
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Bastianelli Monia, nell'Esecuzione Immobiliare 127/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Palermo, snc.....	5
Bene N° 2 - Terreno edificabile ubicato a Genzano di Roma (RM) - via palermo, snc.....	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Genzano di Roma (RM) - via Palermo, snc.....	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità.....	7
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	9
Dati Catastali.....	10
Precisazioni.....	10
Patti.....	11
Stato conservativo.....	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Lotto 2.....	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Titolarità.....	18
Confini.....	19
Consistenza.....	19
Cronistoria Dati Catastali.....	19
Dati Catastali.....	20
Precisazioni.....	21
Patti.....	21
Stato conservativo.....	21
Parti Comuni.....	21

Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione.....	22
Provenienze Ventennali.....	22
Formalità pregiudizievoli.....	23
Normativa urbanistica.....	25
Regolarità edilizia.....	26
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Lotto 3.....	27
Completezza documentazione ex art. 567.....	27
Titolarità.....	28
Confini.....	28
Consistenza.....	28
Cronistoria Dati Catastali.....	29
Dati Catastali.....	30
Precisazioni.....	31
Patti.....	31
Stato conservativo.....	31
Parti Comuni.....	31
Servitù, censo, livello, usi civici.....	31
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	31
Stato di occupazione.....	32
Provenienze Ventennali.....	32
Formalità pregiudizievoli.....	33
Normativa urbanistica.....	34
Regolarità edilizia.....	34
Vincoli od oneri condominiali.....	35
Stima / Formazione lotti.....	35
Lotto 1.....	36
Lotto 2.....	37
Lotto 3.....	39
Riserve e particolarità da segnalare.....	40
Riepilogo bando d'asta.....	42
Lotto 1.....	42
Lotto 2.....	43
Lotto 3.....	45
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 127/2021 del R.G.E.....	46
Lotto 1.....	46

Lotto 2	46
Lotto 3	47

INCARICO

All'udienza del 08/06/2021, il sottoscritto Ing. Bastianelli Monia, con studio in Viale Oberdan 2 - 00049 - Velletri (RM), email bastianellimoniamonia@yahoo.it, PEC m.bastianelli@pec.ording.roma.it, Tel. 392 9599896, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/06/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Palermo, snc
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Genzano di Roma (RM) - via palermo, snc
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Genzano di Roma (RM) - via Palermo, snc

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA PALERMO, SNC

Foglio 4 part.352 consistenza are 6,14

Terreno sito in Via Palermo snc a Genzano di Roma (RM) in piena proprietà intestata alla **** Omissis **** costituito in molteplici particelle catastali (di seguito definite): - Terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Genzano di Roma al Foglio 4 particella 352, superficie mq are 6 e ca 14, R.D. euro 9,04. Il terreno oggetto della presente stima si trova nel Comune di Genzano di Roma, uno dei paesi facente parte dei Castelli Romani ed è ubicato in superficie nella maggior estensione pianeggiante. Le proprietà in questione hanno forma irregolare, ma confinanti tra loro, presentano a tratti notevole pendenza, soprattutto nella parte più vicina ai corpi di fabbrica; poi per circa la totalità della sua estensione, come detto, il terreno ha andamento in minor declivio. Al momento del sopralluogo il suolo è costituito da natura selvatica e diverse qualità tipologica di erba incolta, spontanea e selvatica. La viabilità interna al fondo è inesistente. Si denota la necessità del taglio e della pulizia (non obbligatorio).

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA PALERMO, SNC

foglio 4 part. 1089 consistenza are 5,16

Terreno sito in Via Palermo snc a Genzano di Roma (RM) in piena proprietà intestata alla **** Omissis **** costituito in molteplici particelle catastali (di seguito definite): - Terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Genzano di Roma al Foglio 4 particella 1089, superficie mq are 5 e ca 16, R.D. euro 7,60. Il terreno oggetto della presente stima si trova nel Comune di Genzano di Roma, uno dei paesi facente parte dei Castelli Romani ed è ubicato in superficie nella maggior estensione pianeggiante. Le proprietà in questione hanno forma irregolare, ma confinanti tra loro, presentano a tratti notevole pendenza, soprattutto nella parte più vicina ai corpi di fabbrica; poi per circa la totalità della sua estensione, come detto, il terreno ha andamento in minor declivio. Al momento del sopralluogo il suolo è costituito da natura selvatica e diverse qualità tipologica di erba incolta, spontanea e selvatica. La viabilità interna al fondo è inesistente. Si denota la necessità del taglio e della pulizia (non obbligatorio).

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA PALERMO, SNC

Foglio 4 particella 1110 consistenza are 9,52 risulta essere in zona residenziale con diversi edifici esistenti , ma le unità sono terreni sommersi da vegetazione.

Terreno sito in Via Palermo snc a Genzano di Roma (RM) in piena proprietà intestata alla **** Omissis **** costituito in molteplici particelle catastali (di seguito definite): - Terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Genzano di Roma al Foglio 4 particella 1110, superficie mq are 9 e ca 52, R.D. euro 14,01. Il terreno oggetto della presente stima si trova nel Comune di Genzano di Roma, uno dei paesi facente parte dei Castelli Romani ed è ubicato in superficie nella maggior estensione pianeggiante. Le proprietà in questione hanno forma irregolare, ma confinanti tra loro, presentano a tratti notevole pendenza, soprattutto nella parte più vicina ai corpi di fabbrica; poi per circa la totalità della sua estensione, come detto, il terreno ha andamento in minor declivio. Al momento del sopralluogo il suolo è costituito da natura selvatica e diverse qualità tipologica di erba incolta, spontanea e selvatica. La viabilità interna al fondo è inesistente. Si denota la necessità del taglio e della pulizia (non obbligatorio).

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Terreno edificabile ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Palermo, snc**

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

Dalla Relazione Preliminare prodotta dall'Avv.**** Omissis **** in data 24/06/2021 e dalla Certificazione Notarile versate in atti risulta quanto segue: ISTANZA DI VENDITA: depositata nei termini di legge in data 28/04/2021 (notifica precetto e pignoramento regolari); CERTIFICAZIONE IPOCATASTALE: depositato nei termini di legge in data 08/06/2021 ; DESCRIZIONE IMMOBILI: i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento risultano corretti, nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione la descrizione catastale degli immobili è conforme alle provenienze; CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI AL VENTENNIO: Dalla documentazione prodotta dal creditore procedente sussiste continuità delle trascrizioni nel ventennio. Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti gli immobili pignorati risultano essere :

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento risultano CORRETTI ed atti ad identificare inequivocabilmente gli immobili pignorati. Descrizione degli immobili: Nell'atto di pignoramento gli immobili sono così descritti: "i seguenti immobili di proprietà della **** Omissis ****, in persona dell'amministratore unico **** Omissis ****... 1)Proprietà1/1 in Genzano di Roma (RM) in catasto al foglio 4 part. 352 consistenza are 5,16 2)Proprietà1/1 in Genzano di Roma (RM) in catasto al foglio 4 part. 1089consistenza are 6,123 3)Proprietà1/1 in Genzano di Roma (RM) in catasto al foglio 4 part. 1110consistenza are 9,52Secondo la documentazione ipocatastale risulta proprietario degli immobili pignorati: La **** Omissis **** con sede in Genzano di Roma, C.F. **** Omissis **** per la quota di 1/1 di piena proprietà. Continuità delle trascrizioni-Il terreno indicato al punto 1)dell'atto di pignoramento è pervenuto all'esecutata in virtù di compravendita da **** Omissis **** e **** Omissis **** a rogito del notaio **** Omissis **** di Genzano di Roma trascritto il 17.03.2010 al n. 10078 di formalità. **** Omissis **** e **** Omissis **** il terreno era pervenuto per acquisto da **** Omissis **** trascritto il 19.02.1993 al n. 4810 di formalità;

Si deve ritenere quindi:

- che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa;
- che i dati catastali sono idonei ad identificare inequivocabilmente il terreno pignorato;
- che i beni pignorati risultano descritti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e che la descrizione corrisponde alla documentazione prodotta;
- che dall'analisi della certificazione Notarile prodotta in atti risultano i seguenti creditori iscritti:
-**** Omissis ****

Non risultano altri comproprietari dei cespiti oggetto di pignoramento. Dall'esame degli atti contenuti nel fascicolo d'ufficio RISULTANO DEPOSITATE LE NOTIFICHE AI CREDITORI ISCRITTI ex art. 498 c.p.c. .

Quanto sopra è pervenuto da:

- CERTIFICAZIONE NOTARILE a firma del Notaio**** Omissis **** del 28/05/2021;
- RELAZIONE PRELIMINARE a firma dell' Avv.**** Omissis **** del 24/06/2021.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

**** Omissis **** (proprietà 1/1), codice fiscale: **** Omissis ****.L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

**** Omissis **** Il bene pignorato risulta di piena proprietà della debitrice e le risultanze desunte dalla relazione certificata notarile, dalla relazione preliminare nonché dalle ricerche effettuate dal sottoscritto CTU quindi dall'atto di COMPRAVENDITA recuperato sia al notariato di Roma che all'accesso agli atti e dallo storico delle visure catastali, riassumono quanto segue:

Tale immobile risulta essere pervenuto alla **** Omissis **** per atto di COMPRAVENDITA, stipulato dal Sig. **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il 02/07/1945 - C.F. **** Omissis **** E Sig. **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il [REDACTED] - C.F. **** Omissis ****. Tale atto veniva stipulato in data 24/02/2010 dal Notaio **** Omissis **** Rep. **** Omissis **** e Racc. **** Omissis ****, registrato ad ALBANO LAZIALE al n.200 mod serie 1T il **** Omissis **** trascritto in data 17/03/2010 ai numeri **** Omissis ****.

I dati di cui sopra sono stati reperiti da:

- 1) Certificazione notarile a firma del Notaio **** Omissis **** di FROSINONE del 28.05.2021;
- 4) Visure catastali storiche AGGIORNATE AL **** Omissis ****;
- 5) Visure ipotecarie del **** Omissis **** dall' Agenzia delle Entrate di Velletri;
- 4) Atto di COMPRAVENDITA di cui sopra.

CONFINI

Dai dati pervenuti ed identificati univocamente con il terreno, l'unità pignorata confina a nord con le particelle n. 1089, 1111 e 24 ad est con la particella 28 a sud con la particella 738 ed ad ovest con le particelle 742 e 743, su alcune delle quali risultano esserci edifici.

Dati derivanti da:

- 1) Atto di COMPRAVENDITA del Notaio **** Omissis ****
- 2) Planimetria Catastale scheda prot.n **** Omissis **** del 01/02/2022
- 3) Sopralluogo effettuato

Alla luce dell'accesso peritale non è stato possibile reperire ogni altro dato di eventuali confinanti anche dopo il sopralluogo di rilievo e di accertamento tecnico impiantistico urbanistico.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	614,00 mq	0,00 mq	0,00	614,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				614,00 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	614,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie è stata calcolata sulla base di: - dati catastali in atti aggiornati; - calcolo grafico su estratto di mappa aggiornato. A dar maggior spessore di rilevanza tecnica a quanto sopra si è prodotto elaborato grafico, più nello specifico sovrapposizione satellitare e mappa catastale (reperita dagli estratti di mappa versati dal sottoscritto in atti). Inoltre si precisa che la mancanza di confini reali e materiali sui loghi oggetto di causa e la presenza di vegetazione incolta non avrebbe potuto condurre il sottoscritto a scelta metrica tecnica di rilievo diversa da quanto sopra relazionato. Inoltre, piccole eventuali differenze di metratura, veicolano a differenze irrisorie al valore di mercato poiché, come poi desumibile dalla sezione stima con riferimento ai VAM Valori Agricoli Medi, il prezzo €/mq per terreno, diversificato per qualità, conduce a valori con range di incertezza non rilevanti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/03/1985 al 01/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 352 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 06 14 Reddito dominicale € 9,04 Reddito agrario € 5,07

Relativamente alle tabelle di cui sopra si rende opportuno sottolineare che ogni riferimento citato è bene evidenziato nelle visure storiche aggiornate allegate al presente rapporto valutativo. Alla luce di quanto sopra, la scrivente ha ritenuto opportuno riportare ogni data e/o situazione storica degli intestati al fine di creare un cronologico tra le proprietà e lo storico catastale.

Situazione cronologica storica catastale (come da visure storiche aggiornate):

1) Situazione dell'immobile: DATI DERIVANTI dall'impianto meccanografico del 02/03/1985

Situazione cronologica intestatari catastali (come da visure storiche aggiornate) :

1) Situazione degli intestati dal 02/03/1985 al 20/01/1993:**** Omissis ****, DIRITTO del concedente fino al 20/01/1993 e **** Omissis **** nata a GENZANO DI ROMA il [REDACTED] **** Omissis **** Livellario fino al 20/01/1993 DATI DERIVANTI DA impianto meccanografico del 02/03 /1985

2) Situazione degli intestati dal 20/01/1993 al 24/02/2010: **** Omissis **** nato a Genzano di Roma il [REDACTED]; **** Omissis **** proprietà fino al 24/02/2010 DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/01/1993 protocollo n.805371 voltura in Atti dal 30/08/2001 Repertorio n. **** Omissis **** Rogante: **** Omissis **** Sede: GENZANO DI ROMA Registrazione: UR Sede :ALBANO LAZIALE N.211 DEL 08702/1993 COMPRAVENDITA (n.6526.1/1993)

3) Situazione degli intestati dal 20/01/1993: **** Omissis **** [REDACTED] A RESPONSABILITA' LIMITATA**** Omissis ****C. [REDACTED] *** Omissis ****137589**** Omissis ****PALMIERI PAOLO## Sede: GENZANO DI ROMA Registrazione, Sede: COMPRAVENDITA (n.10078.1/1993)

Nota

Dalla visura storica presente in atti è emerso che gli attuali intestatari risultano essere:

**** Omissis **** CON SEDE IN GENZANO DI ROMA.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
4	352				Vigneto	2	06 14 mq	9,04 €	5,07 €	

Corrispondenza catastale

Le planimetrie catastali in atti sono state depositate con data di presentazione del 01/02/2022 giusto protocollo di scheda

**** Omissis ****

Si attesta la corrispondenza della titolarità catastale con quella reale, attuale intestatario catastale è **** Omissis **** ed in forza delle planimetria di cui sopra sussiste la corrispondenza tra lo stato rilevato e quello catastale.

I dati relativi al terreno sono stati reperiti dalle visure storiche catastali aggiornate, le quali come ultimo riferimento, riportano la Variazione del 24/02/2010.

PRECISAZIONI

Vedasi le sezioni singole dell'elaborato peritale al fine di poter desumere ed evincere ogni singola nota e/o riserva particolare da segnalare.

PATTI

Dagli accertamenti effettuati nonchè dalle dichiarazioni pervenute in sede di accesso peritale non risultano patti da evidenziare. Essendo la particella un terreno incolto.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo del 20/12/2021 si è rilevato che il terreno, operando il rilievo fotografico del lotto ove possibile, risulta quasi del tutto inaccessibile per la presenza di folta vegetazione, non presenta uno stato conservativo.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla relazione fotografica allegata e facente parte integrante del presente rapporto di stima.

PARTI COMUNI

Nell'atto di compravendita si evince la costituzione a carico della particella 1088 del Foglio 4 ed a favore delle particelle 352 e 1089 dello stesso foglio, servitù consistente nel diritto di far passare nel sottosuolo tubo per il deflusso delle acque meteoritiche dal confine.

Dati recepiti da Atto di compravendita del Notaio **** Omissis **** Rep.n. **** Omissis **** Raccolta n. **** Omissis **** sottoscritto in data **** Omissis ****

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto di compravendita si evince la costituzione a carico della particella 1088 del Foglio 4 ed a favore delle particelle 352 e 1089 dello stesso foglio, della servitù consistente nel diritto di far passare nel sottosuolo tubo per il deflusso delle acque meteoritiche dal confine.

La società **** Omissis **** avrà inoltre la facoltà di realizzare sul confine con la proprietà dei Sig. **** Omissis **** a propria esclusiva cura e spese, una condotta delle acque nere a servizio del fabbricato da realizzare.

Dati recepiti da Atto di compravendita del Notaio **** Omissis **** Rep.n. **** Omissis **** Raccolta n. **** Omissis **** sottoscritto in data **** Omissis ****

Dalle dichiarazioni emerse in seguito all'accesso agli atti amministrativi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Genzano di Roma, nonchè dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dai funzionari competenti in data 21/02/2022 si segnala inoltre che la particella 352 si trova nella seguente DESTINAZIONE URBANISTICA: Zona "B"(aree edificate di completamento), osservazione n.102, normata dall'art.31 del P.R.G. In particolar modo si riporta quanto poi descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica (protocollo **** Omissis **** del 21/02/2022 e richiesta del sottoscritto del 18.02.2022)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreno ubicato in Comune di Genzano di Roma al Foglio 4 part.352 è individuato dal vigente P.R.G. del Comune di Genzano di Roma (RM), come Zona "B" ossia aree edificate di completamento, Osservazione n. 102, normata dall'art.31 del P.R.G. vigente. Norme Tecniche di Attuazione, ed avente superficie catastale complessiva come da

identificativi di cui sotto. Identificativi catastali:

- Terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Genzano di Roma al Foglio 4 particella 352, superficie mq are 6 e ca 14, R.D. euro 9,04 e R.A. euro 5,07.

Il terreno in questione ha forma irregolare presenta leggera pendenza. Al momento del sopralluogo, il terreno è costituito da natura selvatica e diverse qualità tipologica di natura erbacea.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Nel sopralluogo del 20 dicembre 2021 è stato possibile riscontrare che il terreno completamente ricoperto da alta vegetazione è libero da costruzioni immobiliari come da allegati fotografici.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/02/2010	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PAOLO PALMIERI	24/02/2010	137589	14613
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA2	17/03/2010	16550	10078
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ALBANO LAZIALE	16/03/2010	200	1T

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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Inoltre come desunto dalla documentazione in atti:

Primo atto di provenienza ultraventennale:

All'esecutata **** Omissis ****, la proprietà dell'immobile p.lla **** Omissis **** è pervenuto, per atto di COMPRAVENDITA del 24/02/2010, notaio **** Omissis ****, rep. 137589 racc.14613, trascritto il **** Omissis **** ai nn. **** Omissis **** da potere di **** Omissis **** nato ad GENZANO DI ROMA il [REDACTED] codice fiscale **** Omissis **** E **** Omissis **** nata a GENZANO DI ROMA : [REDACTED] codice fiscale **** Omissis ****.

Al sig. **** Omissis ****, in regime di comunione dei beni, l'immobile era pervenuto da **** Omissis ****, nata a Genzano di Roma il [REDACTED] con atto di compravendita a rogito notaio **** Omissis **** di Genzano di Roma in data [REDACTED], rep. **** Omissis ****, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 il 19 febbraio 1993 al n. 4810 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 01/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da ORDINANZA DI CONDANNA
Iscritto a ROMA2 il 07/11/2018
Reg. gen. 52697 - Reg. part. 9223
Quota: 1/1
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 30.000,00
Spese: € 9.400,00
Interessi: € 600,00
Rogante: TRIBUNALE
Data: 07/02/2018
N° repertorio: 147
Note: DATI RICAVALI : -dalla CERTIFICAZIONE NOTARILE del Notaio **** Omissis **** di FROSINONE; -
confermati dalla RELAZIONE PRELIMINARE del AVV. **** Omissis ****; -dalla certificazione delle
VISURE IPOTECARIE effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 aggiornate al 01/03/2022.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a ROMA2 il 07/04/2021
Reg. gen. 18387 - Reg. part. 13084
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: DATI RICAVALI : -dalla CERTIFICAZIONE NOTARILE del Notaio **** Omissis **** di FROSINONE; -

confermati dalla RELAZIONE PRELIMINARE del AVV.**** Omissis ****; -dalla certificazione delle VISURE IPOTECARIE effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 aggiornate al 01/03/2022.

Oneri di cancellazione

A. Iscrizione PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ROMA2 n.**** Omissis **** del 07/11/2018 da ipoteca GIUDIZIALE per un importo complessivo di 40.000,00 concessa con atto notificato il 19/03/2021, **** Omissis **** a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis ****.

B. Trascrizione del 07/04/2021 da atto esecutivo in forza di verbale di pignoramento immobili, emesso dal **** Omissis **** a favore di # [REDACTED] **** Omissis *** [REDACTED] ## gravante sull'immobile pignorato.

C. Trascrizione del 17/3/2010 REG. n. Particolare 10078 gen.16550 Pubblico Ufficiale **** Omissis **** Rep. 137589/14613 del 24/02/2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.
vedi ulteriori informazioni in allegato.

D. Trascrizione del 17/3/2010 REG. n. Particolare 10079 gen.16551 Pubblico Ufficiale **** Omissis **** Rep. 137591/14614 del 24/02/2010 ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI VENDITA.
vedi ulteriori informazioni in allegato.

DATI RICAVALI :

-dalla CERTIFICAZIONE NOTARILE del Notaio **** Omissis **** di FROSINONE;
-confermati dalla RELAZIONE PRELIMINARE del AVV.**** Omissis ****;
-dalla certificazione delle VISURE IPOTECARIE effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 aggiornate al 01/03/2022.

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle NTA "Norme Tecniche di Attuazione" del Comune di Genzano di Roma, il terreno di cui è parte l'unità immobiliare oggetto del presente rapporto di stima, ricade all'interno della zona individuata come Zona "B" "Zona Aree edificate di completamento" la quale è regolamentata dalle NTA Norme Tecniche di Attuazione (Elaborato aggiornato alle prescrizioni introdotte con la delibera di approvazione regionale Osservazione n. 102, normata dall'art.31 del P.R.G. vigente.

Art. 31 - Zone B: aree edificate di completamento

1. Sono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona A così come definite dall'art. 2 del D.M. 2/4/68 n° 1444.

2. Sono aree urbane edificate, nel periodo dal dopoguerra ad oggi, sia attraverso uno strumento urbanistico che in assenza, ormai consolidate in tessuti edilizi di varia natura e qualità. Le zone B vengono pertanto suddivise in sottozone in rapporto alla densità edilizia e agli usi presenti e consentiti.

40

3. Fatto salvo quanto previsto per ogni singola sottozona laddove la specifica normativa non disponga diversamente, i tipi di intervento ammessi sono:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- variazione di destinazione d'uso;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia senza incrementi di SU, volume e superficie coperta;
- demolizione e ricostruzione: in questo caso la ricostruzione non può superare la superficie utile (SU), il volume (V), la superficie coperta (SC) e l'altezza massima del fabbricato esistente (H) salvo quanto indicato diversamente dal PRG;
- nuova edificazione di completamento nei limiti previsti per ogni singola sottozona e comunque non oltre il rapporto di 3,0 mc/mq tra volume ricostruito e lotto fondiario.

4. Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- produttiva, ad eccezione dei laboratori artigianali e comunque di ogni attività industriale o artigianale inquinante, nociva o molesta;
- artigianale non di servizio;
- studi o uffici posti al di sopra del piano 2° fuori terra;
- commerciale di grande distribuzione;
- depositi e magazzini di SU maggiore di mq. 150.

5. ei casi di demolizione e ricostruzione, nonché di ristrutturazione edilizia e variazione della destinazione d'uso, dovranno essere garantiti spazi per parcheggi privati nella misura prevista per legge.

S.bis. Per le costruzioni in aree libere dovrà essere accertata dagli Uffici Comunali la rispondenza alle previsioni dei piani attuativi approvati in cui tali aree ricadono e comunque verificata la disponibilità della relativa cubatura rispetto a precedenti asservimenti a costruzioni già realizzate. alle demolizioni e ricostruzioni e nelle nuove edificazioni e nelle sopraelevazioni, dovranno essere rispettate le distanze tra fabbricati prescritte dall'art. 9 del D.M. 02/04/1968.

6. omissis ...

7. L'accoglimento parziale dell'osservazione n. 102 riconosce il diritto edificatorio previsto nel PP Montegiove come ampliamento della adiacente casa esistente.

8. Per l'articolazione degli interventi le zone 8 sono distinte in:

- sottozona BI: aree edificate saturate;
- _ sottozona B2: aree edificate con prevalenza di parco verde di pregio;
- _ sottozona B3: aree di completamento ad alta densità;
- _ sottozona B4: aree di completamento a media densità;
- sottozona BS: aree di completamento a bassa densità; o
- sottozona B6: aree di completamento a bassissima densità; , ~ "
- sottozona 87: aree di ristrutturazione urbanistica ed edilizia; . " ed l"
- sottozona 88: aree di completamento secondo pl. ~ ll', Pt ~ gr ammi o progetti urbarusttcol I III approvati; . ' ' ' ..
- sottozona 89: aree di completamento con piano piano particolareggiato;
- sottozona 8 l 0: aree di riqualificazione urbana.

Nel PP Montegiove è previsto un indice di edificabilità fondiario di 1,2 mc/mq.

Il sottoscritto CTU ritiene da quanto emerso agli atti, e dopo colloqui intercorsi con Ufficio di competenza del Comune di Genzano di Roma (RM) di assegnare al lotto l'indice di edificabilità di 1,2 mc/mq come da Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente.

NELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI GENZANO DI ROMA

Art. 31 - Zone B: aree edificate di completamento¹. Sono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona A così come definite dall'art. 2 del D.M. 2/4/68 n° 1444. 2. Sono aree urbane edificate, nel periodo dal dopoguerra ad oggi, sia attraverso uno strumento urbanistico che in assenza, ormai consolidate in tessuti edilizi di varia natura e qualità. Le zone B vengono pertanto suddivise in sottozone in rapporto alla densità edilizia e agli usi presenti e consentiti. 40

3. Fatto salvo quanto previsto per ogni singola sottozona laddove la specifica normativa non disponga diversamente, i tipi di intervento ammessi sono: - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - variazione di destinazione d'uso; - restauro e risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia senza incrementi di SU, volume e superficie coperta; - demolizione e ricostruzione: in questo caso la ricostruzione non può superare la superficie utile (SU), il volume (V), la superficie coperta (SC) e l'altezza massima del fabbricato esistente (H) salvo quanto indicato diversamente dal PRG; - nuova edificazione di completamento nei limiti previsti per ogni singola sottozona e comunque non oltre il rapporto di 3,0 mc/mq tra volume ricostruito e lotto fondiario. 4. Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso: - produttiva, ad eccezione dei laboratori artigianali e comunque di ogni attività industriale o artigianale inquinante, nociva o molesta; - artigianale non di servizio; - studi o uffici posti al di sopra del piano 2° fuori terra; - commerciale di grande distribuzione; - depositi e magazzini di SU maggiore di mq. 150. 5. Nei casi di demolizione e ricostruzione, nonché di ristrutturazione edilizia e variazione della destinazione d'uso, dovranno essere garantiti spazi per parcheggi privati nella misura prevista per legge. 5.bis. Per le costruzioni in aree libere dovrà essere accertata dagli Uffici Comunali la rispondenza alle previsioni dei piani attuativi approvati in cui tali aree ricadono e comunque verificata la disponibilità della relativa cubatura rispetto a precedenti asservimenti a costruzioni già realizzate. Nelle demolizioni e ricostruzioni e nelle nuove edificazioni e nelle sopraelevazioni, dovranno essere rispettate le distanze tra fabbricati prescritte dall'art. 9 del D.M. 02/04/1968. 6. L'accoglimento parziale dell'osservazione n° 7, che insiste sulle particelle 15, 342, 355, 357 del foglio 10, riclassifica l'area come zona di completamento con i seguenti parametri: SF minima= 4000 mq IF= 0,1mc/mq H= 7.5 ml RC = 5% 41

Gli usi ammessi sono: U1 (residenziale) 7. L'accoglimento parziale dell'osservazione n°102 riconosce il diritto edificatorio previsto nel PP Montegiove come ampliamento della adiacente casa esistente. 8. Per l'articolazione degli interventi le zone B sono distinte in: - sottozona B1: aree edificate sature; - sottozona B2: aree edificate con prevalenza di parco verde di pregio; - sottozona B3: aree di completamento ad alta densità; - sottozona B4: aree di completamento a media densità; - sottozona B5: aree di completamento a bassa densità; - sottozona B6: aree di completamento a bassissima densità; - sottozona B7: aree di ristrutturazione urbanistica ed edilizia; - sottozona B8: aree di completamento secondo piani, programmi o progetti urbanistico/edilizi approvati; - sottozona B9: aree di completamento con piano particolareggiato; - sottozona B10: aree di riqualificazione urbana;

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Si fa riferimento alle NTA del Comune di Genzano di Roma (RM) ed all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

NON VI SONO VINCOLI CONDOMINIALI ma SOLO DIRITTI DI SERVITU' descritti nell'atto di compravendita dove si evince la costituzione a carico della particella 1088 del Foglio 4 ed a favore delle particelle 352 e 1089 dello stesso foglio, della servitù consistente nel diritto di far passare nel sottosuolo tubo per il deflusso delle acque meteoritiche dal confine.

La società **** Omissis ****avrà inoltre la facoltà di realizzare sul confine con la proprietà dei Sig.**** Omissis **** a propria esclusiva e spese, una condotta delle acque nere a servizio del fabbricato da realizzare.

Dati recepiti da Atto di compravendita del Notaio **** Omissis **** Rep.n. **** Omissis **** Raccolta n. **** Omissis **** sottoscritto in data **** Omissis ****

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Genzano di Roma (RM) - via palermo, snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento risultano CORRETTI ed atti ad identificare inequivocabilmente gli immobili pignorati. Descrizione degli immobili: Nell'atto di pignoramento gli immobili sono così descritti: "i seguenti immobili di proprietà della **** Omissis ****, in persona dell'amministratore unico **** Omissis ****.

-Il terreno indicato al punto 2) dell'atto di pignoramento è pervenuto all'esecutata in virtù di compravendita da **** Omissis **** e **** Omissis **** a rogito del notaio **** Omissis **** di Genzano di Roma trascritto il 24.02.2010 al n. 137589 di formalità.

A **** Omissis **** e **** Omissis **** il terreno era pervenuto per acquisto da **** Omissis **** e **** Omissis **** trascritto il 23.06.2001 al n. 16206 di formalità. A **** Omissis **** e **** Omissis **** il terreno era pervenuto in forza della successione dal padre **** Omissis **** e dalla madre **** Omissis **** trascritta il 19 luglio 1983 al n. 16562;

Si deve ritenere quindi:

- che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa;
- che i dati catastali sono idonei ad identificare inequivocabilmente l'immobile pignorato;
- che i beni pignorati risultano descritti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e che la descrizione corrisponde alla documentazione prodotta;
- che dall'analisi della certificazione Notarile prodotta in atti risultano i seguenti creditori iscritti:
-**** Omissis ****

Non risultano altri comproprietari dei cespiti oggetto di pignoramento. Dall'esame degli atti contenuti nel fascicolo d'ufficio RISULTANO DEPOSITATE LE NOTIFICHE AI CREDITORI ISCRITTI ex art. 498 c.p.c. .

Quanto sopra è pervenuto da:

- CERTIFICAZIONE NOTARILE a firma del Notaio **** Omissis **** del 28/05/2021;
- RELAZIONE PRELIMINARE a firma dell' Avv. **** Omissis **** del 24/06/2021.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

**** Omissis **** (proprietà 1/1), codice fiscale: **** Omissis ****. L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

**** Omissis **** Il bene pignorato risulta di piena proprietà della debitrice e le risultanze desunte dalla relazione certificata notarile, dalla relazione preliminare nonché dalle ricerche effettuate dal sottoscritto CTU quindi dall'atto di COMPRAVENDITA recuperato sia al notariato di Roma che all'accesso agli atti e dallo storico delle visure catastali, riassumono quanto segue:

Tali immobile risulta essere pervenuto alla **** Omissis **** per atto di COMPRAVENDITA, stipulato dal Sig. **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il [REDACTED] - C.F. **** Omissis **** E Sig. **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il [REDACTED] - C.F. **** Omissis ****. Tale atto veniva stipulato in data 24/02/2010 dal Notaio **** Omissis **** Rep. **** Omissis **** e Racc. **** Omissis ****, registrato ad ALBANO LAZIALE al n.200 mod serie 1T il **** Omissis **** trascritto in data 17/03/2010 ai numeri **** Omissis ****.

I dati di cui sopra sono stati reperiti da:

- 1) Certificazione notarile a firma del Notaio **** Omissis **** di FROSINONE del 28.05.2021;
- 4) Visure catastali storiche AGGIORNATE AL **** Omissis ****;
- 5) Visure ipotecarie del **** Omissis **** dall' Agenzia delle Entrate di Velletri;
- 4) Atto di COMPRAVENDITA di cui sopra.

CONFINI

Dai dati pervenuti ed identificati univocamente con il terreno, l'unità pignorata confina a nord con la particella n. 1110, ad est con le particelle 20 e 22 a sud con la particella 352 E 28 ed ad ovest con la particella 1111.

Dati derivanti da:

- 1) Atto di COMPRAVENDITA del Notaio **** Omissis ****
- 2) Planimetria Catastale scheda prot. n. **** Omissis **** del 01/02/2022
- 3) Sopralluogo effettuato

Alla luce dell'accesso peritale non è stato possibile reperire ogni altro dato di eventuali confinanti anche dopo il sopralluogo di rilievo e di accertamento tecnico impiantistico urbanistico.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	516,00 mq	0,00 mq	0,00	516,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				516,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				516,00 mq		

La superficie convenzionale è stata calcolata sulla base di: - dati catastali in atti aggiornati; - calcolo grafico su estratto di mappa aggiornato. A dar maggior spessore di rilevanza tecnica a quanto sopra si è prodotto elaborato grafico, più nello specifico sovrapposizione satellitare e mappa catastale (reperita dagli estratti di mappa versati dal sottoscritto in atti). Inoltre si precisa che la mancanza di confini reali e materiali sui loghi oggetto di causa e la presenza di vegetazione incolta non avrebbe potuto condurre il sottoscritto a scelta metrica tecnica di rilievo diversa da quanto sopra relazionato. Inoltre, piccole eventuali differenze di metratura, veicolano a differenze irrisionarie al valore di mercato poiché, come poi desumibile dalla sezione stima con riferimento ai VAM Valori Agricoli Medi, il prezzo €/mq per terreno, diversificato per qualità, conduce a valori con range di incertezza non rilevanti.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/05/2009 al 01/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 1089 Qualità Vigneto Cl.2

		Superficie (ha are ca) 05 16 Reddito dominicale € 7,60 Reddito agrario € 4,26
--	--	---

Relativamente alle tabelle di cui sopra si rende opportuno sottolineare che ogni riferimento citato è bene evidenziato nelle visure storiche aggiornate allegate al presente rapporto valutativo. Alla luce di quanto sopra, la scrivente ha ritenuto opportuno riportare ogni data e/o situazione storica degli intestati al fine di creare un cronologico tra le proprietà e lo storico catastale.

Situazione cronologica storica catastale (come da visure storiche aggiornate):

1) Situazione dell'unità immobiliare dal 06/05/2009: DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 06/05/2009 protocollo n.RM0606372 in atti dal 06/05/2009 (n.606372.1/2009)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: FG4 part 45 sono stati variati inoltre i seguenti immobili: Fg4 part 1088

Situazione cronologica intestatari catastali (come da visure storiche aggiornate):

1) Situazione degli intestati dal 06/05/2009 al 24/02/2010: **** Omissis **** nata a GENZANO di ROMA il [REDACTED] CF **** Omissis **** Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 24/02/2010 e **** Omissis **** nato a GENZANO DI ROMA il [REDACTED] CF **** Omissis **** Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 24/02/2010 DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 06/05/2009 Protocollo n**** Omissis **** in atti dal 06/05/2009 Registrazione :(606372.1/2009)

2) Situazione degli intestati dal 24/02/2010 :**** Omissis **** CON SEDE IN GENZANO DI ROMA CF **** Omissis **** proprietà per 1/1 DATI DERIVANTI DA INSTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 24/02/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 22/03/2010 repertorio n 137/589 Rogante **** Omissis **** Sede GENZANO DI ROMA Registrazione e de COMRAVENDITA (n.10078.1/2010)

Dalla visura storica presente in atti è emerso che gli attuali intestatari risultano essere:

**** Omissis **** CON SEDE IN GENZANO DI ROMA. vd ALLEGATI

Nota: Situazione degli intestati dal 21/06/2001 vd ALLEGATI

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
4	1089				Vigneto	2	05 16 mq	7,6 €	4,26 €	

Corrispondenza catastale

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

Le planimetrie catastali in atti sono state depositate con data di presentazione del 01/02/2022 giusto protocollo di scheda

**** Omissis ****

Si attesta la corrispondenza della titolarità catastale con quella reale, attuale intestatario catastale è **** Omissis **** ed in forza delle planimetria di cui sopra sussiste la corrispondenza tra lo stato rilevato e quello catastale.

I dati relativi al terreno sono stati reperiti dalle visure storiche catastali aggiornate, le quali come ultimo riferimento, riportano IL FRAZIONAMENTO del 06/05/2019.

PRECISAZIONI

Vedasi le sezioni singole dell'elaborato peritale al fine di poter desumere ed evincere ogni singola nota e/o riserva particolare da segnalare.

PATTI

Dagli accertamenti effettuati nonché dalle dichiarazioni pervenute in sede di accesso peritale non risultano patti da evidenziare. Essendo la particella un terreno incolto.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo del 20/12/2021 si è rilevato che il terreno, operando il rilievo fotografico del lotto ove possibile, risulta quasi del tutto inaccessibile per la presenza di folta vegetazione, non presenta uno stato conservativo.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla relazione fotografica allegata e facente parte integrante del presente rapporto di stima.

PARTI COMUNI

Nell'atto di compravendita si evince la costituzione a carico della particella 1088 del Foglio 4 ed a favore delle particelle 352 e 1089 dello stesso foglio, servitù consistente nel diritto di far passare nel sottosuolo tubo per il deflusso delle acque meteoriche dal confine.

Dati recepiti da Atto di compravendita del Notaio **** Omissis **** Rep.n. **** Omissis **** Raccolta n. **** Omissis **** sottoscritto in data **** Omissis ****

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto di compravendita si evince la costituzione a carico della particella 1088 del Foglio 4 ed a favore delle particelle 352 e 1089 dello stesso foglio, della servitù consistente nel diritto di far passare nel sottosuolo tubo per il deflusso delle acque meteoriche dal confine.

La società **** Omissis **** avrà inoltre la facoltà di realizzare sul confine con la proprietà dei Sig.**** Omissis **** a propria esclusiva e spese, una condotta delle acque nere a servizio del fabbricato da realizzare.

Dati recepiti da Atto di compravendita del Notaio **** Omissis **** Rep.n. **** Omissis **** Raccolta n. **** Omissis **** sottoscritto in data **** Omissis ****

Dalle dichiarazioni emerse in seguito all'accesso agli atti amministrativi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Genzano di Roma, nonché dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dai funzionari competenti in data 21/02/2022 si segnala inoltre che la particella 1089 si trova nella seguente DESTINAZIONE URBANISTICA:

Zona "B"(aree edificate di completamento), osservazione n.102, normata dall'art.31 del P.R.G. In particolar modo si riporta quanto poi descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica (protocollo **** Omissis **** del 21/02/2022 e richiesta del sottoscritto del 18.02.2022)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreno ubicato in Comune di Genzano di Roma al Foglio 4 part.352 è individuato dal vigente P.R.G. del Comune di Genzano di Roma (RM), come Zona "B" ossia aree edificate di completamento, Osservazione n. 102, normata dall'art.31 del P.R.G. vigente. Norme Tecniche di Attuazione, ed avente superficie catastale complessiva come da identificativi di cui sotto. Identificativi catastali:

- Terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Genzano di Roma al Foglio 4 particella 352, superficie mq are 6 e ca 14, R.D. euro 9,04 e R.A. euro 5,07.

Il terreno in questione ha forma irregolare presenta leggera pendenza. Al momento del sopralluogo, il terreno è costituito da natura selvatica e diverse qualità tipologica di natura erbacea.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Nel sopralluogo del 20 dicembre 2021 è stato possibile riscontrare che il terreno completamente ricoperto da alta vegetazione è libero da costruzioni immobiliari come da allegati fotografici.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/02/2010	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		PAOLO PALMIERI	24/02/2010	137589	14613
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	17/03/2010	16550	10078
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ALBANO LAZIALE	16/03/2010	200	1T

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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Inoltre come desunto dalla documentazione in atti:

Primo atto di provenienza ultraventennale:

All'esecutata **** Omissis ****, la proprietà dell'immobile p.la **** Omissis **** è pervenuto, per atto di COMPRAVENDITA del 24/02/2010, notaio **** Omissis ****, rep. 137589 racc.14613, trascritto il **** Omissis **** ai nn. **** Omissis **** da potere di **** Omissis **** nato ad GENZANO DI ROMA [REDACTED] codice fiscale **** Omissis **** E **** Omissis **** nata a GENZANO DI ROMA il [REDACTED] codice fiscale **** Omissis ****;

Ai signori **** Omissis **** il bene era pervenuto da **** Omissis ****, nato a Genzano di Roma il [REDACTED] e **** Omissis ****, nato a Roma il giorno [REDACTED], con atto di compravendita a rogito notaio **** Omissis **** di Marino in data 21 giugno 2001, rep.1134 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma2 il 23 giugno 2001 al n.16206 di formalità;

ai signori **** Omissis **** il bene era pervenuto:

quanto ai diritti indivisi di piena proprietà pari a 1/6 ciascuno in forza della successione al padre **** Omissis **** apertasi il 02/07/1997 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma2 il 20 aprile 1998 al n. 7876 di formalità;

quanto ai diritti indivisi di piena proprietà pari a 2/6 ciascuno in forza della successione alla **** Omissis **** apertasi il 29 novembre 1982 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma2 il 19 luglio 1983 al n. 16562 di formalità;

alla signora **** Omissis **** nata a Genzano di Roma il [REDACTED] a piena proprietà del bene era pervenuta dal padre **** Omissis ****, nato a Genzano di Roma il [REDACTED] con atto di compravendita a rogito notaio **** Omissis **** di Roma in data 5 agosto 1970 rep. 59253 trascritto a Roma3 il 19 agosto 1970 al n. 53436 di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA2 aggiornate al 01/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da ORDINANZA DI CONDANNA
Iscritto a ROMA2 il 07/11/2018
Reg. gen. 52697 - Reg. part. 9223
Quota: 1/1
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 30.000,00
Spese: € 9.400,00
Interessi: € 600,00
Rogante: TRIBUNALE
Data: 07/02/2018
N° repertorio: 147
Note: DATI RICAVALI : -dalla CERTIFICAZIONE NOTARILE del Notaio **** Omissis **** di FROSINONE; -
confermati dalla RELAZIONE PRELIMINARE del AVV.**** Omissis ****; -dalla certificazione delle
VISURE IPOTECARIE effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 aggiornate al 01/03/2022.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a ROMA2 il 07/04/2021
Reg. gen. 18387 - Reg. part. 13084
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: DATI RICAVALI : -dalla CERTIFICAZIONE NOTARILE del Notaio **** Omissis **** di FROSINONE; -
confermati dalla RELAZIONE PRELIMINARE del AVV.**** Omissis ****; -dalla certificazione delle
VISURE IPOTECARIE effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 aggiornate al 01/03/2022.

Oneri di cancellazione

A.Iscrizione PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ROMA2 n.**** Omissis **** del 07/11/2018 da ipoteca GIUDIZIALE per un importo complessivo di 40.000,00 concessa con atto notificato il 19/03/2021, **** Omissis **** a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis ****.

B.Trascrizione del 07/04/2021 da atto esecutivo in forza di verbale di pignoramento immobili, emesso dal **** Omissis **** a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis **** gravante sull'immobile pignorato.

C.Trascrizione del 17/3/2010 REG.n. Particolare 10078 gen.16550 Pubblico Ufficiale **** Omissis **** Rep. 137589/14613 del 24/02/2010 atto di compravendita.

vedi ulteriori informazioni in allegato.

DATI RICAVALI :

- dalla CERTIFICAZIONE NOTARILE del Notaio **** Omissis **** di FROSINONE;
- confermati dalla RELAZIONE PRELIMINARE del AVV.**** Omissis ****;
- dalla certificazione delle VISURE IPOTECARIE effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 aggiornate al 01/03/2022.

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle NTA "Norme Tecniche di Attuazione" del Comune di Genzano di Roma, il terreno di cui è parte l'unità immobiliare oggetto del presente rapporto di stima, ricade all'interno della zona individuata come Zona "B" "Zona Aree edificate di completamento" la quale è regolamentata dalle NTA Norme Tecniche di Attuazione (Elaborato aggiornato alle prescrizioni introdotte con la delibera di approvazione regionale Osservazione n. 102, normata dall'art.31 del P.R.G. vigente.

Vedasi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente.

Il sottoscritto CTU ritiene da quanto emerso agli atti, e dopo colloqui intercorsi con Ufficio di competenza del Comune di Genzano di Roma (RM) di assegnare al lotto l'indice di edificabilità di 1,2 mc/mq come da Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente.

NELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI GENZANO DI ROMA

Art. 31 - Zone B: aree edificate di completamento¹. Sono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona A così come definite dall'art. 2 del D.M. 2/4/68 n° 1444. 2. Sono aree urbane edificate, nel periodo dal dopoguerra ad oggi, sia attraverso uno strumento urbanistico che in assenza, ormai consolidate in tessuti edilizi di varia natura e qualità. Le zone B vengono pertanto suddivise in sottozone in rapporto alla densità edilizia e agli usi presenti e consentiti. 40

3. Fatto salvo quanto previsto per ogni singola sottozona laddove la specifica normativa non disponga diversamente, i tipi di intervento ammessi sono: - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - variazione di destinazione d'uso; - restauro e risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia senza incrementi di SU, volume e superficie coperta; - demolizione e ricostruzione: in questo caso la ricostruzione non può superare la superficie utile (SU), il volume (V), la superficie coperta (SC) e l'altezza massima del fabbricato esistente (H) salvo quanto indicato diversamente dal PRG; - nuova edificazione di completamento nei limiti previsti per ogni singola sottozona e comunque non oltre il rapporto di 3,0 mc/mq tra volume ricostruito e lotto fondiario. 4. Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso: - produttiva, ad eccezione dei laboratori artigianali e comunque di ogni attività industriale o artigianale inquinante, nociva o molesta; - artigianale non di servizio; - studi o uffici posti al di sopra del piano 2° fuori terra; - commerciale di grande distribuzione; - depositi e magazzini di SU maggiore di mq. 150. 5. Nei casi di demolizione e ricostruzione, nonché di ristrutturazione edilizia e variazione della destinazione d'uso, dovranno essere garantiti spazi per parcheggi privati nella misura prevista per legge. 5.bis. Per le costruzioni in aree libere dovrà essere accertata dagli Uffici Comunali la rispondenza alle previsioni dei piani attuativi approvati in cui tali aree ricadono e comunque verificata la disponibilità della relativa cubatura rispetto a precedenti asservimenti a costruzioni già realizzate. Nelle demolizioni e ricostruzioni e nelle nuove edificazioni e nelle sopraelevazioni, dovranno essere rispettate le distanze tra fabbricati prescritte dall'art. 9 del D.M. 02/04/1968. 6. L'accoglimento parziale dell'osservazione n° 7, che insiste sulle particelle 15, 342, 355, 357 del foglio 10, riclassifica l'area come zona di completamento con i seguenti parametri: SF

minima= 4000 mq IF = 0,1mc/mq H= 7.5 ml RC = 5% 41

Gli usi ammessi sono: U1 (residenziale) 7. L'accoglimento parziale dell'osservazione n°102 riconosce il diritto edificatorio previsto nel PP Montegiove come ampliamento della adiacente casa esistente. 8. Per l'articolazione degli interventi le zone B sono distinte in: - sottozona B1: aree edificate sature; - sottozona B2: aree edificate con prevalenza di parco verde di pregio; - sottozona B3: aree di completamento ad alta densità; - sottozona B4: aree di completamento a media densità; - sottozona B5: aree di completamento a bassa densità; - sottozona B6: aree di completamento a bassissima densità; - sottozona B7: aree di ristrutturazione urbanistica ed edilizia; - sottozona B8: aree di completamento secondo piani, programmi o progetti urbanistico/edilizi approvati; - sottozona B9: aree di completamento con piano particolareggiato; - sottozona B10: aree di riqualificazione urbana;

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Si fa riferimento alle NTA del Comune di Genzano di Roma (RM) ed all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

NON VI SONO VINCOLI CONDOMINIALI ma SOLO DIRITTI DI SERVITU' descritti nell'atto di compravendita dove si evince la costituzione a carico della particella 1088 del Foglio 4 ed a favore delle particelle 352 e 1089 dello stesso foglio, della servitù consistente nel diritto di far passare nel sottosuolo tubo per il deflusso delle acque meteoriche dal confine.

La società **** Omissis ****avrà inoltre la facoltà di realizzare sul confine con la proprietà dei Sig.**** Omissis **** a propria esclusiva e spese, una condotta delle acque nere a servizio del fabbricato da realizzare.

Dati recepiti da Atto di compravendita del Notaio **** Omissis **** Rep.n. **** Omissis **** Raccolta n. **** Omissis **** sottoscritto in data **** Omissis ****

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Genzano di Roma (RM) - via Palermo, snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento risultano CORRETTI ed atti ad identificare inequivocabilmente gli immobili pignorati. Descrizione degli immobili: Nell'atto di pignoramento gli immobili sono così descritti: "i seguenti immobili di proprietà della **** Omissis ****, in persona dell'amministratore unico **** Omissis ****.

1) Proprietà 1/1 in Genzano di Roma (RM) in catasto al foglio 4 part. 352 consistenza are 5,16

2) Proprietà 1/1 in Genzano di Roma (RM) in catasto al foglio 4 part. 1089 consistenza are 6,12

3) Proprietà 1/1 in Genzano di Roma (RM) in catasto al foglio 4 part. 1110 consistenza are 9,52

Secondo la documentazione ipocatastale risulta proprietario degli immobili pignorati: La **** Omissis **** con sede in Genzano di Roma, C.F. **** Omissis **** per la quota di 1/1 di piena proprietà. Continuità delle trascrizioni:

-Il terreno indicato al punto 3) dell'atto di pignoramento è pervenuto all'esecutata in virtù di compravendita da **** Omissis **** e **** Omissis **** rogito del notaio **** Omissis **** di Roma trascritto il **** Omissis **** di formalità. A **** Omissis **** il terreno era pervenuto per acquisto da **** Omissis **** trascritto il **** Omissis **** di formalità; A **** Omissis **** il terreno era pervenuto in forza della successione dal padre **** Omissis **** trascritto il 19 luglio **** Omissis ****.

Si deve ritenere quindi:

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

-che i dati catastali sono idonei ad identificare inequivocabilmente l'immobile pignorato;

-che i beni pignorati risultano descritti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e che la descrizione corrisponde alla documentazione prodotta;

-che dall'analisi della certificazione Notarile prodotta in atti risultano i seguenti creditori iscritti:

-**** Omissis ****

Non risultano altri comproprietari dei cespiti oggetto di pignoramento. Dall'esame degli atti contenuti nel fascicolo d'ufficio RISULTANO DEPOSITATE LE NOTIFICHE AI CREDITORI ISCRITTI ex art. 498 c.p.c. .

Quanto sopra è pervenuto da:

- CERTIFICAZIONE NOTARILE a firma del Notaio **** Omissis **** del 28/05/2021;

- RELAZIONE PRELIMINARE a firma dell' Avv.**** Omissis **** del 24/06/2021.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

**** Omissis **** (proprietà 1/1), codice fiscale: **** Omissis ****.L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

**** Omissis **** Il bene pignorato risulta di piena proprietà della debitrice e le risultanze desunte dalla relazione certificata notarile, dalla relazione preliminare nonché dalle ricerche effettuate dal sottoscritto CTU quindi dall'atto di COMPRAVENDITA recuperato sia al notariato di Roma che all'accesso agli atti e dallo storico delle visure catastali, riassumono quanto segue:

Tale immobile risulta essere pervenuto alla **** Omissis **** per atto di COMPRAVENDITA, stipulato dal Sig.**** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il [REDACTED] - C.F. **** Omissis **** E Sig.**** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il [REDACTED] C.F. **** Omissis ****. Tale atto veniva stipulato in data 29/07/2011 dal Notaio **** Omissis **** Rep.**** Omissis **** registrato ad ALBANO LAZIALE al n.5663 mod serie 1T il #05/08/2011#.

I dati di cui sopra sono stati reperiti da:

- 1) Certificazione notarile a firma del Notaio **** Omissis **** di FROSINONE del 28/05/2021;
- 4) Visure catastali storiche AGGIORNATE AL **** Omissis ****;
- 5) Visure ipotecarie del **** Omissis **** dall' Agenzia delle Entrate di Velletri;
- 4) Atto di COMPRAVENDITA di cui sopra.

CONFINI

Dai dati pervenuti ed identificati univocamente con il terreno,l'unità pignorata confina con proprietà **** Omissis ****, fosso, part.1089 di **** Omissis **** ed a ovest part.1111.

Dati derivanti da:

- 1)Atto di compravendita del Notaio **** Omissis **** Rep. n. **** Omissis **** racc. **** Omissis **** registrato presso L'agenzia delle Entrate di Albano Llaziale al n.**** Omissis **** il **** Omissis ****, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 il giorno 08/08/2011 al registro generale **** Omissis ****.
- 2)Planimetria Catastale scheda prot.n **** Omissis **** del 01/02/2022.
- 3)Sopralluogo effettuato

Alla luce dell'accesso peritale non è stato possibile reperire ogni altro dato di eventuali confinanti anche dopo il sopralluogo di rilievo e di accertamento tecnico impiantistico urbanistico.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	952,00 mq	952,00 mq	0,00	952,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				952,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				952,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

I coefficienti sopra riportati sono stati determinati sulla base dei riferimenti standard, dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio e dal D.P.R. 138/1998 del 23.03.1998 per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani.

Tale scelta è dettata sia da esperienze valutative sia dalle linee guida di analisi e calcolo, le quali, sono presenti ed allegate al presente rapporto di valutazione peritale.

Tali coefficienti possono essere stabiliti sia su base valutativa che tabellare nonchè possono adeguarsi alla superficie lorda ovvero al prezzo per euro/mq dettati dai rilevatori nazionali OMI aggiornati.

A conferire maggiore spessore ai coefficienti e calcoli di cui sopra si rende quale allegato parte integrante della perizia di stima a me Incaricata, apposita linea guida per metodologie di calcolo utilizzata.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/06/2011 al 01/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 1110 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 09 52 Reddito dominicale € 14,01 Reddito agrario € 7,87

Relativamente alle tabelle di cui sopra si rende opportuno sottolineare che ogni riferimento citato è bene evidenziato nelle visure storiche aggiornate allegate al presente rapporto valutativo. Alla luce di quanto sopra, la scrivente ha ritenuto opportuno riportare ogni data e/o situazione storica degli intestati al fine di creare un cronologico tra le proprietà e lo storico catastale.

Situazione cronologica storica catastale (come da visure storiche aggiornate):

1-Situazione dell'unità immobiliare dal 10/06/2011 :DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 10/06/2011 protocollo N.RM0711392 in atti dal 10/06/2011 presentato il 10/06/2011(n.711392.1/2011)

nella Variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: fg 4 part 1088 e variati i seguenti immobili fg4 part 1111

Situazione cronologica intestatari catastali (come da visure storiche aggiornate) :

1-Situazione degli intestati dal 29/07/2011 : **** Omissis **** con sede in Genzano di Roma **** Omissis **** proprietà 1/1 DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO 9 del 29/07/2010 nota presentata con modello unico in atti dal 09/08/2011 repertorio n.15008 rogante **** Omissis **** sede Genzano di Roma.

2-Situazione degli intestati dal 10/06/2011 : **** Omissis **** nata a Genzano di Roma il [REDACTED] **** Omissis **** proprietà in comunione dei beni fin al 29/07/2011 con **** Omissis **** nato a Genzano di Roma il [REDACTED] **** Omissis **** dati derivati dal Frazionamento del 10/06/2011 protocollo RM0711392 in atti dal 10/06/2011 presentato il 10/06/2011 (n.711392.1/2011).

Nota

Dalla visura storica presente in atti è emerso che gli attuali intestatari risultano essere:
**** Omissis **** 09223871006 CON SEDE IN GENZANO DI ROMA.

DATI DERIVANTI DA :

-Visure storiche dell'immobile al 01/03/2022

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
4	1110				Vigneto	2	09 52 mq	14,01 €	7,87 €	

Corrispondenza catastale

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

Le planimetrie catastali in atti sono state depositate con data di presentazione del 01/02/2022 giusto protocollo di scheda

**** Omissis ****

Si attesta la corrispondenza della titolarità catastale con quella reale, attuale intestatario catastale è **** Omissis **** ed in forza delle planimetria di cui sopra sussiste la corrispondenza tra lo stato rilevato e quello catastale.

I dati relativi al terreno sono stati reperiti dalle visure storiche catastali aggiornate, le quali come ultimo riferimento, riportano IL FRAZIONAMENTO del 10/05/2011 PROTOCOLLO N.RM0711392.

PRECISAZIONI

Vedasi le sezioni singole dell'elaborato peritale al fine di poter desumere ed evincere ogni singola nota e/o riserva particolare da segnalare.

PATTI

Dagli accertamenti effettuati nonchè dalle dichiarazioni pervenute in sede di accesso peritale non risultano patti da evidenziare. Essendo la particella un terreno incolto.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo del 20/12/2021 si è rilevato che il terreno, operando il rilievo fotografico del lotto ove possibile, risulta quasi del tutto inaccessibile per la presenza di folta vegetazione, non presenta uno stato conservativo.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla relazione fotografica allegata e facente parte integrante del presente rapporto di stima.

PARTI COMUNI

Nell'atto di compravendita si evince la costituzione a carico della particella 1088 del Foglio 4 ed a favore delle particelle 352 e 1089 dello stesso foglio, servitù consistente nel diritto di far passare nel sottosuolo tubo per il deflusso delle acque meteoritiche dal confine.

Dati recepiti da Atto di compravendita del Notaio **** Omissis **** di Genzano di Roma Rep.n. **** Omissis **** Raccolta n. **** Omissis **** sottoscritto in data **** Omissis ****

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto di compravendita si evince la costituzione a carico della particella 1088 del Foglio 4 ed a favore delle particelle 352 e 1089 dello stesso foglio, della servitù consistente nel diritto di far passare nel sottosuolo tubo per il deflusso delle acque meteoritiche dal confine.

La società **** Omissis **** avrà inoltre la facoltà di realizzare sul confine con la proprietà dei Sig.**** Omissis **** a propria esclusiva e spese, una condotta delle acque nere a servizio del fabbricato da realizzare.

Dati recepiti da Atto di compravendita del Notaio **** Omissis **** Rep.n. **** Omissis **** Raccolta n. **** Omissis **** sottoscritto in data **** Omissis ****

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreno ubicato in Comune di Genzano di Roma al Foglio 4 part.1110 è individuato dal vigente P.R.G. del Comune di Genzano di Roma (RM), come Zona "E" ossia aree agricole, la quale è disciplinata da art.54 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente, ed avente superficie catastale complessiva come da identificativi di cui sotto.

Identificativi catastali:

- Terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Genzano di Roma al Foglio 4 particella 1110, superficie mq are 9 e ca 52, R.D. euro 14,01 e R.A. euro 7,87.

Il terreno in questione ha forma irregolare presenta leggera pendenza. Al momento del sopralluogo, il terreno è costituito da natura selvatica e diverse qualità tipologica di natura erbacea.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Nel sopralluogo del 20 dicembre 2021 è stato possibile riscontrare che il terreno completamente ricoperto da alta vegetazione è libero da costruzioni immobiliari come da allegati fotografici.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1970	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/08/1970	59253	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 3	19/08/1970		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ROMA 3		53436	

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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Inoltre come desunto dalla documentazione in atti:

Primo atto di provenienza ultraventennale:

All'esecutata **** Omissis ****, la proprietà dell'immobile p.la **** Omissis **** (ex 1088, già 453) è pervenuto, per atto di COMPRAVENDITA del 29/07/2011, notaio **** Omissis ****, rep. 15008, trascritto il giorno **** Omissis **** ai n. **** Omissis **** da potere di **** Omissis **** nato ad GENZANO DI ROMA il [REDACTED] codice fiscale **** Omissis **** E **** Omissis **** nata a GENZANO DI ROMA il [REDACTED] codice fiscale **** Omissis ****.

Al sig. **** Omissis **** in regime di comunione dei beni, l'immobile era pervenuto da **** Omissis ****, nato a Genzano di Roma il [REDACTED] on atto di compravendita a rogito notaio **** Omissis **** in data 21 giugno 2001, rep.1134, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma2 il 23 giugno 2001 al n. 16206 di formalità.

ai signori **** Omissis **** il bene era pervenuto:

quanto ai diritti indivisi di piena proprietà pari a 1/6 ciascuno in forza della successione al padre **** Omissis **** apertasi il 02/07/1997 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma2 il 20 aprile 1998 al n. 7876 di formalità;

quanto ai diritti indivisi di piena proprietà pari a 2/6 ciascuno in forza della successione alla madre **** Omissis **** apertasi il 29 novembre 1982 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma2 il 19 luglio 1983 al n. 16562 di formalità;

alla signora **** Omissis **** nata a Genzano di Roma il [REDACTED] la piena proprietà del bene era pervenuta dal padre **** Omissis ****, nato a Genzano di Roma il [REDACTED] con atto di compravendita a rogito notaio **** Omissis **** di Roma in data 5 agosto 1970 rep. 59253 trascritto a Roma3 il 19 agosto 1970 al n. **** Omissis **** di formalità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA2 aggiornate al 16/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da ORDINANZA DI CONDANNA
Iscritto a ROMA2 il 07/11/2018
Reg. gen. 52697 - Reg. part. 9223
Quota: 1/1
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 30.000,00
Spese: € 9.400,00
Interessi: € 600,00
Rogante: TRIBUNALE
Data: 07/02/2018
N° repertorio: 147
Note: DATI RICAVALI : -dalla CERTIFICAZIONE NOTARILE del Notaio **** Omissis **** di FROSINONE; - confermati dalla RELAZIONE PRELIMINARE del AVV. **** Omissis ****; -dalla certificazione delle VISURE IPOTECARIE effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 aggiornate al 01/03/2022.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a ROMA2 il 07/04/2021

Reg. gen. 18387 - Reg. part. 13084

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: DATI RICAVATI : -dalla CERTIFICAZIONE NOTARILE del Notaio **** Omissis **** di FROSINONE; - confermati dalla RELAZIONE PRELIMINARE del AVV.**** Omissis ****; -dalla certificazione delle VISURE IPOTECARIE effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 aggiornate al 01/03/2022.

Oneri di cancellazione

A. Iscrizione PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ROMA2 n.**** Omissis **** del 07/11/2018 da ipoteca GIUDIZIALE per un importo complessivo di 40.000,00 concessa con atto notificato il 19/03/2021, **** Omissis **** a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis ****.

B. Trascrizione del 07/04/2021 da atto esecutivo in forza di verbale di pignoramento immobili, emesso dal **** Omissis **** a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis **** gravante sull'immobile pignorato.

C. Trascrizione del 08/08/2011 REG. n. Particolare 28350 gen.45362 Pubblico Ufficiale **** Omissis **** Rep. 15008/8368 del 29/07/2011 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.
vedi ulteriori informazioni in allegato.

DATI RICAVATI :

-dalla CERTIFICAZIONE NOTARILE del Notaio **** Omissis **** di FROSINONE;

-confermati dalla RELAZIONE PRELIMINARE del AVV.**** Omissis ****;

-dalla certificazione delle VISURE IPOTECARIE effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 aggiornate al 01/03/2022.

NORMATIVA URBANISTICA

Dalle NTA "Norme Tecniche di Attuazione" del Comune di Genzano di Roma, il terreno di cui è parte l'unità immobiliare oggetto del presente rapporto di stima, ricade all'interno della zona individuata come Zona E "Zona Agricola" la quale è regolamentata dall'art.54 delle NTA Norme Tecniche di Attuazione (Elaborato aggiornato alle prescrizioni introdotte con la delibera di approvazione Legge regionale n.38/1999 modificata ed integrata dalla successiva Legge Regionale L.R. 8/2003.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

ESSENDO TERRENO AGRICOLO NON VI SONO AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

NON VI SONO VINCOLI CONDOMINIALI ma SOLO DIRITTI DI SERVITU' descritti nell'atto di compravendita dove si evince la costituzione a carico della particella 1088 del Foglio 4 ed a favore delle particelle 352 e 1089 dello stesso foglio, della servitù consistente nel diritto di far passare nel sottosuolo tubo per il deflusso delle acque meteoritiche dal confine.

La società **** Omissis ****avrà inoltre la facoltà di realizzare sul confine con la proprietà dei Sig.**** Omissis **** a propria esclusiva e spese, una condotta delle acque nere a servizio del fabbricato da realizzare.

Dati recepiti da Atto di compravendita del Notaio **** Omissis **** Rep.n. **** Omissis **** Raccolta n. **** Omissis **** sottoscritto in data **** Omissis ****

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Palermo, snc
Foglio 4 part.352 consistenza are 6,14 Terreno sito in Via Palermo snc a Genzano di Roma (RM) in piena proprietà intestata alla **** Omissis **** costituito in molteplici particelle catastali (di seguito definite):
- Terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Genzano di Roma al Foglio 4 particella 352, superficie mq are 6 e ca 14, R.D. euro 9,04. Il terreno oggetto della presente stima si trova nel Comune di Genzano di Roma, uno dei paesi facente parte dei Castelli Romani ed è ubicato in superficie nella maggior estensione pianeggiante. Le proprietà in questione hanno forma irregolare, ma confinanti tra loro, presentano a tratti notevole pendenza, soprattutto nella parte più vicina ai corpi di fabbrica; poi per circa la totalità della sua estensione, come detto, il terreno ha andamento in minor declivio. Al momento del sopralluogo il suolo è costituito da natura selvatica e diverse qualità tipologica di erba incolta, spontanea e selvatica. La viabilità interna al fondo è inesistente. Si denota la necessità del taglio e della pulizia (non obbligatorio). Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 352, Qualità Vigneto Valore di stima del bene: € 80.587,50

METODO DI STIMA

Per la determinazione del valore si è utilizzato il metodo cosiddetto “sintetico - comparativo” a costo di trasformazione; in pratica il valore dell’area viene ricavato dal valore del fabbricato potenzialmente realizzabile. Ponendo in correlazione i valori unitari dei fabbricati forniti dall’OMI, la potenzialità edificatoria e l’incidenza dell’area pura, si è individuato un procedimento estimativo sintetico che determina il valore dell’area edificabile come quota percentuale del valore di mercato dell’edificazione.

Per quanto riguarda la localizzazione dell’area edificabile intesa come Zona OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari - l’Agenzia delle Entrate identifica il lotto nel territorio di Genzano di Roma e precisamente:

Zona Semicentrale - ZONA SEMICENTRALE (VIA ENRICO BERLINGUER)

Codice zona: C1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Pertanto per la determinazione del valore delle aree edificabili a destinazione residenziale sono stati acquisiti dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia delle Entrate, i valori di mercato relativi al primo semestre dell’anno 2021 (ultimi dati aggiornati) di:

- “abitazioni civili” della zona “semicentrale” con valori che variano da un minimo di Euro/mq 1400 a un massimo di Euro/mq 2100 determinando un valore medio di Euro 1750/mq;

Inoltre, i manuali di stima indicano che l’incidenza del valore dell’area edificabile, nella maggior parte dei casi, ammonta al 20% circa del valore medio di mercato del fabbricato ivi realizzabile.

Ora verificando per la zona gli indici di edificabilità fondiaria, l’altezza media interpiano di ml 3,20, possiamo procedere alla stima.

Stima Valore Area Edificabile

SUPERFICIE LOTTO EDIFICABILE

Superficie Particella 352 = 614 mq=

Superficie Totale Lotto Edificabile = 614 mq

INDICE DI EDIFICABILITA'

Indice di edificabilità Fondiario if = 1,2 mc/mq

CALCOLO VOLUMETRIA - SUPERFICIE EDIFICABILE

Volume Edificabile = Superficie Lotto x if = 614 mq x 1,2 mc/mq = 736,8 mc

Altezza Interpiano 3,20 ml

Superficie Edificabile = 736,8 : 3,20 = 230,25 mq

VALORE STIMATO IMMOBILE EDIFICABILE

Valore Immobile Edificabile = Superficie Edificabile x euro 1750/mq = 402.937,5 euro

VALORE STIMATO AREA EDIFICABILE

Valore Area Edificabile = if 1.2 mc/mq /3,20ml=0,375xEuro/mq 1750=Euro 656.25*20%= Euro/mq131.25

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno edificabile Genzano di Roma (RM) - Via Palermo, snc	614,00 mq	131,25 €/mq	€ 80.587,50	100,00%	€ 80.587,50
				Valore di stima:	€ 80.587,50

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Genzano di Roma (RM) - via palermo, snc foglio 4 part. 1089 consistenza are 5,16 Terreno sito in Via Palermo snc a Genzano di Roma (RM) in piena proprietà intestata alla **** Omissis **** costituito in molteplici particelle catastali (di seguito definite): - Terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Genzano di Roma al Foglio 4 particella 1089, superficie mq are 5 e ca 16, R.D. euro 7,60. Il terreno oggetto della presente stima si trova nel Comune di Genzano di Roma, uno dei paesi facente parte dei Castelli Romani ed è ubicato in superficie nella maggior estensione pianeggiante. Le proprietà in questione hanno forma irregolare, ma confinanti

tra loro, presentano a tratti notevole pendenza, soprattutto nella parte più vicina ai corpi di fabbrica; poi per circa la totalità della sua estensione, come detto, il terreno ha andamento in minor declivio. Al momento del sopralluogo il suolo è costituito da natura selvatica e diverse qualità tipologica di erba incolta, spontanea e selvatica. La viabilità interna al fondo è inesistente. Si denota la necessità del taglio e della pulizia (non obbligatorio). Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1089, Qualità Vigneto Valore di stima del bene: € 67.725,00

METODO DI STIMA

Per la determinazione del valore si è utilizzato il metodo cosiddetto “sintetico - comparativo” a costo di trasformazione; in pratica il valore dell’area viene ricavato dal valore del fabbricato potenzialmente realizzabile. Ponendo in correlazione i valori unitari dei fabbricati forniti dall’OMI, la potenzialità edificatoria e l’incidenza dell’area pura, si è individuato un procedimento estimativo sintetico che determina il valore dell’area edificabile come quota percentuale del valore di mercato dell’edificazione.

Per quanto riguarda la localizzazione dell’area edificabile intesa come Zona OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari - l’Agenzia delle Entrate identifica il lotto nel territorio di Genzano di Roma e precisamente:

Zona Semicentrale - ZONA SEMICENTRALE (VIA ENRICO BERLINGUER)

Codice zona: C1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Pertanto per la determinazione del valore delle aree edificabili a destinazione residenziale sono stati acquisiti dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia delle Entrate, i valori di mercato relativi al primo semestre dell’anno 2021 (ultimi dati aggiornati) di:

- “abitazioni civili” della zona “semicentrale” con valori che variano da un minimo di Euro/mq 1400 a un massimo di Euro/mq 2100 determinando un valore medio di Euro 1750/mq;

Inoltre, i manuali di stima indicano che l’incidenza del valore dell’area edificabile, nella maggior parte dei casi, ammonta al 20% circa del valore medio di mercato del fabbricato ivi realizzabile.

Ora verificando per la zona gli indici di edificabilità fondiaria, l’altezza media interpiano di ml 3,20, possiamo procedere alla stima.

Stima Valore Area Edificabile

SUPERFICIE LOTTO EDIFICABILE

Superficie Particella 1089 = 516 mq

Superficie Totale Lotto Edificabile = 516 mq

INDICE DI EDIFICABILITA’

Indice di edificabilità Fondiario if = 1,2 mc/mq

CALCOLO VOLUMETRIA - SUPERFICIE EDIFICABILE

Volume Edificabile = Superficie Lotto x if = 516 mq x 1,2 mc/mq = 619,2 mc

Altezza Interpiano 3,20 ml

Superficie Edificabile = 619,2 : 3,20 = 193,5 mq

VALORE STIMATO IMMOBILE EDIFICABILE

Valore Immobile Edificabile = Superficie Edificabile x euro 1750/mq = 338.625,00 euro

VALORE STIMATO AREA EDIFICABILE

Valore Area Edificabile = if 1.2 mc/mq /3,20ml=0,375xEuro/mq 1750=Euro 656.25*20%=
Euro/mq131.25

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno edificabile Genzano di Roma (RM) - via palermo, snc	516,00 mq	131,25 €/mq	€ 67.725,00	100,00%	€ 67.725,00
				Valore di stima:	€ 67.725,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Terreno ubicato a Genzano di Roma (RM) - via Palermo, snc
Foglio 4 particella 1110 consistenza are 9,52 risulta essere in zona residenziale con diversi edifici esistenti, ma le unità sono terreni sommersi da vegetazione. Terreno sito in Via Palermo snc a Genzano di Roma (RM) in piena proprietà intestata alla **** Omissis **** costituito in molteplici particelle catastali (di seguito definite): - Terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Genzano di Roma al Foglio 4 particella 1110, superficie mq are 9 e ca 52, R.D. euro 14,01. Il terreno oggetto della presente stima si trova nel Comune di Genzano di Roma, uno dei paesi facente parte dei Castelli Romani ed è ubicato in superficie nella maggior estensione pianeggiante. Le proprietà in questione hanno forma irregolare, ma confinanti tra loro, presentano a tratti notevole pendenza, soprattutto nella parte più vicina ai corpi di fabbrica; poi per circa la totalità della sua estensione, come detto, il terreno ha andamento in minor declivio. Al momento del sopralluogo il suolo è costituito da natura selvatica e diverse qualità tipologica di erba incolta, spontanea e selvatica. La viabilità interna al fondo è inesistente. Si denota la necessità del taglio e della pulizia (non obbligatorio). Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1110, Qualità Vigneto Valore di stima del bene: € 19.040,00
?Per il terreno oggetto della presente stima la determinazione del valore di mercato, viene fatta col metodo comparativo. Il metodo di stima per comparazione diretta consente di determinare il più

probabile valore di mercato di un terreno mediante il confronto di determinati parametri con altri terreni simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Non si ritiene opportuno ricercare il valore di mercato con una stima analitica per capitalizzazione dei redditi, poiché il beneficio fondiario non può essere considerato un parametro attendibile. La stima analitica è sicuramente valida per aziende agricole ad indirizzo complesso, non per terreni utilizzati per il pascolamento, incolti e nei quali non è mai stata costituita o che non fanno capo a nessuna azienda agricola come il nostro specifico caso, dove il terreno trattato risulta adiacente a porzioni edificabili di piano. La stima scaturisce dall'analisi di:

-condizioni intrinseche: giacitura, esposizione, fertilità, presenza d'acqua, distanza dal centro abitato, altitudine, ampiezza, forma copertura arborea, collegamenti viari, transitabilità, ed ubicazione rispetto alla rete viaria principale.

-condizioni esogene: clima, amenità dei luoghi e insediamenti agricoli circostanti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Genzano di Roma (RM) - via Palermo, snc	952,00 mq	20,00 €/mq	€ 19.040,00	100,00%	€ 19.040,00
				Valore di stima:	€ 19.040,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Dalla CDU allegata agli atti, richiesta al Comune di Genzano di Roma sui tre terreni oggetto di pignoramento si evince che le uniche particelle con indice di edificabilità risultano essere la n. 352 e 1089, risulta necessario sottolineare che tale indice risulta concesso come ampliamento della adiacente casa esistente dato a seguito dell'osservazione n.102 delle norme tecniche attuative zona B.

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

Velletri, li 04/03/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Bastianelli Monia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO DI COMPRAVENDITA PART.1110
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - ATTO DI COMPRAVENDITA PART.352 E 1089
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - PLANIMETRIA FOGLIO 4 PART.352-1089-1110 (Aggiornamento al 01/02/2022)
- ✓ N° 4 Altri allegati - VERBALE SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 20/12/2021)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - VISURA CATASTO TERRENI FOGLIO 4 PART.352 (Aggiornamento al 16/02/2022)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - VISURA CATASTO TERRENI FOGLIO 4 PART.1089 (Aggiornamento al 16/02/2022)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - VISURA CATASTO TERRENI FOGLIO 4 PART.1110 (Aggiornamento al 16/02/2022)
- ✓ N° 8 Altri allegati - ATTO DI PIGNORAMENTO
- ✓ N° 9 Altri allegati - Linee Guida AGT
- ✓ N° 10 Foto - ELABORATO FOTOGRAFICO
- ✓ N° 11 Certificato destinazione urbanistica - CERTIFICATO COMUNE DI GENZANO DI ROMA PROT.6314
- ✓ N° 12 Altri allegati - SPESE VISURE IPOTECARIE E CATASTALI
- ✓ N° 13 Tavola del progetto - ELABORATO GRAFICO GEOPOI
- ✓ N° 14 Visure e schede catastali - ISTEZIONE IPOTECARIA PART.352-1089-1110 (Aggiornamento al 01/03/2022)
- ✓ N° 15 Visure e schede catastali - CATASTO TERRENI VISURE STORICHE PART.352-1089-110
- ✓ N° 16 Altri allegati - PLANIMETRIA VARIANTE AL PIANO REGOLATORE
- ✓ N° 17 Altri allegati - PERIZIA FORMATO PRIVACY
- ✓ N° 18 Altri allegati - MAIL INVIO ELABORATO ALLE PARTI INVIO E CONSEGNA
- ✓ N° 19 Altri allegati - NOMINA

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Palermo, snc
Foglio 4 part.352 consistenza are 6,14 Terreno sito in Via Palermo snc a Genzano di Roma (RM) in piena proprietà intestata alla **** Omissis **** costituito in molteplici particelle catastali (di seguito definite):
- Terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Genzano di Roma al Foglio 4 particella 352, superficie mq are 6 e ca 14, R.D. euro 9,04. Il terreno oggetto della presente stima si trova nel Comune di Genzano di Roma, uno dei paesi facente parte dei Castelli Romani ed è ubicato in superficie nella maggior estensione pianeggiante. Le proprietà in questione hanno forma irregolare, ma confinanti tra loro, presentano a tratti notevole pendenza, soprattutto nella parte più vicina ai corpi di fabbrica; poi per circa la totalità della sua estensione, come detto, il terreno ha andamento in minor declivio. Al momento del sopralluogo il suolo è costituito da natura selvatica e diverse qualità tipologica di erba incolta, spontanea e selvatica. La viabilità interna al fondo è inesistente. Si denota la necessità del taglio e della pulizia (non obbligatorio). Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 352, Qualità Vigneto
Destinazione urbanistica: Dalle NTA "Norme Tecniche di Attuazione" del Comune di Genzano di Roma, il terreno di cui è parte l'unità immobiliare oggetto del presente rapporto di stima, ricade all'interno della zona individuata come Zona "B" "Zona Aree edificate di completamento" la quale è regolamentata dalle NTA Norme Tecniche di Attuazione (Elaborato aggiornato alle prescrizioni introdotte con la delibera di approvazione regionale Osservazione n. 102, normata dall'art.31 del P.R.G. vigente. Art. 31 - Zone B: aree edificate di completamento 1. Sono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona A così come definite dall'art. 2 del D.M. 2/4/68 n° 1444. 2. Sono aree urbane edificate, nel periodo dal dopoguerra ad oggi, sia attraverso uno strumento urbanistico che in assenza, ormai consolidate in tessuti edilizi di varia natura e qualità. Le zone B vengono pertanto suddivise in sottozone in rapporto alla densità edilizia e agli usi presenti e consentiti. 40 3. Fatto salvo quanto previsto per ogni singola sottozona laddove la specifica normativa non disponga diversamente, i tipi di intervento ammessi sono: - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - variazione di destinazione d'uso; - restauro e risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia senza incrementi di SU, volume e superficie coperta; - demolizione e ricostruzione: in questo caso la ricostruzione non può superare la superficie utile (SU), il volume (V), la superficie coperta (SC) e l'altezza massima del fabbricato esistente (H) salvo quanto indicato diversamente dal PRG; - nuova edificazione di completamento nei limiti previsti per ogni singola sottozona e comunque non oltre il rapporto di 3,0 mc/mq tra volume ricostruito e lotto fondiario. 4. Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso: - produttiva, ad eccezione dei laboratori artigianali e comunque di ogni attività industriale o artigianale inquinante, nociva o molesta; - artigianale non di servizio; - studi o uffici posti al di sopra del piano 2° fuori terra; - commerciale di grande distribuzione; - depositi e magazzini di SU maggiore di mq. 150. 5. In casi di demolizione e ricostruzione, nonché di ristrutturazione edilizia e variazione della destinazione d'uso, dovranno essere garantiti spazi per parcheggi privati nella misura prevista per legge. S.bis. Per le costruzioni in aree libere dovrà essere accertata dagli Uffici Comunali la rispondenza alle previsioni dei piani attuativi approvati in cui tali aree ricadono e comunque verificata la disponibilità della relativa cubatura rispetto a precedenti asservimenti a costruzioni già realizzate. alle demolizioni e ricostruzioni e nelle nuove edificazioni e nelle sopraelevazioni, dovranno essere rispettate le distanze tra fabbricati prescritte dall'art. 9 del D.M. 02/04/1968. 6. omissis ... 7. L'accoglimento parziale dell'osservazione n. 102 riconosce il diritto edificatorio previsto nel PP Montegiove come ampliamento della adiacente casa esistente. 8. Per l'articolazione degli interventi le zone 8 sono distinte in: - sottozona BI: aree edificate sature; _ sottozona B2: aree edificate con prevalenza di parco verde di pregio; _ sottozona B3: aree di completamento ad alta densità; _ sottozona B4: aree di completamento a media densità; - sottozona BS: aree di completamento a bassa densità; o - sottozona B6: aree di completamento a bassissima

densità; ~ " - sottozona 87: aree di ristrutturazione urbanistica ed edilizia; . " ed' l" - sottozona 88: aree di completamento secondo pl. ~ ll', Pt ~ gr ammi o progetti urbanistici approvati; . ' ' ' . . - sottozona 89: aree di completamento con piano particolareggiato; - sottozona 8 l 0: aree di riqualificazione urbana. Nel PP Montegiove è previsto un indice di edificabilità fondiario di 1,2 mc/mq. Il sottoscritto CTU ritiene da quanto emerso agli atti, e dopo colloqui intercorsi con Ufficio di competenza del Comune di Genzano di Roma (RM) di assegnare al lotto l'indice di edificabilità di 1,2 mc/mq come da Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente. NELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI GENZANO DI ROMA Art. 31 - Zone B: aree edificate di completamento 1. Sono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona A così come definite dall'art. 2 del D.M. 2/4/68 n° 1444. 2. Sono aree urbane edificate, nel periodo dal dopoguerra ad oggi, sia attraverso uno strumento urbanistico che in assenza, ormai consolidate in tessuti edilizi di varia natura e qualità. Le zone B vengono pertanto suddivise in sottozone in rapporto alla densità edilizia e agli usi presenti e consentiti. 40 3. Fatto salvo quanto previsto per ogni singola sottozona laddove la specifica normativa non disponga diversamente, i tipi di intervento ammessi sono: - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - variazione di destinazione d'uso; - restauro e risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia senza incrementi di SU, volume e superficie coperta; - demolizione e ricostruzione: in questo caso la ricostruzione non può superare la superficie utile (SU), il volume (V), la superficie coperta (SC) e l'altezza massima del fabbricato esistente (H) salvo quanto indicato diversamente dal PRG; - nuova edificazione di completamento nei limiti previsti per ogni singola sottozona e comunque non oltre il rapporto di 3,0 mc/mq tra volume ricostruito e lotto fondiario. 4. Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso: - produttiva, ad eccezione dei laboratori artigianali e comunque di ogni attività industriale o artigianale inquinante, nociva o molesta; - artigianale non di servizio; - studi o uffici posti al di sopra del piano 2° fuori terra; - commerciale di grande distribuzione; - depositi e magazzini di SU maggiore di mq. 150. 5. Nei casi di demolizione e ricostruzione, nonché di ristrutturazione edilizia e variazione della destinazione d'uso, dovranno essere garantiti spazi per parcheggi privati nella misura prevista per legge. 5.bis. Per le costruzioni in aree libere dovrà essere accertata dagli Uffici Comunali la rispondenza alle previsioni dei piani attuativi approvati in cui tali aree ricadono e comunque verificata la disponibilità della relativa cubatura rispetto a precedenti asservimenti a costruzioni già realizzate. Nelle demolizioni e ricostruzioni e nelle nuove edificazioni e nelle sopraelevazioni, dovranno essere rispettate le distanze tra fabbricati prescritte dall'art. 9 del D.M. 02/04/1968. 6. L'accoglimento parziale dell'osservazione n° 7, che insiste sulle particelle 15, 342, 355, 357 del foglio 10, riclassifica l'area come zona di completamento con i seguenti parametri: SF minima= 4000 mq IF = 0,1mc/mq H= 7.5 ml RC = 5% 41 Gli usi ammessi sono: U1 (residenziale) 7. L'accoglimento parziale dell'osservazione n°102 riconosce il diritto edificatorio previsto nel PP Montegiove come ampliamento della adiacente casa esistente. 8. Per l'articolazione degli interventi le zone B sono distinte in: - sottozona B1: aree edificate sature; - sottozona B2: aree edificate con prevalenza di parco verde di pregio; - sottozona B3: aree di completamento ad alta densità; - sottozona B4: aree di completamento a media densità; - sottozona B5: aree di completamento a bassa densità; - sottozona B6: aree di completamento a bassissima densità; - sottozona B7: aree di ristrutturazione urbanistica ed edilizia; - sottozona B8: aree di completamento secondo piani, programmi o progetti urbanistico/edilizi approvati; - sottozona B9: aree di completamento con piano particolareggiato; - sottozona B10: aree di riqualificazione urbana;

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Genzano di Roma (RM) - via palermo, snc foglio 4 part. 1089 consistenza are 5,16 Terreno sito in Via Palermo snc a Genzano di Roma (RM) in piena proprietà intestata alla **** Omissis **** costituito in molteplici particelle catastali (di seguito definite): - Terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Genzano di Roma al Foglio 4 particella 1089, superficie mq are 5 e ca 16, R.D. euro 7,60. Il terreno oggetto della presente stima si trova nel

Comune di Genzano di Roma, uno dei paesi facente parte dei Castelli Romani ed è ubicato in superficie nella maggior estensione pianeggiante. Le proprietà in questione hanno forma irregolare, ma confinanti tra loro, presentano a tratti notevole pendenza, soprattutto nella parte più vicina ai corpi di fabbrica; poi per circa la totalità della sua estensione, come detto, il terreno ha andamento in minor declivio. Al momento del sopralluogo il suolo è costituito da natura selvatica e diverse qualità tipologica di erba incolta, spontanea e selvatica. La viabilità interna al fondo è inesistente. Si denota la necessità del taglio e della pulizia (non obbligatorio). Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1089, Qualità Vigneto

Destinazione urbanistica: Dalle NTA "Norme Tecniche di Attuazione" del Comune di Genzano di Roma, il terreno di cui è parte l'unità immobiliare oggetto del presente rapporto di stima, ricade all'interno della zona individuata come Zona "B" "Zona Aree edificate di completamento" la quale è regolamentata dalle NTA Norme Tecniche di Attuazione (Elaborato aggiornato alle prescrizioni introdotte con la delibera di approvazione regionale Osservazione n. 102, normata dall'art.31 del P.R.G. vigente. Vedasi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente. Il sottoscritto CTU ritiene da quanto emerso agli atti, e dopo colloqui intercorsi con Ufficio di competenza del Comune di Genzano di Roma (RM) di assegnare al lotto l'indice di edificabilità di 1,2 mc/mq come da Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente.

NELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI GENZANO DI ROMA Art. 31 - Zone B: aree edificate di completamento

1. Sono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona A così come definite dall'art. 2 del D.M. 2/4/68 n° 1444.
2. Sono aree urbane edificate, nel periodo dal dopoguerra ad oggi, sia attraverso uno strumento urbanistico che in assenza, ormai consolidate in tessuti edilizi di varia natura e qualità. Le zone B vengono pertanto suddivise in sottozone in rapporto alla densità edilizia e agli usi presenti e consentiti.
3. Fatto salvo quanto previsto per ogni singola sottozona laddove la specifica normativa non disponga diversamente, i tipi di intervento ammessi sono: - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - variazione di destinazione d'uso; - restauro e risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia senza incrementi di SU, volume e superficie coperta; - demolizione e ricostruzione: in questo caso la ricostruzione non può superare la superficie utile (SU), il volume (V), la superficie coperta (SC) e l'altezza massima del fabbricato esistente (H) salvo quanto indicato diversamente dal PRG; - nuova edificazione di completamento nei limiti previsti per ogni singola sottozona e comunque non oltre il rapporto di 3,0 mc/mq tra volume ricostruito e lotto fondiario.
4. Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso: - produttiva, ad eccezione dei laboratori artigianali e comunque di ogni attività industriale o artigianale inquinante, nociva o molesta; - artigianale non di servizio; - studi o uffici posti al di sopra del piano 2° fuori terra; - commerciale di grande distribuzione; - depositi e magazzini di SU maggiore di mq. 150.
5. Nei casi di demolizione e ricostruzione, nonché di ristrutturazione edilizia e variazione della destinazione d'uso, dovranno essere garantiti spazi per parcheggi privati nella misura prevista per legge.
- 5.bis. Per le costruzioni in aree libere dovrà essere accertata dagli Uffici Comunali la rispondenza alle previsioni dei piani attuativi approvati in cui tali aree ricadono e comunque verificata la disponibilità della relativa cubatura rispetto a precedenti asservimenti a costruzioni già realizzate. Nelle demolizioni e ricostruzioni e nelle nuove edificazioni e nelle sopraelevazioni, dovranno essere rispettate le distanze tra fabbricati prescritte dall'art. 9 del D.M. 02/04/1968.
6. L'accoglimento parziale dell'osservazione n° 7, che insiste sulle particelle 15, 342, 355, 357 del foglio 10, riclassifica l'area come zona di completamento con i seguenti parametri: SF minima= 4000 mq IF = 0,1mc/mq H= 7.5 ml RC = 5%
- 41 Gli usi ammessi sono: U1 (residenziale)
7. L'accoglimento parziale dell'osservazione n°102 riconosce il diritto edificatorio previsto nel PP Montegiove come ampliamento della adiacente casa esistente.
8. Per l'articolazione degli interventi le zone B sono distinte in: - sottozona B1: aree edificate sature; - sottozona B2: aree edificate con prevalenza di parco verde di pregio; - sottozona B3: aree di completamento ad alta densità; - sottozona B4: aree di completamento a media densità; - sottozona B5: aree di completamento a bassa densità; - sottozona B6: aree di completamento a bassissima densità; - sottozona B7: aree di ristrutturazione urbanistica ed edilizia; - sottozona B8: aree di completamento secondo piani, programmi o

progetti urbanistico/edilizi approvati; - sottozona B9: aree di completamento con piano particolareggiato; - sottozona B10: aree di riqualificazione urbana;

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Genzano di Roma (RM) - via Palermo, snc
Foglio 4 particella 1110 consistenza are 9,52 risulta essere in zona residenziale con diversi edifici esistenti, ma le unità sono terreni sommersi da vegetazione. Terreno sito in Via Palermo snc a Genzano di Roma (RM) in piena proprietà intestata alla **** Omissis **** costituito in molteplici particelle catastali (di seguito definite): - Terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Genzano di Roma al Foglio 4 particella 1110, superficie mq are 9 e ca 52, R.D. euro 14,01. Il terreno oggetto della presente stima si trova nel Comune di Genzano di Roma, uno dei paesi facente parte dei Castelli Romani ed è ubicato in superficie nella maggior estensione pianeggiante. Le proprietà in questione hanno forma irregolare, ma confinanti tra loro, presentano a tratti notevole pendenza, soprattutto nella parte più vicina ai corpi di fabbrica; poi per circa la totalità della sua estensione, come detto, il terreno ha andamento in minor declivio. Al momento del sopralluogo il suolo è costituito da natura selvatica e diverse qualità tipologica di erba incolta, spontanea e selvatica. La viabilità interna al fondo è inesistente. Si denota la necessità del taglio e della pulizia (non obbligatorio). Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1110, Qualità Vigneto
Destinazione urbanistica: Dalle NTA "Norme Tecniche di Attuazione" del Comune di Genzano di Roma, il terreno di cui è parte l'unità immobiliare oggetto del presente rapporto di stima, ricade all'interno della zona individuata come Zona E "Zona Agricola" la quale è regolamentata dall'art.54 delle NTA Norme Tecniche di Attuazione (Elaborato aggiornato alle prescrizioni introdotte con la delibera di approvazione Legge regionale n.38/1999 modificata ed integrata dalla successiva Legge Regionale L.R. 8/2003.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 127/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Genzano di Roma (RM) - Via Palermo, snc		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 352, Qualità Vigneto	Superficie	614,00 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo del 20/12/2021 si è rilevato che il terreno, operando il rilievo fotografico del lotto ove possibile, risulta quasi del tutto inaccessibile per la presenza di folta vegetazione, non presenta uno stato conservativo. Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla relazione fotografica allegata e facente parte integrante del presente rapporto di stima.		
Descrizione:	Foglio 4 part.352 consistenza are 6,14 Terreno sito in Via Palermo snc a Genzano di Roma (RM) in piena proprietà intestata alla **** Omissis **** costituito in molteplici particelle catastali (di seguito definite): - Terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Genzano di Roma al Foglio 4 particella 352, superficie mq are 6 e ca 14, R.D. euro 9,04. Il terreno oggetto della presente stima si trova nel Comune di Genzano di Roma, uno dei paesi facente parte dei Castelli Romani ed è ubicato in superficie nella maggior estensione pianeggiante. Le proprietà in questione hanno forma irregolare, ma confinanti tra loro, presentano a tratti notevole pendenza, soprattutto nella parte più vicina ai corpi di fabbrica; poi per circa la totalità della sua estensione, come detto, il terreno ha andamento in minor declivio. Al momento del sopralluogo il suolo è costituito da natura selvatica e diverse qualità tipologica di erba incolta, spontanea e selvatica. La viabilità interna al fondo è inesistente. Si denota la necessità del taglio e della pulizia (non obbligatorio). Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Genzano di Roma (RM) - via palermo, snc		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1089, Qualità Vigneto	Superficie	516,00 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo del 20/12/2021 si è rilevato che il terreno, operando il rilievo fotografico del lotto ove possibile, risulta quasi del tutto inaccessibile per la presenza di folta vegetazione, non presenta uno stato conservativo. Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla relazione fotografica allegata e facente parte integrante del presente rapporto di stima.		
Descrizione:	foglio 4 part. 1089 consistenza are 5,16 Terreno sito in Via Palermo snc a Genzano di Roma (RM) in piena proprietà intestata alla **** Omissis **** costituito in molteplici particelle catastali (di seguito definite): - Terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Genzano di Roma al Foglio 4 particella 1089, superficie mq are 5 e ca 16, R.D. euro 7,60. Il terreno oggetto della presente stima si trova nel Comune di Genzano di Roma, uno dei paesi facente parte dei Castelli Romani ed è ubicato in superficie nella maggior estensione pianeggiante. Le proprietà in questione hanno forma irregolare, ma confinanti tra loro, presentano a tratti		

	notevole pendenza, soprattutto nella parte più vicina ai corpi di fabbrica; poi per circa la totalità della sua estensione, come detto, il terreno ha andamento in minor declivio. Al momento del sopralluogo il suolo è costituito da natura selvatica e diverse qualità tipologica di erba incolta, spontanea e selvatica. La viabilità interna al fondo è inesistente. Si denota la necessità del taglio e della pulizia (non obbligatorio). Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

LOTTO 3

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Genzano di Roma (RM) - via Palermo, snc		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1110, Qualità Vigneto	Superficie	952,00 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo del 20/12/2021 si è rilevato che il terreno, operando il rilievo fotografico del lotto ove possibile, risulta quasi del tutto inaccessibile per la presenza di folta vegetazione, non presenta uno stato conservativo. Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla relazione fotografica allegata e facente parte integrante del presente rapporto di stima.		
Descrizione:	Foglio 4 particella 1110 consistenza are 9,52 risulta essere in zona residenziale con diversi edifici esistenti , ma le unità sono terreni sommersi da vegetazione. Terreno sito in Via Palermo snc a Genzano di Roma (RM) in piena proprietà intestata alla **** Omissis **** costituito in molteplici particelle catastali (di seguito definite): - Terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Genzano di Roma al Foglio 4 particella 1110, superficie mq are 9 e ca 52, R.D. euro 14,01. Il terreno oggetto della presente stima si trova nel Comune di Genzano di Roma, uno dei paesi facente parte dei Castelli Romani ed è ubicato in superficie nella maggior estensione pianeggiante. Le proprietà in questione hanno forma irregolare, ma confinanti tra loro, presentano a tratti notevole pendenza, soprattutto nella parte più vicina ai corpi di fabbrica; poi per circa la totalità della sua estensione, come detto, il terreno ha andamento in minor declivio. Al momento del sopralluogo il suolo è costituito da natura selvatica e diverse qualità tipologica di erba incolta, spontanea e selvatica. La viabilità interna al fondo è inesistente. Si denota la necessità del taglio e della pulizia (non obbligatorio). Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		