. LUCA ORLANDI )</b>	<u>DEBITORE:</u> v. n° 12 <u>ESECUTATO :</u> v. n° 12 <u>IMMOBILE PIGNORATO:</u> comune di Lariano	
<b>( All. 5 )</b>		
<p>1) la certificazione notarile relativa agli immobili pignorati di cui all' art. 567 c.p.c. è stata depositata nei termini di legge in data 25 gennaio 2012. Risulta in atti l' originale del duplo della nota di trascrizione del pignoramento immobiliare.</p> <p>2) l' istanza di vendita ex art. 567 c.p.c. è stata depositata nei termini in data 29 settembre 2011</p> <p>3) I dati catastali degli immobili di proprietà degli esecutati, riportati nel pignoramento, corrispondono a quelli indicati nella documentazione ipocatastale ed identifica(to)no inequivocabilmente gli immobili pignorati.</p> <p>5) la certificazione ipocatastale relativa agli immobili pignorati di cui all' art. 567 c.p.c. copre l' intero ventennio;</p> <p>6) gli esecutati risultano proprietari dei beni pignorati,</p> <p>7) dalla documentazione ipocatastale risultano i seguenti creditori iscritti: (Intervenuto).</p> <p>Si <b>segnala</b> che l' immobile indicato nel pignoramento ( formalità n. 3298 del 2011 ) con l' UNITA' NEGOZIALE N°2 - IMMOBILI N°1, N°2 sono riportati nel Comune di Lariano, mentre nelle ordinanze di affrancazione (form. 1673/2001 e 1672/2001) vengono indicati con il Catasto Terreni di Velletri con le particelle 426/3 e 426/4)</p>		

## LOTTO N° 3 (CESPITE N° 4)

Dati atto di pignoramento: appartamento sito in Comune di Lariano (RM), Vicolo Giano n° 12, Piano Primo, foglio 15, particella 426 sub 4, di proprietà di -----, nato ----- . Come visto sopra, impropriamente, tale cespite è nell' atto di pignoramento attribuito a -----.

### DESCRIZIONE DELL' APPARTAMENTO

L' appartamento in questione è sito al piano primo del fabbricato principale che presenta l' ingresso in corrispondenza del porticato su vicolo Giano. Il numero civico che è stato apposto accanto al portone di ingresso che immette nel vano scala, è il n° 14 che conduce ad un pianerottolo da cui si accede nell' appartamento.

L' impianto distributivo architettonico dello stato attuale differisce rispetto al progetto presentato in sanatoria e quindi rispetto alla planimetria catastale. Infatti, come si può evincere dal confronto delle due planimetrie che qui di seguito si propongono, lo stato attuale deriva dal frazionamento dell' ex cucina in un piccolo tinello comunicante con il pranzo-soggiorno e dall' ulteriore frazionamento dell' ex cucina in una camera e in un corridoio per una più efficace e compiuta fruizione. L' ex cucina allo stato attuale ha pertanto cambiato destinazione in camera ed è collegata con il corridoio che conduce al bagno e alla camera da letto con annesso balcone. Ciò ha consentito, non a torto, di dividere in maniera netta la zona giorno dalla zona notte, soluzione architettonica più aderente ad una impostazione distributiva più legata alle esigenze dei tempi odierni.

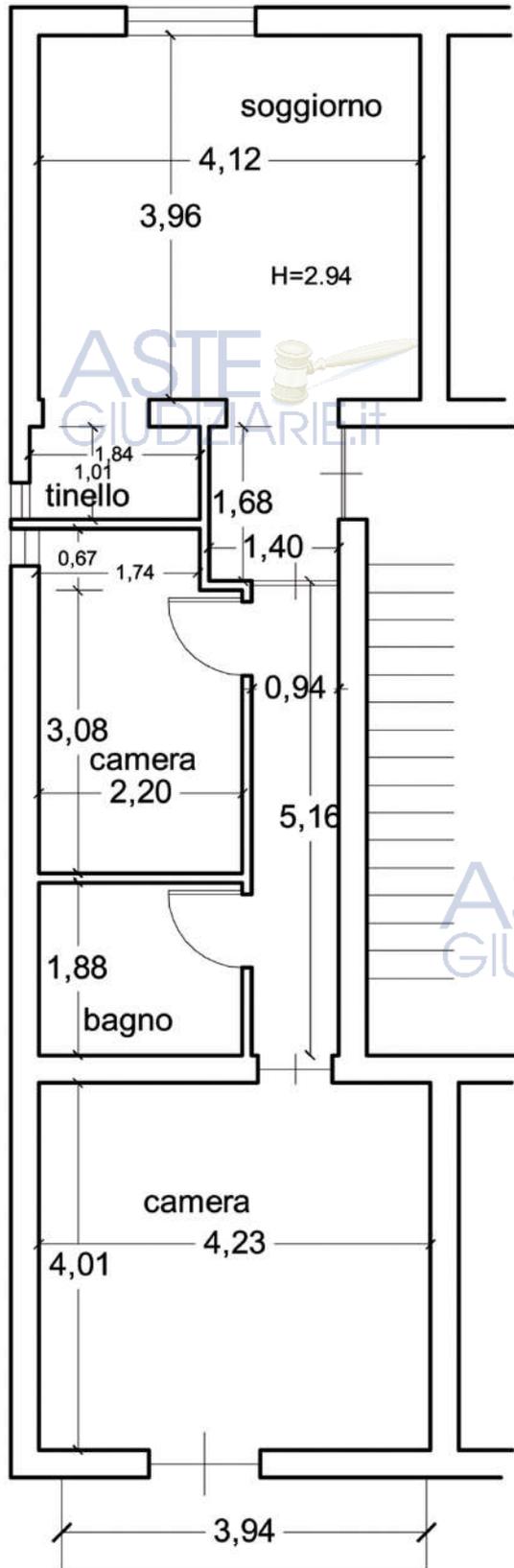
In questa sede il sottoscritto mette in rilievo che tale soluzione ha comportato il taglio di un muro maestro e questo non è corretto, considerando, tra l' altro, che il fabbricato è sito in un contesto su cui grava il rischio sismico.

I materiali dello stato attuale impiegati sono del tipo tradizionale, e denotano una certa vetustà. Gli infissi interni sono in legno e quelli esterni sono persiane in legno. Allo stato si evince che anche gli impianti sono del tipo tradizionale.

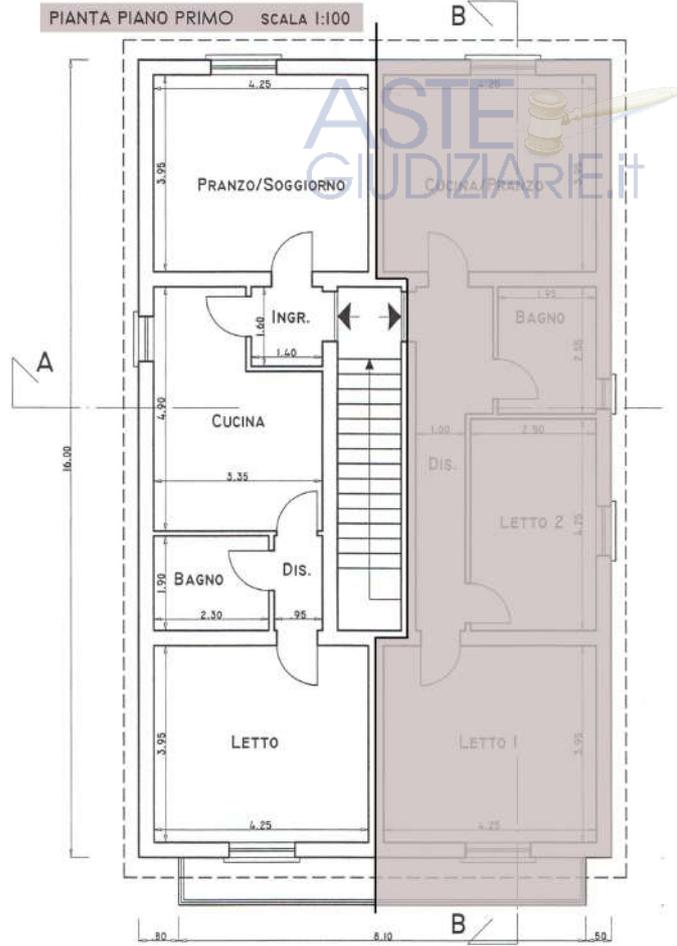
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

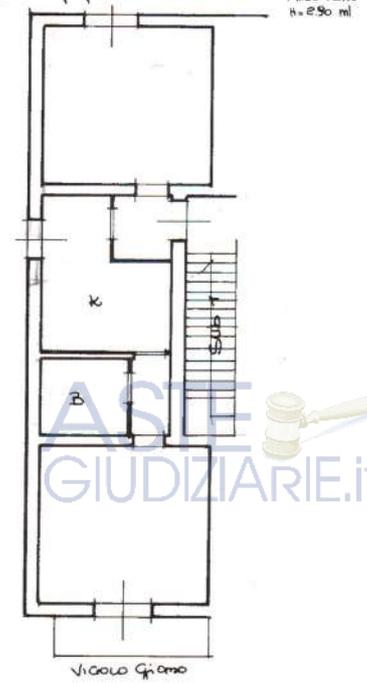
PIANTA PIANO PRIMO



PROGETTO IN SANATORIA AI SENSI DELL'ART.13 L. 47/85



MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 662)  
 Planimetria di utilità in Comune di **LARANIO** via **VICOLO GIANO** civ. **12**  
 Disegnato prop.



Planimetria appartamento di proprietà di Il progetto in sanatoria viene presentato nell' anno 2010.

**CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILI**

STATO ATTUALE

PIANO 1°

N° AMBIENTE	destinazione	L1	L2	L1XL2
1	ingresso	1,40	1,68	2,35
2	soggiorno	4,12	3,96	16,32
3	tinello	1,84	1,01	1,86
4	camera	1,74	0,67	1,17
		2,20	3,08	6,78
5	corridoio	0,94	5,16	4,85
6	bagno	1,88	2,20	4,14
7	camera	4,23	4,01	16,96
	l1	l2	coeff. Corr.vo	
balcone	3,94	1,00	0,30	1,18
				<b>55,60</b>

**CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**

STATO ATTUALE

PIANO 1°

1	ingresso	1,40	1,68	2,35
2	soggiorno	4,12	3,96	16,32
3	tinello	1,84	1,01	1,86
4	camera	1,74	0,67	1,17
		2,20	3,08	6,78
5	corridoio	0,94	5,16	4,85
6	bagno	1,88	2,20	4,14
7	camera	4,23	4,01	16,96
	l1	l2	coeff.	
balcone	3,94	1,00	0,30	1,18
muri		21,95	0,30	6,59
muri		27,81	0,15	4,17
tramezzi		11,24	0,15	1,12
	<b>totali</b>			<b>67,48</b>

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE OMOGENEIZZATA**

**SCHEDA TECNICA DI DEFINIZIONE GLOBALE DELL' IMMOBILE LOTTO N° 3  
e di confronto dei dati : Catasto, Atto di Pignoramento e Nota di Trascrizione**

1

DATI UFFICIO	SEZ. URB.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	consistenza	CLASSE	categoria	Rendita
<b>CATASTO</b>	catasto	15	426	4	5 VANI	3	A/4	222,08
(All. n°10) intestati:	fabbricati		<p>ASTE GIUDIZIARIE.it</p> <p>CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI            CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI</p>					
appartamento	COMUNE	LARIANO	VICOLO GIANO	N° CIVICO 12	PIANO 1			

2

DATI CATASTALI	SEZ. URB.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	consistenza	CLASSE	categoria	Rendita
<b>ATTO DI PIGNOR.TO</b> (All. n° 03)	P.1°	15	426	4				
	<p>presentazione atto di pignoramento in cancelleria in data 07 luglio 2011</p> <p>COMUNE LARIANO VICOLO GIANO N° CIVICO 12</p> <p>proprietà: <b>: DATI NON CORRETTI (All. 7)</b></p> <p>PROPRIETA' PER AFFRANCAZIONE</p>							

3

DATI NOTA DI TRASCRIZIONE	Ufficio provinciale di Roma		reg. generale n°		5017			
(All. n° 16)	Servizio di Pubblicità Immobiliare		reg. particolare n°		3298			
	Circoscrizione di Roma 2		Presentazione n° 21 del 22/09/2011					
	<b>UNITA' NEGOZIALE N° 2</b>							
	Catasto:	FABBRICATI	PROPRIETA'	A	D'ANNIBALE	SILVANO	(1)	
	IMMOBILE N° 2	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	consistenza	CLASSE	categoria	Rendita
		15	426	4				
	COMUNE	LARIANO		VICOLO GIANO		N. CIVICO 12		oggi n° 14
		PIANO 1						

4

CONFINI IMMOBILE	confinante :l	VICOLO GIANO
------------------	---------------	--------------

5

POSSESSO IMMOBILE	ALLO STATO ATTUALE L' IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DALL' ESECUTATO E DAL PROPRIO NUCLEO FAMILIARE
-------------------	--

6

TITOLI DI PROPRIETA'	PROPRIETA' PER AFFRANCAZIONE DA SENTENZA GIUDIZIARIA: ( all. n. 7 )
----------------------	--

7

<b>REGOLARITA'</b>	<b>ABUSI EDILIZI</b>	IL FABBRICATO E' OGGETTO DI ISTANZA DI SANATORIA A TUTT' OGGI NON ESAMINATA DALL' UFFICIO TECNICO PREPOSTO.		
<b>AMM.VA</b>				
<b>IMMOBILE</b>	IMMOBILE	ABUSIVO	NON	SANABILE
<b>( All. n. 12 )</b>				

8

<b>IVA</b>	la vendita non è soggetta ad I.V.A.
<b> VENDITA</b>	

9

<b>ONERI</b>	agli atti non sono presenti oneri condominiali
<b>CONDOMINIO</b>	

10

<b>REGIME</b>	CONIUGATO
<b>PATRIMO.LE</b>	
<b>ESECUTATO</b>	IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI

11

<b>STATO CIVILE</b>	CONIUGATO	<b>All. n. 15</b>
---------------------	-----------	-------------------

12

<b>PROPRIETA'</b>	
-------------------	--

13

<b>RISULTANZE ESAME DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE&amp;GRAVAMI ( AVV. LUCA ORLANDI )</b>	<p><u>DEBITORE:</u> v. n° 12</p> <p><u>ESECUTATO :</u> v. n° 12</p> <p><u>IMMOBILE PIGNORATO:</u> comune di Lariano</p>
<b>( All. 5 )</b>	
<p>1) la certificazione notarile relativa agli immobili pignorati di cui all' art. 567 c.p.c. è stata depositata nei termini di legge in data 25 gennaio 2012. Risulta in atti l' originale del duplo della nota di trascrizione del pignoramento immobiliare.</p> <p>2) l' istanza di vendita ex art. 567 c.p.c. è stata depositata nei termini in data 29 settembre 2011</p> <p>3) I dati catastali degli immobili di proprietà degli esecutati, riportati nel pignoramento, corrispondono a quelli indicati nella documentazione ipocatastale ed identifica(to)no inequivocabilmente gli immobili pignorati.</p> <p>4) La descrizione degli immobili di proprietà degli esecutati contenuta nell' atto di pignoramento <b>non corrisponde</b> a quella risultante dalla certificazione prodotta;</p> <p>5) la certificazione ipocatastale relativa agli immobili pignorati di cui all' art. 567 c.p.c. copre l' intero ventennio;</p> <p>6) gli esecutati risultano proprietari dei beni pignorati,</p> <p>7) dalla documentazione ipocatastale risultano i seguenti creditori iscritti: (Intervenuto).</p> <p>Si <b>segnala</b> che gli immobili indicati nel pignoramento ( formalità n. 3298 del 2011 ) con l' UNITA' NEGOZIALE N° 2 - IMMOBILI N°1 e N° 2 sono riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Lariano, mentre nelle Ordinanze di affrancazione (formalità n° 1673 del 2001 e n° 1672 del 2001) vengono indicati con il Catasto Terreni di Velletri, rispettivamente con la particella 426/3 e 426/4.</p> <p>Si <b>segnala</b> che l' immobile indicato nel Pignoramento (formalità n. 3298 del 2011) con l' Unità Negoziale N° 2 -IMMOBILE N°2. è attribuito per intero a _____, mentre con la formalità n° 1672 del 2001, viene affrancato per intero da _____</p>	

## LOTTO N° 4 (CESPITE N° 2)

Dati atto di pignoramento: appartamento sito in Comune di Lariano (RM), Vicolo Giano n° 14, Piano -----, foglio 15, particella 426 sub 5, di proprietà di -----  
e di -----



### DESCRIZIONE DELL' APPARTAMENTO

L' appartamento in questione è sito al piano primo del fabbricato principale che presenta l' ingresso principale in corrispondenza del porticato su vicolo Giano. Il numero civico che è stato apposto accanto al portone di ingresso che immette nel vano scala, è il n° 14 che conduce ad un pianerottolo da cui si accede nell' appartamento.

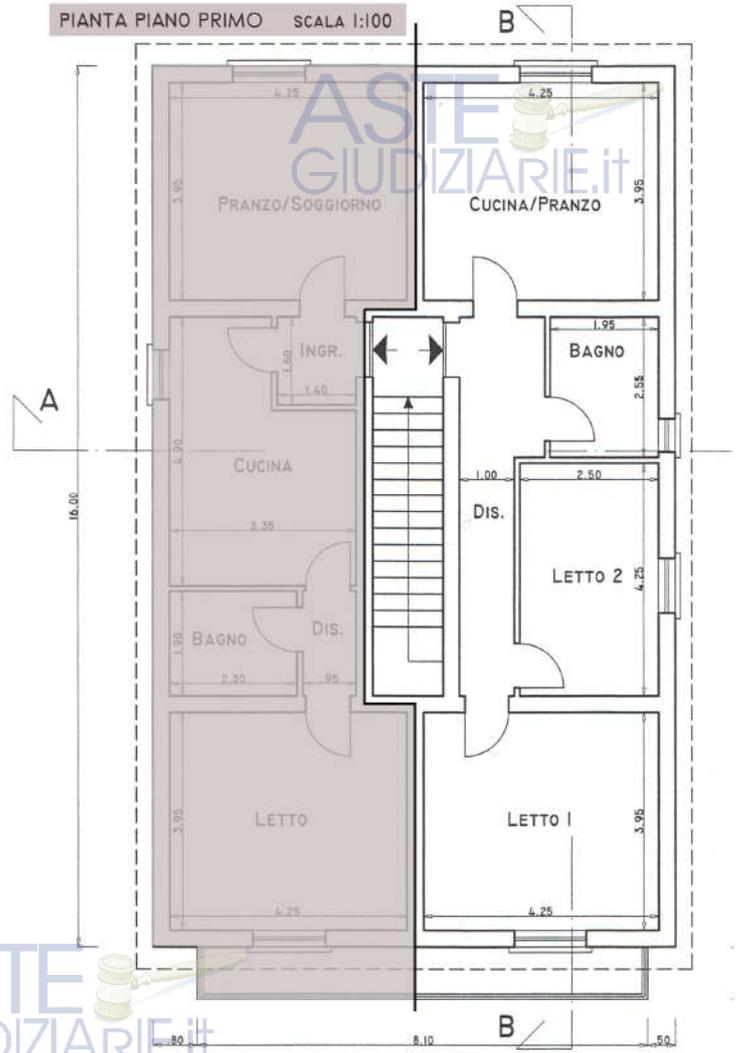
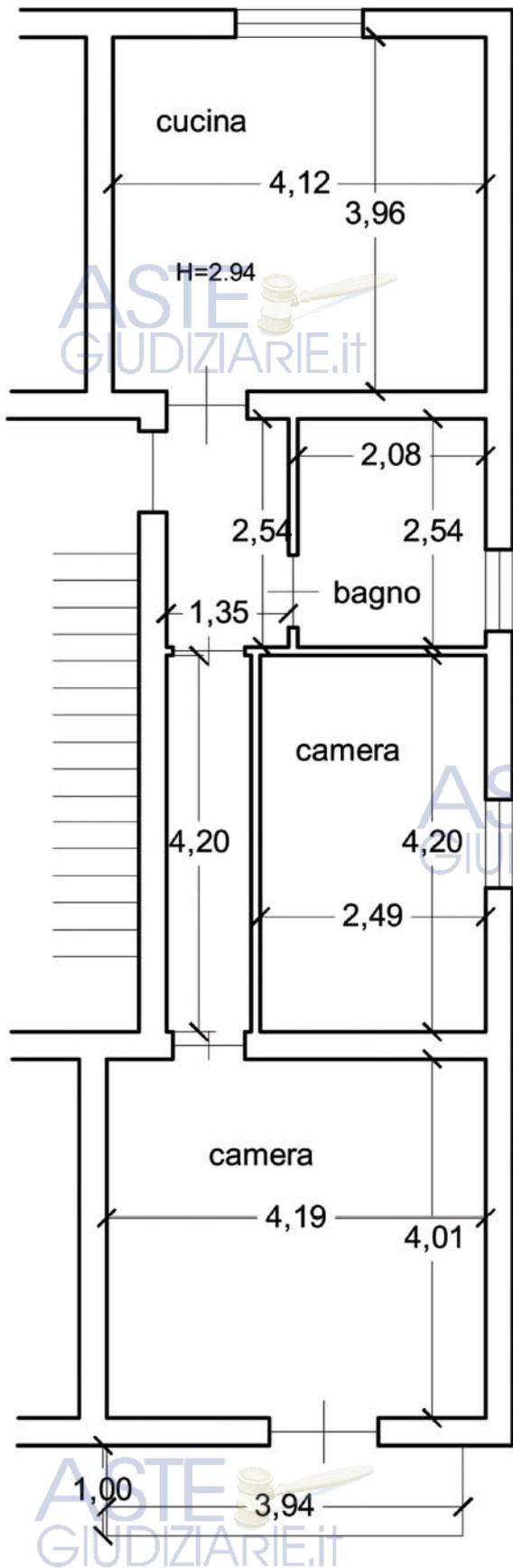
L' impianto distributivo architettonico dello stato attuale non differisce rispetto al progetto presentato in sanatoria e quindi rispetto alla planimetria catastale. Infatti, come si può evincere dal confronto, l' appartamento consta di una cucina-soggiorno, un bagno e due camere, di cui una con balcone annesso.

I materiali dello stato attuale impiegati sono del tipo tradizionale, e denotano una certa vetustà. Gli infissi interni sono in legno e quelli esterni sono persiane in legno. Allo stato si evince che anche gli impianti sono del tipo tradizionale.

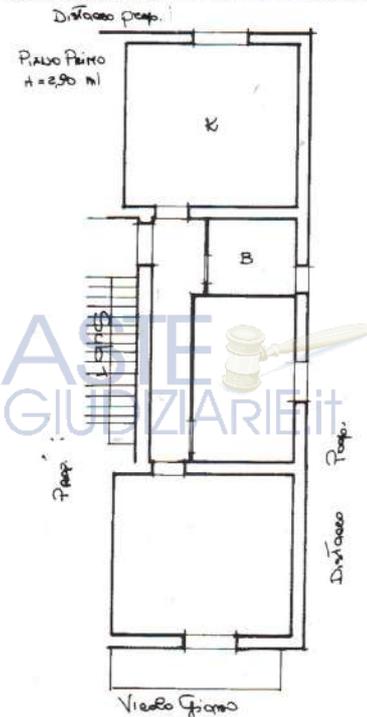


PIANTA PIANO PRIMO

PROGETTO IN SANATORIA AI SENSI DELL'ART.13 L. 47/85



MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 852)  
 Planimetria di u.l.u. in Comune di **LAIANO** via **VIALE GIANO** civ. **18**



**CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILI**

STATO ATTUALE

PIANO 1°

N° AMBIENTE	destinazione	L1	L2	L1XL2
1	ingresso	1,35	2,54	3,43
2	soggiorno	4,12	3,96	16,32
3	bagno	2,08	2,54	5,28
4	corridoio	0,94	4,20	3,95
5	camera	2,49	4,20	10,46
6	camera	4,19	4,01	16,80
	l1	l2	coeff. Corr.vo	
balcone	3,94	1,00	0,30	1,18
				<b>57,42</b>

**CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**

STATO ATTUALE

PIANO 1°

N° AMBIENTE	destinazione	L1	L2	L1XL2
1	ingresso	1,35	2,54	3,43
2	soggiorno	4,12	3,96	16,32
3	bagno	2,08	2,54	5,28
4	corridoio	0,94	4,20	3,95
5	camera	2,49	4,20	10,46
6	camera	4,19	4,01	16,80
	l1	l2	coeff. Corr.vo	
balcone	3,94	1,00	0,30	1,18
muri esterni		21,95	0,30	6,59
		27,81	0,15	4,17
		10,37	0,10	1,04
				<b>69,22</b>

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE OMOGENEIZZATA**

**SCHEDA TECNICA DI DEFINIZIONE GLOBALE DELL' IMMOBILE LOTTO N° 4  
e di confronto dei dati : Catasto, Atto di Pignoramento e Nota di Trascrizione**

1

DATI UFFICIO CATASTO	SEZ. URB.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	consistenza	CLASSE	categoria	Rendita
	catasto	15	426	5	5 VANI	3	A/4	222,08
<b>(All. n°10) intestati:</b>								
fabbricati								
appartamento      COMUNE      LARIANO      VICOLO GIANO      N° CIVICO 12      PIANO 1								

2

DATI CATASTALI ATTO DI PIGNOR.TO	SEZ. URB.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	consistenza	CLASSE	categoria	Rendita
		15	426	5				
<b>(All. n° 03)</b>								
PIANO      Omesso !								
presentazione atto di pignoramento in cancelleria in data 07 luglio 2011								
COMUNE      LARIANO      VICOLO GIANO N° 14								
proprietà:								
PROPRIETA' PER AFFRANCAZIONE I								

3

DATI NOTA DI TRASCRIZIONE	Ufficio provinciale di Roma				reg. generale n°		5017	
	Servizio di Pubblicità Immobiliare				reg. particolare n°		3298	
<b>(All. n° 16)</b>								
Circoscrizione di Roma 2      Presentazione n° 21 del 22/09/2011								
<b>UNITA' NEGOZIALE N° 3</b>								
Catasto:      FABBRICATI								
		FOGLIO	PARTICELLA	SUB	consistenza	CLASSE	categoria	Rendita
IMMOBILE N° 1		15	426	5			A/4	
COMUNE	LARIANO	Proprietà 1/2			) & coniuge			
	PIANO 1	VICOLO GIANO			N. CIVICO 14			

4

CONFINI IMMOBILE	confinante :	VICOLO GIANO

5

POSSESSO IMMOBILE	ALLO STATO ATTUALE L' IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DALL' ESECUTATO E DAL PROPRIO NUCLEO FAMILIARE

6

TITOLI DI PROPRIETA'	PROPRIETA' PER AFFRANCAZIONE DA SENTENZA GIUDIZIARIA ( all. n. 7 )

7

REGOLARITA' AMM.VA IMMOBILE	ABUSI EDILIZI	IL FABBRICATO E' OGGETTO DI ISTANZA DI SANATORIA A TUTT' OGGI NON ESAMINATO DALL' UFFICIO TECNICO PREPOSTO.
	appartamento      abusivo      non      sanabile	
<b>( All. n. 11 )</b>		

8

IVA VENDITA	la vendita non è soggetta ad I.V.A.

9

ONERI CONDOMINIO	agli atti non sono presenti oneri condominiali

10

<b>REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO</b>	CONIUGATO IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI
--------------------------------------	--

11

<b>STATO CIVILE</b>	CONIUGATO
---------------------	-----------

12

<b>PROPRIETA'</b>	e	Coniuge per	1/2	ciascuno
-------------------	---	-------------	-----	----------

13

<b>RISULTANZE ESAME DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE&amp;GRAVAMI (AVV. LUCA ORLANDI)</b>	<b>DEBITORE:</b> v. n° 12 <b>ESECUTATO :</b> v. n° 12 <b>IMMOBILE PIGNORATO:</b> comune di Iariano
--	--

( All. 5 )

- 1) la certificazione notarile relativa agli immobili pignorati di cui all' art. 567 c.p.c. è stata depositata nei termini di legge in data 25 gennaio 2012. Risulta in atti l' originale del duplo della nota di trascrizione del pignoramento immobiliare.
- 2) l' istanza di vendita ex art. 567 c.p.c. è stata depositata nei termini in data 29 settembre 2011
- 3) I dati catastali degli immobili di proprietà degli esecutati, riportati nel pignoramento, corrispondono a quelli indicati nella documentazione ipocatastale ed identifica(to)no inequivocabilmente gli immobili pignorati.
- 5) la certificazione ipocatastale relativa agli immobili pignorati di cui all' art. 567 c.p.c. copre l' intero ventennio;
- 6) gli esecutati risultano proprietari dei beni pignorati,
- 7) dalla documentazione ipocatastale risultano i seguenti creditori iscritti:  
(Intervenuto).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO N° 5 ( CESPITE N° 5 )

DATI ATTO DI PIGNORAMENTO : **appartamento** sito in Comune di Lariano (Roma), Via delle Rose n° 13, piano terra, foglio 26, particella 1436 di proprietà della signora -----

### DESCRIZIONE APPARTAMENTO:

l' appartamento, sulla scorta delle visure catastali e del rilievo effettuato in loco, nonché della documentazione acquisita presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Lariano, denota un impianto costruttivo in muratura in blocchetti di tufo in una zona periferica a sud -est del territorio comunale.

Le foto, in allegato, testimoniano lo stato di degrado che pervade globalmente il vetusto manufatto che allo stato non è abitato e da molti anni non è stato oggetto di alcun tipo di manutenzione. Esso è stato oggetto di divisione giudiziaria che ne ha assegnato la comproprietà a diversi eredi, come meglio il sottoscritto illustrerà di seguito.

L' impianto architettonico attuale è rimasto uguale a quello rilevato attraverso le planimetrie catastali e a quello che riporta la documentazione relativa alla istanza di sanatoria ai sensi della Legge 47/85 (**all.14**).

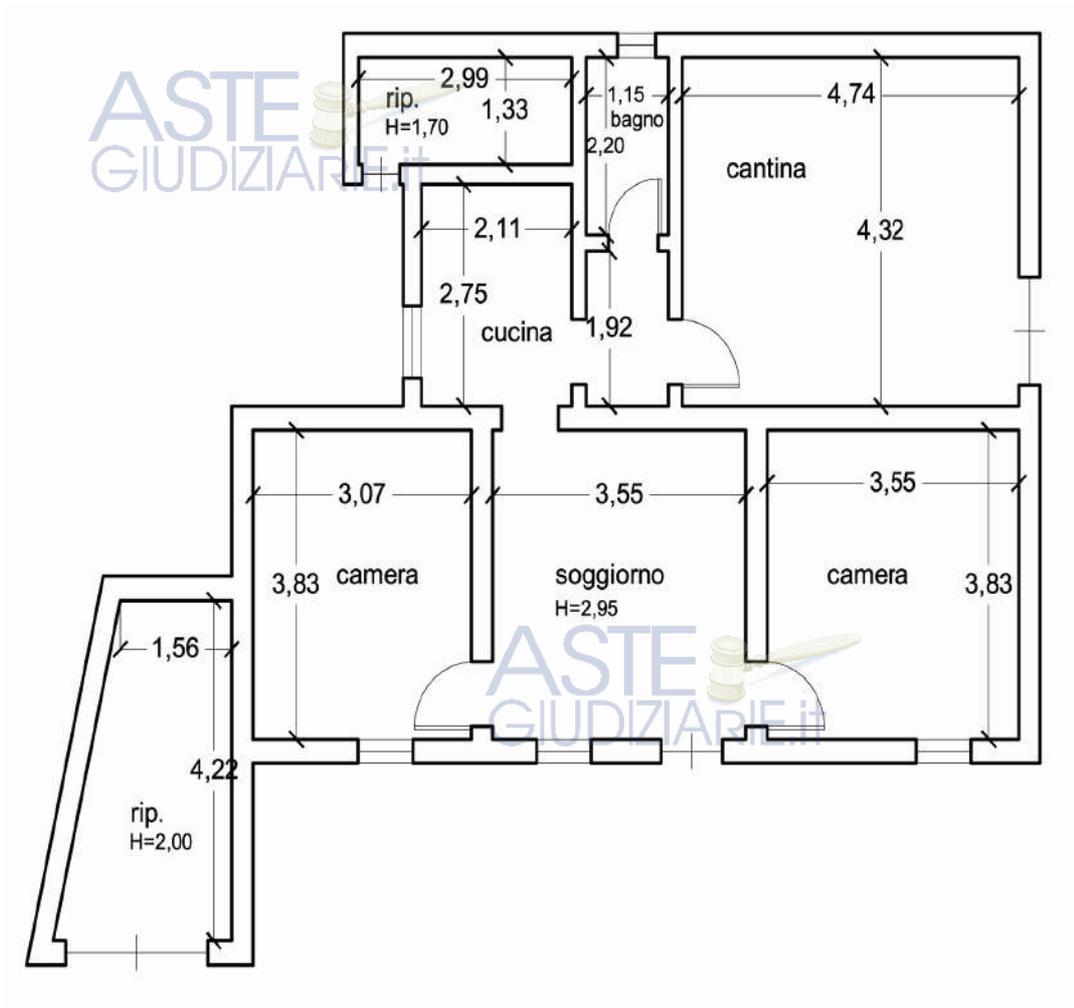
Tale manufatto, come mostra l' estratto di mappa, è circondato dalle particelle del foglio 26 del Comune di Lariano con mappali n° 165, n° 166, n° 167, n° 168 le quali non sono oggetto della presente procedura.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

RILIEVO PLANIMETRICO:

I materiali riscontrati sono datati e denotano uno stato di usura ormai avanzato come mostrano le foto.

Gli impianti non garantiscono allo stato il sufficiente grado di sicurezza e non sono in linea con le normative vigenti.



<b>CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILI</b>
--------------------------------------

STATO ATTUALE

PIANO T

N° AMBIENTE	destinazione	L1	L2	L1XL2
1	soggiorno	3,55	3,83	13,60
2	cucina	2,11	2,75	5,80
3	bagno	1,15	2,20	2,53
4	corridoio	1,15	1,92	2,21
5	camera	3,07	3,83	11,76
6	camera	3,55	3,83	13,60
		area	coeff.	
7	cantina	20,48	0,50	10,24
8	cantina	3,98	0,25	0,995
9	cantina	8,56	0,25	2,14
				<b>62,87</b>



<b>CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI</b>
--

STATO ATTUALE

PIANO T

N° AMBIENTE	destinazione	L1	L2	L1XL2
1	soggiorno	3,55	3,83	13,60
2	cucina	2,11	2,75	5,80
3	bagno	1,15	2,20	2,53
4	corridoio	1,15	1,92	2,21
5	camera	3,07	3,83	11,76
6	camera	3,55	3,83	13,60
		area	coeff.	
7	cantina	20,48	0,50	10,24
8	cantina	3,98	0,25	1,00
9	cantina	8,56	0,25	2,14
	muri esterni	40	0,30	12,00
	muri interni	3,83	0,25	0,96
	muri interni	3,83	0,25	0,96
	muri interni	4,32	0,30	1,30
	muri interni	2,75	0,30	0,83

78,90




## LOTTO N° 6 ( CESPITE N° 6 )

**Dati Pignoramento:** terreno sito in Comune di Velletri (Roma), foglio 26, particella 169, foglio 26, particella 170, mq 1030 ca, foglio 26, particella 171, vigneto, mq 3910 ca, foglio 26, particella 172, vigneto, mq 1060 ca, di proprietà della signora

Il terreno oggetto della presente procedura, per la sua vocazione edificatoria assegnatagli dal Piano Regolatore vigente, sarà preso in considerazione nel prosieguo della presente ai fini della valutazione commerciale.

### SCHEDA TECNICA DI DEFINIZIONE GLOBALE DELL' IMMOBILE LOTTI N° 5 & N° 6 e di confronto dei dati : Catasto, Atto di Pignoramento e Nota di Trascrizione

DATI	SEZ. URB.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	consistenza	CLASSE	categoria	Rendita
CATASTO	FABBRICATI	26	1436		6 VANI	2	A/3	340,86
(All. n° 11)	IN COMUNE DI LARIANO VIA DELLE ROSE N° 13						PIANO TERRA	
intestati:	<b>FABBRICATO: LOTTO 5</b>							
	<p>proprietà 1/20</p> <p>proprietà 1/20</p> <p><b>proprietà 1/20</b></p> <p>proprietà 1/20</p> <p>proprietà per 1/5</p> <p>proprietà per 1/5</p> <p>proprietà 1/5</p> <p>proprietà 1/25</p> <p>proprietà 1/25</p> <p>proprietà 1/25</p> <p>proprietà 1/25</p> <p>proprietà 1/25</p>							
	<b>TERRENI : LOTTO 6</b>							
							R.D.	R.A.
	TERRENO	26	169		94 MQ	Seminativo 2	0,39	0,29
	TERRENO	26	170		130 MQ	Seminativo 2	0,54	0,40
	TERRENO	26	171		3910 MQ	vigneto 2	55,53	32,31
	TERRENO	26	172		160 MQ	vigneto 2	2,27	1,32
	COMUNE	Velletri						
intestati:	<p>proprietà 5/120</p> <p>proprietà 5/120</p> <p><b>proprietà 5/120</b></p> <p>proprietà 5/120</p> <p>proprietà 20/120</p> <p>proprietà 20/120</p> <p>proprietà 20/120</p> <p>proprietà 4/120</p> <p>proprietà 4/120</p> <p>proprietà 4/120</p> <p>proprietà 4/120</p> <p>proprietà 4/120</p> <p>proprietà 4/120</p> <p>proprietà 10/120</p> <p>proprietà 10/120</p>							

2

<b>DATI CATASTALI</b>	SEZ. URB.	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	consistenza	CLASSE	categoria	Rendita
	appart.to	26	1436					
<b>ATTO DI PIGNOR.TO</b> (All. n° 03)	PIANO T							
<b>LOTTO 5 &amp; 6</b>	presentazione atto di pignoramento in cancelleria in data 07 luglio 2011							
	COMUNE	LARIANO VIA DELLE ROSE N° 13						
	<b>proprietà:</b>							
	TERRENI	FOGLIO 26, P.LLE nn. 169, 170 (mq 1030), 171 (mq 3910), 172 (mq 1060)						
	COMUNE	VELLETRI						

3

<b>DATI NOTA DI TRASCRIZIONE</b> (All. n° 16)	Ufficio provinciale di Roma	reg. generale n°	5017					
	Servizio di Pubblicità Immobiliare	reg. particolare n°	3298					
	Circoscrizione di Roma 2	Presentazione n° 21 del	22/09/2011					
	<b>UNITA' NEGOZIALE N° 4</b>							
<b>LOTTO 5</b>	Catasto: FABBRICATI							
		FOGLIO	PARTICELLA	SUB	consistenza	CLASSE	categoria	Rendita
	IMMOBILE N° 1	26	1436					
	<b>diritto di proprietà per la quota 1/1</b>							
	COMUNE	LARIANO	VIA DELLE ROSE	N° CIVICO 13	PIANO T			
<b>LOTTO 6</b>	Catasto: TERRENI COMUNE DI VELLETRI							
		FOGLIO	PARTICELLA	SUB	consistenza	CLASSE	categoria	Rendita
	IMMOBILE N° 2	26	169					
	IMMOBILE N° 3	26	170					
	IMMOBILE N° 4	26	171					
	IMMOBILE N° 5	26	172					
	<b>diritto di proprietà per la quota 1/1</b>							

4

<b>CONFINI IMMOBILE</b>	APPARTAMENTO: confinante :distacco su p.lla 2315, distacco su p.lla 2094, p.lla 166, salvo altri o aventi causa
-------------------------	--

5

<b>POSSESSO IMMOBILE</b>	ALLO STATO ATTUALE GLI IMMOBILI NON RISULTANO OCCUPATI MA NELLA DISPONIBILITA' DELL' ESECUTATA E DI QUANTI SONO INDICATI COME EREDI
--------------------------	--

6

<b>TITOLI DI PROPRIETA'</b>	PROPRIETA' PER DIVISIONE GIUDIZIARIA ( all. n. 8 )
-----------------------------	---

7

<b>REGOLARITA' AMM.VA IMMOBILE</b>	<b>ABUSI EDILIZI</b> ( All. 14 )	IL FABBRICATO E' OGGETTO DI ISTANZA DI SANATORIA PROT. N° 3101 DEL 12 /04/1986
------------------------------------	-------------------------------------	---

8

<b>IVA VENDITA</b>	la vendita non è soggetta ad I.V.A.
--------------------	-------------------------------------

9

<b>ONERI CONDOMINIO</b>	agli atti non sono presenti oneri condominiali
-------------------------	--

10	
<b>REGIME PATRIMO.LE ESECUTATO</b>	CONIUGATA IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI
11	
<b>STATO CIVILE</b>	CONIUGATA IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI <span style="color: red;">All. n. 15</span>
12	
<b>PROPRIETA' (v. all. 8)</b>	PER LA QUOTA DI 1/24 PER IL FABBRICATO PER LA QUOTA DI 1/24 PER I TERRENI
13	
<b>RISULTANZE ESAME DOCUMENTAZIONE IPO- CATASTALE&amp;GRAVAMI ( AVV. LUCA ORLANDI)</b>	DEBITORE: v. n° 12 ESECUTATO : v. n° 12 IMMOBILE PIGNORATO: Comune di Lariano
<b>( All. 5 )</b>	
<p>1) la certificazione notarile relativa agli immobili pignorati di cui all' art. 567 c.p.c. è stata depositata nei termini di legge in data 25 gennaio 2012. Risulta in atti l' originale del duplo della nota di trascrizione del pignoramento immobiliare.</p> <p>2) l' istanza di vendita ex art. 567 c.p.c. è stata depositata nei termini in data 29 settembre 2011</p> <p>3) I dati catastali degli immobili di proprietà degli esecutati, riportati nel pignoramento, corrispondono a quelli indicati nella documentazione ipocatastale ed identifica(to)no inequivocabilmente gli immobili pignorati.</p> <p>6) gli esecutati risultano proprietari dei beni pignorati,</p> <p>7) dalla documentazione ipocatastale risultano i seguenti creditori iscritti: (Intervenuto).</p> <p>Si <b>segnala</b> che l' immobile indicato nel pignoramento (formalità n° 3298 del 2011) con l' UNITA' NEGOZIALE N° 4 - IMMOBILE n.1 viene attribuito per l' intera proprietà a _____ mentre la stessa risulta esserne comproprietaria con le anzidette formalità n° 1607 del 2000 ( per la quota di 5/120), n° 2403 del 2005 ( per la quota di 1/20) e n° 1578 del 2011 (per la quota di 1/18).</p> <p>Si <b>segnala</b> che gli immobili indicati nel pignoramento (formalità n° 3298 del 2011) con l' UNITA' NEGOZIALE N° 4 - IMMOBILI n° 2, n° 3, n° 4, n° 5, sono individuati nel Catasto Terreni di Velletri, mentre nelle anzidette formalità n° 1607 del 2000 e n° 2403 del 2005 vengono indicati come ubicati nel Catasto Terreni di Lariano, in merito al quale non risulta alcuna corrispondenza catastale.</p> <p>Si <b>segnala</b> che gli immobili indicati nel pignoramento (formalità n° 3298 del 2011) con l' UNITA' NEGOZIALE N° 4 - IMMOBILI n° 2, n° 3, n° 4, n° 5, vengono attribuiti per l' intera proprietà a _____, mentre la stessa risulta esserne comproprietaria con le anzidette formalità n° 1607 del 2000 per la quota di 5/120) e n° 2403 del 2005 ( per la quota di 1/20).</p> <p>7) dalla documentazione ipocatastale risultano i seguenti creditori iscritti: { (Intervenuto).</p>	

la scheda tecnica mette in evidenza che i dati relativi alla proprietà, riportati nell' atto di pignoramento e nelle visure catastali, sono in contrasto con quelli riscontrati nella divisione giudiziaria sulla base del progetto di divisione redatto dal geometra Triolo e accolto nella sentenza del Giudice R. Calvanese del Tribunale di Velletri (v. All. 8).

Le segnalazioni fornite dalla **certificazione notarile** redatta dal **notaio dott. Roberto Centini** mettono in evidenza che:

- 1) il fabbricato ( unità negoziale n. 4, immobile n° 1) viene attribuito a \_\_\_\_\_ con le seguenti quote: 5/120 con formalità n. 1607 del 2000, 1/20 con formalità n. 2403 del 2005, 1/18 con formalità n. 1578 del 2011;
- 2) i terreni ( unità negoziale n. 4, immobile n° 2,3,4,5) vengono attribuiti a \_\_\_\_\_ con le seguenti quote: 5/120 con formalità n. 1607 del 2000, 1/20 con formalità n. 2403 del 2005;

il sottoscritto reperiva presso l' Ufficio del Registro la **nota di trascrizione** (*registro generale n. 3702, registro particolare n. 2403, del 21/06/2005*) che attiene l' atto giudiziario del 20/02/2003 n° 401 di repertorio e fornisce i seguenti dati che in parte sono riportati nella certificazione notarile e nella relazione preliminare e che il sottoscritto ritiene essere in contrasto con quanto riportato nella divisione giudiziaria citata a cui si riferisce:

- 1) il fabbricato ( unità negoziale n. 4, immobile n° 1) viene attribuito a \_\_\_\_\_ con la seguente quota: 1/20 con formalità n. 2403 del 2005;
- 2) i terreni ( unità negoziale n. 4, immobile n° 2,3,4,5) vengono attribuiti a \_\_\_\_\_ con la seguente quota: 1/20 con formalità n. 2403 del 2005;

Infatti, al fine di chiarire la questione legata al titolo di proprietà dei lotti n° 5 e n° 6 (*unità negoziale n° 4*), il sottoscritto ha effettuato una ulteriore ricerca, presso la cancelleria civile del Tribunale di Velletri, che ha contribuito finalmente al reperimento dell' fascicolo n. \_\_\_\_\_ in cui è riportata la sentenza ( Rep. 401/03 RG 1427/00 ) con la quale l' ill.mo sig. Giudice dott. R. Calvanese assegna agli eredi e tra questi, in particolare, alla \_\_\_\_\_ in riferimento ai beni immobili caduti in successione, le quote ereditarie individuate nella relazione del CTU geometra Triolo depositata in data 3/5/2002 ( v. allegato n° 8). Nel merito, in questa si rileva che:

- 1) il fabbricato ( unità negoziale n. 4, immobile n° 1) viene attribuito a \_\_\_\_\_ con la seguente quota: 1/24;
- 2) i terreni ( unità negoziale n. 4, immobile n° 2,3,4,5) vengono attribuiti a \_\_\_\_\_ con la seguente quota: 1/24;

## ESTRAPOLAZIONE DEI DATI COGNITIVI SULLE CARATTERISTICHE GENERALI & INQUADRAMENTO TERRITORIALE E GEOMORFOLOGICO

### AMBITO URBANO :

nel corpo della presente relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio, nell' inquadramento generale di ogni singolo lotto, sono state effettuate le considerazioni di specifica pertinenza.

Il presente capitolo precede quello relativo alla stima e, pertanto, in tale sede si considerano gli aspetti più significativi che contribuiranno alla identificazione del valore venale del compendio.

I lotti determinati sono sei e precisamente:

### LOTTO 1

Tale lotto riguarda il terreno sito nella parte alta a nord-ovest del Comune di Lariano in via del Nespolo e in via Paccione, ove l' aspetto paesaggistico è gradevole e caratterizzato dalla presenza di castagneti. Su detto terreno è stato realizzato un manufatto in cemento armato che, allo stato, è sotto forma di scheletro strutturale con pilastri realizzate su una piattaforma di travature di fondazioni dette travi rovesce, secondo un reticolo chiuso. Sui pilastri si innestano travature, pur' esse in cemento armato, che sostengono solai del tipo prefabbricato caratterizzati da travetti intervallati a file parallele di pignatte di laterizio. Il manufatto, così descritto, non ha muri perimetrali ed è stato costruito senza il prescritto nulla osta e, pertanto, abusivamente.

Il Comune di Lariano ha approvato, da poco, un Piano che recupera tali manufatti, in quanto ricadenti nella cosiddetta **ZONA DI RECUPERO N° 2** e in quanto relegati in ambito urbanistico secondo una classificazione a comparto.

Il nostro terreno, costituito da due particelle foglio 15 , n° 56 e n° 59, rientra in un comparto all' interno del quale viene ad esso attribuita una ulteriore capacità edificatoria espressa in volumetria. Questo dato recupera e valorizza un terreno il cui valore, altrimenti, sarebbe stato inficiato dalla presenza di manufatto abusivo non sanabile.

### LOTTO 2, LOTTO,3, LOTTO 4

Questi rappresentano tre appartamenti che fanno parte di un unico edificio realizzato nella parte periferica alta di Lariano, Via Vicolo Giano ai numeri civici 12 e 14, a ridosso della zona sportiva. L' edificio consta di piano terra e primo piano e denota quel tipo di architettura modesta ed espressione caratteristica di quel fenomeno che va sotto il nome di abusivismo edilizio che, a partire dagli anni sessanta, ha imperversato trasversalmente in tutto l' intero Paese, con le dovute eccezioni.

Il fabbricato, oggetto, come detto, di istanza di sanatoria, consta di un appartamento sito al piano terra al numero civico 12 e di due appartamenti di pari superficie al primo piano del numero civico 14 di Vicolo Giano.

L' istanza di sanatoria copre solamente il piano terra, nel mentre gli appartamenti del piano 1° risultano, a parere del sottoscritto, non compresi nell' istanza.

Come si rileva dalle note dell' Avvocato Luca Orlandi, nella sua relazione preliminare nell' atto di pignoramento si assegna impropriamente l' appartamento sito al primo piano e distinto in Catasto al foglio 15 particella 426 sub 4 al Signor -----, ma nella realtà appartenente al germano [REDACTED] per affrancazione giudiziaria avvenuta nell' anno 2000.

**LOTTO 5**

Il lotto 5 consta di:

- un appartamento in Via delle Rose n° 13, del Comune di Velletri al foglio 26 particella 1436 attribuito a ----- per 1/24 nella divisione giudiziaria (all.8);

**LOTTO 6**

Il lotto 6 consta di:

- terreno Via delle Rose n° 13, dello stesso Comune al foglio 26 , particelle nn° 169,170,171,172 con potenzialità edilizia attribuito a ----- per 1/24 nella divisione giudiziaria (all.8);

**NOTA**

Si osserva che si parla di Comune di Velletri, in quanto Lariano, prima di assurgere a Ente Comunale, era frazione del Comune di Velletri.

## **VALUTAZIONE COMPENDIO ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE RICERCA DEL CRITERIO DI STIMA**

La stima di un bene immobile dovrà scaturire da ragionamenti coerenti e dovrà esprimere un parere che dia luogo al valore di mercato e cioè al valore venale da differenziare, peraltro, dal valore affettivo di scarso significato in un contesto di compra-vendita, da quello di trasformazione, da quello di costo e infine dal valore complementare, in un quadro di massima oggettività.

La stima è una previsione di formazione del prezzo, ove i valori sono prezzi attesi, mentre i prezzi che si sono formati per i contratti già eseguiti sono prezzi storici. Peraltro, ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico per caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, tipologica e di finitura.

A fronte della doverosa premessa riferita alle caratteristiche localizzative/territoriali, prima, e l'indagine di mercato, poi, effettuata acquisendo informazioni in loco, presso agenzie immobiliari e previa consultazione di siti internet e di pubblicazioni specializzate, in analogia ai prezzi di mercato della zona, tenuto conto delle condizioni generali di manutenzione e conservazione dell' immobile, della zona nella quale lo stesso è ubicato, della viabilità, dei servizi e della panoramicità, nonché di tutte quelle peculiari caratteristiche strutturali ed ambientali che possono alterarne la qualità, lo scrivente ha potuto stabilire i più probabili valori di mercato medi relativi ad immobili comparabili con quelli in esame, riferiti al metro quadrato di superficie lorda ragguagliabile ( superficie commerciale ).

A tali valori sono stati applicati coefficienti correttivi riferiti alle principali caratteristiche condizionanti il valore e precisamente : **vetustà, ubicazione, tipologia, stato di conservazione e manutenzione**.

## Lotto N° 1

La stima del presente lotto, come meglio illustrato sopra, va inquadrata nell' ambito di un terreno che alla data odierna, alla luce del documento urbanistico approvato dall' Amministrazione Comunale di Lariano ( v. **allegato n° 6** certificato di destinazione urbanistica ), ha acquistato una rilevante capacità edificatoria legata al recupero del manufatto abusivo ivi realizzato.

Il terreno ha una estensione complessiva pari a mq 2400,00 ove insiste un manufatto rustico di cemento armato con una volumetria pari a circa mc 1000,00.

Al terreno in questione, costituito dalle particelle n° 56 e n° 59 del foglio 15 del Comune di Lariano, inserito in un comparto come stabilito nel Piano di Recupero Urbanistico n° 2, è stato assegnato un indice di fabbricabilità pari a 0,51 mc/mq con una incidenza di maggiorazione pari al 15% come dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Dai calcoli effettuati si evince che la cubatura massima realizzabile è pari a circa 1400,00 mc.

Considerato che il valore unitario, riferito al mc edificabile desunto dal mercato immobiliare di zona, oscilla da un minimo di € 70,00 al mc ad un massimo di € 120,00 al mc, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche già illustrate della stessa zona che dovrà essere necessariamente dotata delle infrastrutture relative ai piani di attuazione territoriali, il sottoscritto ha ritenuto congruo valutare l' area edificabile in oggetto in misura media e pertanto:

valore area edificabile mc 1400,00 x € 95,00 = €133.000,00

il prezzo unitario medio applicato tiene conto del costo comprensivo delle spese tecniche ed amministrative, del costo dei lavori di ristrutturazione e di adeguamento sismico delle strutture di cemento armato. Infatti tale manufatto abusivo dovrà passare al vaglio di esami specialistici dei materiali costitutivi, quali il ferro, il calcestruzzo che nel tempo avrebbe potuto subire l' effetto degradante del processo di carbonatazione. Tali costi, pertanto, incidono notevolmente sul costo di costruzione del manufatto stesso.

## Lotti N° 2, N° 3, N° 4

il sottoscritto **per la stima dei fabbricati siti in Vicolo Giano ai numeri civici 12 e 14**, oggetto del presente atto di pignoramento, fa riferimento al più probabile valore di mercato, definito come rapporto di equivalenza tra il bene stesso e la moneta in situazione di libera concorrenza da cui scaturisce il metodo sintetico-comparativo.

Nel caso specifico, non risulterebbe applicabile una metodologia analitica basata sul canone di affitto (capitalizzazione del reddito), in quanto, nella fattispecie, questo è basso e fornirebbe un valore non attendibile e sottostimato anche in relazione al costo di costruzione dei fabbricati di cui è causa.

## CONSIDERATO CHE

1) l' Agenzia del Territorio propone:

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2011 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: LARIANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1350	2000	L	5	7,5	L

## 2) Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2011 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: LARIANO

Fascia/zona: Periferica/ZONA PERIFERICA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Ville e Villini Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1300	1900	L	5	7,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1400	2000	L	5,5	8	L

### 3) Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2011 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: LARIANO

Fascia/zona: Rurale/ZONA RURALE

Codice di zona: R2

Destinazione: Residenziale

Non ci sono importi per le caratteristiche selezionate

- 4) I valori di mercato rilevati presso le Agenzie Immobiliari in loco si attestano intorno a euro 1.600/00 al metro quadrato.
- 5) I coefficienti correttivi per **vetustà, ubicazione, tipologia, stato di conservazione e manutenzione** danno luogo ad un coefficiente correttivo globale pari a circa **0,88**

#### STANTE

L' invito dell' ill.mo Sig. Giudice Dott. Riccardo Audino a verificare scrupolosamente e puntualmente le valutazioni degli immobili ( *Avviso ai CTU del 23 giugno 2010* )

Equo attribuire all' immobile **sito al piano terra di Vicolo Giano al civico 12**, ancora in fase di ristrutturazione e di completamento, il valore pari a **euro 1.450/00 al metro quadrato**; e per quanto riguarda gli immobili abusivi non sanabili siti al 1° piano di tale edificio il valore viene opportunamente ridotto in quanto **mancante di legittimazione urbanistica** e assunto pari a **euro 1000/00 al metro quadrato**; ( tali valori tengono conto del costo in detrazione per il ripristino dello stato dei luoghi e del lavatoio realizzato abusivamente nel porticato)

Pertanto moltiplicando tali valori unitari per la superficie commerciale totale, si ottiene:

#### **-per il lotto n° 2 :**

superficie ragguagliata commerciale :  
mq 92,39 x € 1.450,00 = **€ 133.965,50**

#### **-per il lotto n° 3 :**

superficie ragguagliata commerciale :  
mq 67,48 x € 1.000,00 = **€ 67.480,00**

**-per il lotto n° 4 :**

superficie ragguagliata commerciale :  
 mq 69,22 x € 1.000,00 = € 69.220,00

**Lotti N° 5****STIMA DEL FABBRICATO**

il sottoscritto **per la stima del fabbricato sito in Via delle Rose al numero civico 13**, oggetto del presente atto di pignoramento, fa riferimento al più probabile valore di mercato, definito come rapporto di equivalenza tra il bene stesso e la moneta in situazione di libera concorrenza da cui scaturisce il metodo sintetico-comparativo.

Anche in tal caso, non risulterebbe applicabile una metodologia analitica basata sul canone di affitto (capitalizzazione del reddito), in quanto, nella fattispecie, questo è basso e fornirebbe un valore non attendibile e sottostimato anche in relazione al costo di costruzione del fabbricato di cui è causa.

Facendo ricorso alle considerazioni fatte per i lotti precedenti, viste le condizioni in cui versa il manufatto, a fronte della ricerca nel mercato immobiliare locale e al bollettino immobiliare dell' Agenzia del Territorio della Regione Lazio, e dei coefficienti correttivi per **vetustà, ubicazione, tipologia, stato di conservazione e manutenzione** che danno luogo ad un coefficiente correttivo globale pari a circa **0,68**, il sottoscritto

**RITIENE**

Equo attribuire all' immobile di Via delle Rose n° 13 sito al piano terra, allo stato attuale non abitato e da molti anni non oggetto di lavori di ristrutturazione, il valore pari a **euro 1.150/00 al metro quadrato**;

Pertanto moltiplicando tali valori unitari per la superficie commerciale totale, si ottiene:

superficie ragguagliata commerciale :  
 mq 78,90 x € 1.150,00 = € 90.735/00



Lotti N° 6STIMA DEL TERRENO con vocazione edificatoria

Il terreno in questione è identificato in Catasto con le seguenti particelle:

Comune di Lariano	foglio 26	p.lla 169	mq	94,00
Comune di Lariano	foglio 26	p.lla 170	mq	130,00
Comune di Lariano	foglio 26	p.lla 171	mq	3910,00
Comune di Lariano	foglio 26	p.lla 171	mq	160,00



MQ 4294,00

DATI URBANISTICI  
VARIANTE DI PRG ADOTTATA

Zona di Piano di Espansione residenziale D/1

Strumenti attuativi: Piano Particolareggiato

Di iniziativa Pubblica e Privata:

Superficie in zona D/1	3.974,00 mq
Superficie in zona H3	320,00 mq
If ( indice di fabbricabilità ) mc/mq	0,30 mc/mq
<u>Capacità edificatoria</u> mq 3.974,00 x 0,30 =	1.192,20 mc



La cubatura trovata va sottratta della cubatura esistente pari a circa mc 350,00 e pertanto si avrà :

$$\text{mc } 1.192,00 - \text{mc } 350,00 = \text{mc } 842,00$$

Considerato che il valore unitario, riferito al mc edificabile desunto dal mercato immobiliare di zona, oscilla da un minimo di € 70,00 ad un massimo di € 120,00 al mc, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche già illustrate della stessa zona che dovrà essere necessariamente dotata delle infrastrutture relative ai piani di attuazione territoriali, il sottoscritto ha ritenuto congruo valutare l' area edificabile in oggetto in misura media e pertanto:

$$\text{valore area edificabile} \quad \text{mc } 842,00 \times \text{€ } 80,00 = \text{€ } 67.360,00$$



**in riferimento all' area complementare a quella ricadente in zona D/1 e cioè alla parte ricadente in zona H3, il sottoscritto assegna il valore unitario di euro 5/mq,**

valore area in zona H3 mq 320,00 x € 5,00 = **€ 1.600,00** che sommato al valore dell' area edificatoria otteniamo il valore complessivo del terreno

$$\text{€ } 67.360,00 + \text{€ } 1.600,00 = \text{€ } 68.960,00$$



## RIEPILOGO PER BANDO D' ASTA



### LOTTO N° 1

**Terreno di mq 2400,00 sito** nel Comune di Lariano, Via del Nespolo località Monte Paccione, con ivi abusivamente realizzato fabbricato allo stato attuale sotto forma di scheletro di cemento armato, di mq 150,00 circa su due livelli, ma sanabile per effetto del PIANO DI RECUPERO approvato dall' Amministrazione Comunale in carica;

**Di Proprietà** degli esecutati in virtù di atto di acquisto e allo stato attuale nella disponibilità degli stessi; in regime di comunione dei beni.

**confini** : strada di accesso via Paccione, particelle 411,457, Salvo altri

**in Catasto** : Comune di Lariano (RM), foglio 15 particella n° 56 superficie 12 are e 20 centiare e foglio 15 particella n° 59 superficie 11 are e 80 centiare, classe bosco ceduo 1;

Prezzo a base d' Asta € 133.000/00 ( dicono centotrentatremila/00)



### LOTTO N° 2

**Appartamento** di circa mq 78,00 di superficie utile calpestabile e circa mq 92,00 di superficie commerciale, **sito** nel Comune di Lariano, al piano terra di un fabbricato in Vicolo Giano al n° 12, **composto** da cucina-soggiorno, n° 2 bagni, corridoio, sottoscala, n° 3 camere, **oggetto** di istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85;

**Di Proprietà** dell' esecutato in virtù di sentenza di affrancazione emessa dal tribunale civile di Velletri, in regime di comunione dei beni e **occupato**, allo stato attuale, dal genitore dello stesso;

**confini** : strada di accesso Vicolo Giano n° 12,  
Salvo altri;



**in Catasto** : Comune di Lariano (RM), foglio 15 particella n° 426, sub 3, consistenza 6,5 vani, Classe 3, Categoria A/4, Rendita 288,70, Comune di Lariano, Vicolo Giano n° 12, Piano Terra;

Prezzo a base d' Asta € 133.965/00 ( dicono centotrentatremila965/00) arrotondato



**LOTTO N° 3**

**Appartamento** di circa mq 56,00 di superficie utile calpestabile e circa mq 68,00 di superficie commerciale, **sito** nel Comune di Lariano, al piano primo di un fabbricato in Vicolo Giano al n° 14, **composto** da ingresso, soggiorno, tinello, n° 2 camere, bagno e balcone, abusivo non **oggetto** di istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85;

**Di Proprietà** dell' esecutato in virtù di sentenza di affrancazione emessa dal tribunale civile di Velletri e **occupato** allo stato attuale dallo stesso e dal proprio nucleo familiare; in regime di comunione dei beni;

**confini** : strada di accesso Vicolo Giano, , distacco ,  
p.la 426 sub 5 foglio 15, Salvo altri;

**in Catasto** : Comune di Lariano (RM), foglio 15 particella n° 426, sub 4, consistenza 5 vani, Classe 3, Categoria A/4, Rendita 222,08, Comune di Lariano, Vicolo Giano n° 12, Piano 1°;

Prezzo a base d' Asta € **67.480/00** ( dicono sessantasettemila480/00) arrotondato

**LOTTO N° 4**

**Appartamento** di circa mq 57,00 di superficie utile calpestabile e circa mq 69,00 di superficie commerciale, **sito** nel Comune di Lariano, al piano primo di un fabbricato in Vicolo Giano al n° 14, **composto** da ingresso, soggiorno-cucina, n° 2 camere, bagno e balcone, abusivo non **oggetto** di istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85;

**Di Proprietà** dell' esecutato in virtù di sentenza di affrancazione emessa dal tribunale civile di Velletri e **occupato** allo stato attuale dallo stesso e dal proprio nucleo familiare; in regime di comunione dei beni;

**confini** : strada di accesso Vicolo Giano n° 14,  
p.la 426 sub 4 foglio 15, Salvo altri;

**in Catasto** : Comune di Lariano (RM), foglio 15 particella n° 426, sub 5, consistenza 5 vani, Classe 3, Categoria A/4, Rendita 222,08, Comune di Lariano, Vicolo Giano n° 12, Piano 1°;

Prezzo a base d' Asta € **69.200/00** ( dicono sessantanovemiladuecento/00) arrotondato

**LOTTO N° 5**

**Appartamento** di circa mq 50,00 di superficie utile calpestabile e circa mq 65,00 di superficie commerciale, cantina e ripostigli annessi per una superficie di circa mq 33,00, **sito** nel Comune di Lariano, al piano terra di un fabbricato in Via delle Rose al n° 13, **composto** da soggiorno-ingresso, n° 2 camere, bagno, cucina, ampia cantina comunicante, e due ripostigli con ingressi separati, abusivo **oggetto** di istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85;

**Di Proprietà** dell' esecutato per una **quota di 1/24** in virtù di sentenza di divisione giudiziaria emessa dal tribunale civile di Velletri e **non occupato** allo stato attuale ma nella disponibilità dello stesso e degli eredi aventi diritto per la citata divisione; in regime di comunione dei beni;

**confini** : distacco su p.lla 2315, su p.lla 2094, p.lla 166, Salvo altri;

**in Catasto** : Comune di Lariano (RM), foglio 26 particella n° 1436, consistenza 6 vani, Classe 2, Categoria A/3, Rendita 340, 86, Comune di Lariano, Via delle Rose n° 13, Piano T;

Prezzo a base d' Asta € 90.735/00x1/24 = € 3.780,62

**Arrotondato a € 3.800,00**

**LOTTO N° 6**

**Terreno di mq 4294,00 sito** nel Comune di Lariano, Via delle Rose 13, con vocazione edificatoria come previsto nel Piano regolatore Generale del Comune di Lariano; con andamento quasi pianeggiante.

**Di Proprietà** dell' esecutato per una **quota di 1/24** in virtù di sentenza di divisione giudiziaria emessa dal tribunale civile di Velletri e allo stato attuale **nella disponibilità** dello stesso e degli eredi aventi diritto per la citata divisione; in regime di comunione dei beni;

**confini** : strada particelle nn. 154,165, 166, 167, 168, 173, 216, 2010, 2011, 1146, 1147,1150 del foglio 26 del Comune di Velletri, Salvo altri;

**in Catasto** : Comune di Velletri (RM),

Comune di Lariano	fg. 26	p.lla 169	mq 94,00	seminativo	2 R.D. 0,39	R.A. 0,29
Comune di Lariano	fg. 26	p.lla 170	mq 130,00	seminativo	2 R.D. 0,54	R.A. 0,40
Comune di Lariano	fg. 26	p.lla 171	mq 3910,00	vigneto	2 R.D. 55,53	R.A. 32,31
Comune di Lariano	fg. 26	p.lla 172	mq 160,00	vigneto	2 R.D. 2,27	R.A. 1,32

Prezzo a base d' Asta € 68.960,00 \* 1/24 = € 2.873,33

**Arrotondato a € 2.900,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

IL CTU -----

ALLEGATI

- 1) INCARICO
- 2) VERBALI DI SOPRALLUOGO
- 3) PIGNORAMENTO
- 4) SERVIZIO FOTOGRAFICO LOTTI N° 1, N° 2, N° 3, N° 4, N° 5
- 5) RELAZIONE PRELIMINARE AVV. LUCA ORLANDI
- 6) COPIA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA E CONTRATTO PRELIMINARE LOTTO 1
- 7) AFFRANCAZIONE GIUDIZIARIA LOTTI N° 1, N° 2, N° 3
- 8) DIVISIONE GIUDIZIARIA GEOM. TRIOLI LOTTO N° 5
- 9) VISURE CATASTALI LOTTO N° 1
- 10) VISURE CATASTALI LOTTI N° 2, N° 3, N° 4
- 11) VISURE CATASTALI LOTTO N° 5
- 12) COPIA ISTANZA DI SANATORIA LOTTI N° 2, N° 3, N° 4
- 13) COPIA PROGETTO DI SANATORIA LOTTI N° 2, N° 3, N° 4
- 14) COPIA ISTANZA DI SANATORIA LOTTO N° 5
- 15) ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO CAPARRELLI LOTTO N° 1
- 16) NOTA DI TRASCRIZIONE
- 17) DOCUMENTAZIONE DESTINAZIONE URBANISTICA LOTTO N° 5
- 18) PLANIMETRIE CATASTALI, ELABORATO PLANIMETRICO LOTTI N° 2, N° 3, N° 4

