

TRIBUNALE DI VELLETRI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Caliciotti Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 69/2024 del R.G.E.

promossa da



contro



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via Fattoria Pavan, 20, interno 2.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via Fattoria Pavan, 20, piano S1 .....	4
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via Fattoria Pavan, 20, interno 2.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via Fattoria Pavan, 20, piano S1 .....	5
Titolarità.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via Fattoria Pavan, 20, interno 2.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via Fattoria Pavan, 20, piano S1 .....	5
Confini.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via Fattoria Pavan, 20, interno 2.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via Fattoria Pavan, 20, piano S1 .....	6
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via Fattoria Pavan, 20, interno 2.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via Fattoria Pavan, 20, piano S1 .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via Fattoria Pavan, 20, interno 2.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via Fattoria Pavan, 20, piano S1 .....	7
Dati Catastali .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via Fattoria Pavan, 20, interno 2.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via Fattoria Pavan, 20, piano S1 .....	8
Precisazioni .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via Fattoria Pavan, 20, interno 2.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via Fattoria Pavan, 20, piano S1 .....	8
Patti.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via Fattoria Pavan, 20, interno 2.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via Fattoria Pavan, 20, piano S1 .....	9
Stato conservativo .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via Fattoria Pavan, 20, interno 2.....	9

<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via Fattoria Pavan, 20, piano S1 .....</b>	<b>9</b>
Parti Comuni .....	9
<b>Bene N° 1 - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via Fattoria Pavan, 20, interno 2 .....</b>	<b>9</b>
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via Fattoria Pavan, 20, piano S1 .....</b>	<b>9</b>
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
<b>Bene N° 1 - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via Fattoria Pavan, 20, interno 2 .....</b>	<b>9</b>
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via Fattoria Pavan, 20, piano S1 .....</b>	<b>9</b>
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
<b>Bene N° 1 - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via Fattoria Pavan, 20, interno 2 .....</b>	<b>10</b>
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via Fattoria Pavan, 20, piano S1 .....</b>	<b>10</b>
Stato di occupazione .....	10
<b>Bene N° 1 - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via Fattoria Pavan, 20, interno 2 .....</b>	<b>10</b>
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via Fattoria Pavan, 20, piano S1 .....</b>	<b>10</b>
Provenienze Ventennali .....	10
<b>Bene N° 1 - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via Fattoria Pavan, 20, interno 2 .....</b>	<b>10</b>
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via Fattoria Pavan, 20, piano S1 .....</b>	<b>10</b>
Formalità pregiudizievoli .....	11
<b>Bene N° 1 - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via Fattoria Pavan, 20, interno 2 .....</b>	<b>11</b>
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via Fattoria Pavan, 20, piano S1 .....</b>	<b>12</b>
Regolarità edilizia .....	12
<b>Bene N° 1 - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via Fattoria Pavan, 20, interno 2 .....</b>	<b>12</b>
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via Fattoria Pavan, 20, piano S1 .....</b>	<b>13</b>
Vincoli od oneri condominiali.....	13
<b>Bene N° 1 - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via Fattoria Pavan, 20, interno 2 .....</b>	<b>13</b>
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via Fattoria Pavan, 20, piano S1 .....</b>	<b>13</b>
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	16
<b>Lotto Unico .....</b>	<b>16</b>
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 69/2024 del R.G.E. ....	17
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 134.300,00 .....</b>	<b>17</b>



## INCARICO

All'udienza del \_\_\_\_\_, il sottoscritto Geom. Caliciotti Francesco, con studio in Via Eleonora Latini, 26 - 00038 - Valmontone (RM), email fracalic@gmail.com, PEC francescocaliciotti@geopec.it, Tel. 393 3373332, Fax 0695 98418, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data \_\_\_\_\_ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via Fattoria Pavan, 20, interno 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via Fattoria Pavan, 20, piano S1

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA FATTORIA PAVAN, 20, INTERNO 2**

Abitazione in villetta

La vendita del bene non è soggetta IVA.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA FATTORIA PAVAN, 20, PIANO S1**

Garage di pertinenza all'abitazione

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via Fattoria Pavan, 20, interno 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via Fattoria Pavan, 20, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA FATTORIA PAVAN, 20, INTERNO 2**

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

Come riportato nella relazione preliminare depositata dall'Avv.to Gentili

"Si sono riscontrate le seguenti anomalie:

1) Non risulta depositata la nota di trascrizione"

Le quali non precludono il proseguo della procedura.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA FATTORIA PAVAN, 20, PIANO S1**

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

Come riportato nella relazione preliminare depositata dall'Avv.to Gentili

"Si sono riscontrate le seguenti anomalie:

1) Non risulta depositata la nota di trascrizione"

Le quali non precludono il proseguo della procedura.

#### TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA FATTORIA PAVAN, 20, INTERNO 2**

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

- 

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

-  (Proprietà 1/1)

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA FATTORIA PAVAN, 20, PIANO S1**

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

- 

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

• [REDACTED] (Proprietà 1/1)

**CONFINI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA FATTORIA PAVAN, 20, INTERNO 2**

L'immobile confina con la strada Via Fattoria Pavan all'interno di una zona residenziale, con il sub 5 e 7 dello stesso identificativo catastale.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA FATTORIA PAVAN, 20, PIANO S1**

L'immobile confina con la strada Via Fattoria Pavan all'interno di una zona residenziale, con il sub 5 e 7 dello stesso identificativo catastale.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA FATTORIA PAVAN, 20, INTERNO 2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
SUA Piano terra e primo	84,00 mq	84,00 mq	1	84,00 mq	2,70 m	Terra e primo
SNR Soffitta	32,00 mq	32,00 mq	0,5	16,00 mq	0,00 m	Piano sottotetto
Balconi e terrazzi si veda relazione di stima	54,00 mq	54,00 mq	1	10,40 mq	0,00 m	
Superfici scoperte - Giardini di ville / villini	64,00 mq	64,00 mq	0,1	6,40 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>116,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>116,80 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Appartamento sviluppantesi su più piani, distinto con il numero interno due, composto di cinque vani catastali, confinante con appartamenti interni uno e quattro e distacchi, salvo se altri o variati.

Detta unità immobiliare risulta censita in N.C.E.U. del detto Comune al foglio 18, p.la 2372, sub. 6, cat.A/7 di classe 4, vani 5, r.c. Euro 542,28 - Via Fattoria Pavan snc, piano T-2

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA FATTORIA PAVAN, 20, PIANO S1**

Firmato Da: CALLICIOTTI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7064bc12ee5340913e117a7f98eccd53

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage o Box	38,00 mq	38,00 mq	1	38,00 mq	0,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>38,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>38,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Garage box di pertinenza del immobile.

Detta unità immobiliare risulta censita in N.C.E.U. del detto Comune al foglio 18, p.la 2372, sub. 2, cat. C/6 di classe 3, 72 mq, r.c. Euro 147,71 - Via Fattoria Pavan snc, piano S1

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA FATTORIA PAVAN, 20, INTERNO 2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/11/2009 al 20/06/2024	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 2373, Sub. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 5 Superficie catastale 111 mq Rendita € 54.228,00

I dati catastali sono corrispondenti all'attualità.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA FATTORIA PAVAN, 20, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/11/2009 al 20/06/2024	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 2372 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 65 mq Rendita € 14.771,00

I dati catastali sono corrispondenti all'attualità.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA FATTORIA PAVAN, 20, INTERNO 2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	2372	6		A7	4	5		542,28 €	Terra e primo	

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA FATTORIA PAVAN, 20, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	2372	2		C6	3		65 mq	147,71 €	S1	

**Corrispondenza catastale**

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

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA FATTORIA PAVAN, 20, INTERNO 2**

Come riportato nell'allegato C - Documentazione fotografica, alla data del sopralluogo, l'immobile presenta difformità eseguite, successivamente alla realizzazione, per le quali non è possibile effettuare sanatoria. Le difformità consistono nel cambio di destinazione d'uso del sottotetto e del sub 2 box, per i quali si può ripristinare la destinazione autorizzata e la realizzazione di un portico esterno e della piscina per i quali si deve provvedere al ripristino presentando apposita domanda al comune. I costi sono stati quantificati con il deprezzamento inserito nella presente stima.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA FATTORIA PAVAN, 20, PIANO S1**

Come riportato nell'allegato C - Documentazione fotografica, alla data del sopralluogo, l'immobile presenta difformità eseguite, successivamente alla realizzazione, per le quali non è possibile effettuare sanatoria. Le difformità consistono nel cambio di destinazione d'uso del sottotetto e del sub 2 box, per i quali si può ripristinare la destinazione autorizzata e la realizzazione di un portico esterno e della piscina per i quali si deve provvedere al ripristino presentando apposita domanda al comune.

I costi sono stati quantificati con il deprezzamento inserito nella presente stima.

**PATTI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA FATTORIA PAVAN, 20, INTERNO 2**

Nulla da rilevare.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA FATTORIA PAVAN, 20, PIANO S1**

Nulla da rilevare.

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA FATTORIA PAVAN, 20, INTERNO 2**

L'immobile si trova in buono stato conservativo.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA FATTORIA PAVAN, 20, PIANO S1**

L'immobile si trova in buono stato conservativo.

**PARTI COMUNI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA FATTORIA PAVAN, 20, INTERNO 2**

Nulla da rilevare.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA FATTORIA PAVAN, 20, PIANO S1**

Nulla da rilevare.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA FATTORIA PAVAN, 20, INTERNO 2**

Nulla da rilevare.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA FATTORIA PAVAN, 20, PIANO S1**

Nulla da rilevare.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA FATTORIA PAVAN, 20, INTERNO 2**

L'immobile è stato realizzato in CA con tamponature in muratura, è dotato di impianti tutto come progetto e variante approvata.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA FATTORIA PAVAN, 20, PIANO S1**

L'immobile è stato realizzato in CA con tamponature in muratura, è dotato di impianti tutto come progetto e variante approvata.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA FATTORIA PAVAN, 20, INTERNO 2**

L'immobile risulta occupato dell'esecutato.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA FATTORIA PAVAN, 20, PIANO S1**

L'immobile risulta occupato dell'esecutato.

#### PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA FATTORIA PAVAN, 20, INTERNO 2**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si veda scheda del sub 2.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA FATTORIA PAVAN, 20, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 20/12/2005 al	Atto del 20/12/2005 Pubblico ufficiale	COMPRAVENDITA

<p>24/09/2009</p>	<p>Repertorio n. 16446 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4703.1/2005 Reparto PI di VELLETRI in atti dal 28/12/2005</p>	<p>Rogante</p>	<p>Data</p>	<p>Repertorio N°</p>	<p>Raccolta N°</p>
<p>Trascrizione</p>					
		<p>Presso</p>	<p>Data</p>	<p>Reg. gen.</p>	<p>Reg. part.</p>
<p>Registrazione</p>					
		<p>Presso</p>	<p>Data</p>	<p>Reg. N°</p>	<p>Vol. N°</p>
<p>Dal 24/11/2009</p>					
<p>Atto del 24/11/2009 Pubblico ufficiale PENNAZZI CATALANI CARLO Sede VELLETRI (RM) Repertorio n. 58499 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4442.1/2009 Reparto PI di VELLETRI in atti dal 02/12/2009 Codice Fiscale/P.IVA: 0000000000000000</p>		<p>Compravendita</p>			
		<p>Rogante</p>	<p>Data</p>	<p>Repertorio N°</p>	<p>Raccolta N°</p>
<p>Trascrizione</p>					
		<p>Presso</p>	<p>Data</p>	<p>Reg. gen.</p>	<p>Reg. part.</p>
<p>Registrazione</p>					
		<p>Presso</p>	<p>Data</p>	<p>Reg. N°</p>	<p>Vol. N°</p>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA FATTORIA PAVAN, 20, INTERNO 2**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Velletri il 01/12/2009  
Reg. gen. 77530 - Reg. part. 2313  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00

A favore di [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

**Trascrizioni**• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Velletri il 22/04/2024

Reg. gen. 2176 - Reg. part. 1636

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

**Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione è a carico della procedura.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA FATTORIA PAVAN, 20, PIANO S1**

Si veda formalità presenti sulla scheda del BENE 1.

**REGOLARITÀ EDILIZIA****BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA FATTORIA PAVAN, 20, INTERNO 2**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'edificazione dell'immobile è oggetto di CE 32/04 e successiva DIA Prot. n. 9097 del 03/08/2005 in variante regolarmente rilasciata.

Alla data del sopralluogo risultano delle difformità, riportate nell'allegato "C - Documentazione fotografica del 10/06/2024", realizzate successivamente all'edificazione.

Dette difformità, risultano dagli uffici comunali preposti, non sanabili e per questo si prevede il deprezzamento per il ripristino.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA FATTORIA PAVAN, 20, PIANO S1**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'edificazione dell'immobile è oggetto di CE 32/04 e successiva DIA Prot. n. 9097 del 03/08/2005 in variante regolarmente rilasciata.

Alla data del sopralluogo risultano delle difformità, riportate nell'allegato "C - Documentazione fotografica del 10/06/2024", realizzate successivamente all'edificazione.

Dette difformità, risultano dagli uffici comunali preposti, non sanabili e per questo si prevede il deprezzamento per il ripristino.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A LARIANO (RM) - VIA FATTORIA PAVAN, 20, INTERNO 2**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Lo sono stati rilevati vincoli ed oneri condominiali.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LARIANO (RM) - VIA FATTORIA PAVAN, 20, PIANO S1**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Lo sono stati rilevati vincoli ed oneri condominiali.

## ASTIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1** - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via Fattoria Pavan, 20, interno 2  
 Abitazione in villetta  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 2372, Sub. 6, Categoria A7  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 120.195,38  
 La stima è stata eseguita con il metodo MCA, utilizzando solo due comparabili, essendo il mercato immobiliare poco attivo per la zona con le stesse caratteristiche e la divergenza risulta essere pari al 9%.  
 Per l'immobile sono state rilevate difformità con i titoli autorizzativi, per tali difformità non è possibile sanare.  
 La quantificazione dei lavori di ripristino è riportata nel deprezzamento.
- Bene N° 2** - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via Fattoria Pavan, 20, piano S1  
 Garage di pertinenza all'abitazione  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 2372, Sub. 2, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 39.066,66  
 La stima è stata eseguita con il metodo MCA, utilizzando solo due comparabili, essendo il mercato immobiliare poco attivo per la zona con le stesse caratteristiche e la divergenza risulta essere pari al 9%.  
 Per l'immobile sono state rilevate difformità con i titoli autorizzativi, per tali difformità non è possibile sanare.  
 La quantificazione dei lavori di ripristino è riportata nel deprezzamento.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Lariano (RM) - Via Fattoria Pavan, 20, interno 2	116,80 mq	102.907,00 €/mq	€ 120.195,38	100,00%	€ 120.195,38
Bene N° 2 - Garage Lariano (RM) - Via Fattoria Pavan, 20, piano S1	38,00 mq	102.807,00 €/mq	€ 39.066,66	100,00%	€ 39.066,66
				Valore di stima:	€ 159.262,04

Valore di stima: € 159.300,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Ripristino destinazione d'uso del vano garage e sottotetto, ripristino stato autorizzativo con demolizione portico esterno e rimozione della piscina	25000,00	€

Valore finale di stima: € 134.300,00

La stima è stata eseguita con il metodo MCA, utilizzando solo due comparabili, essendo il mercato immobiliare poco attivo per la zona con le stesse caratteristiche e la divergenza risulta essere pari al 9%. Per l'immobile sono state rilevate difformità con i titoli autorizzativi, per tali difformità non è possibile sanare. La quantificazione dei lavori di ripristino è riportata nel deprezzamento.

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

Valmontone, li 21/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Caliciotti Francesco

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Lariano (RM) - Via Fattoria Pavan, 20, interno 2  
Abitazione in villetta  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 2372, Sub. 6, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Lariano (RM) - Via Fattoria Pavan, 20, piano S1  
Garage di pertinenza all'abitazione  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 2372, Sub. 2, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 134.300,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 69/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 134.300,00**

Bene N° 1 - Villetta			
<b>Ubicazione:</b>	Lariano (RM) - Via Fattoria Pavan, 20, interno 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 2372, Sub. 6, Categoria A7	<b>Superficie</b>	116,80 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Abitazione in villetta		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dall'esecutato.		

Bene N° 2 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Lariano (RM) - Via Fattoria Pavan, 20, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 2372, Sub. 2, Categoria C6	<b>Superficie</b>	38,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Garage di pertinenza all'abitazione		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dall'esecutato.		