
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Allegato alla Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Priori Michele,
nell'Esecuzione Immobiliare n.249/2020 del R.G.E.

RIEPILOGO BANDI D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Appia Vecchia, snc (catastalmente civici nn°4 e 6), piano S1. Trattasi di un ampio locale al piano S1, facente parte di un complesso immobiliare di maggiore consistenza, comprendente oltre a magazzini, anche uffici ed abitazioni, attualmente adibito a supermercato per la vendita al dettaglio di generi alimentari, ma la cui destinazione urbanistica effettiva oggetto di stima è quella di magazzino, come risulta dal grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n°15 del 10/07/1991, rilasciata dal Comune di Genzano di Roma ai sensi della Legge n°47/85. Completa il presente bene, la proprietà indivisa in parti uguali tra tutti i sei lotti componenti la presente relazione di stima, sull'area esterna circostante composta dalla corte graffiata al fabbricato, distinta al foglio 10 con la particella 21, oltre le particelle censite nel Nuovo Catasto Terreni dello stesso foglio, con i nn. 19, 163, 441 e 442. Il bene si trova a ridosso di una principale via di comunicazione infra-comunale nonché della strada statale "Appia" ed in prossimità del centro abitato del Comune di Genzano di Roma. L'accesso al bene oggetto del presente lotto, avviene dalla pubblica via, principalmente attraverso un'area destinata a parcheggio dotata di ingresso carrabile, che risulta collegata per mezzo di una scalinata anche alla restante porzione di area esterna indivisa, destinata a corte del fabbricato e censita come ente urbano ad uso indiviso ed al servizio in parti uguali tra tutti gli altri lotti, oggetto della presente procedura esecutiva. Il bene si compone di un ambiente principale, destinato attualmente a superficie di vendita, di forma pressochè rettangolare e da una zona adiacente, destinata a magazzini, accessori, lavorazioni carni, ecc. Antistante l'ingresso è installata una tettoia in ferro per tutta la lunghezza del fronte prospiciente il parcheggio, sotto la quale è realizzata una rampa per disabili che conduce al servizio igienico esterno per i clienti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 21, Sub. 501, Categoria D8 - Fg. 10, Part. 21, Categoria EU al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 19, Qualità Bosco ceduo - Fg. 10, Part. 163, Qualità Oliveto - Fg. 10, Part. 441, Qualità Seminativo arborato - Fg. 10, Part. 442, Qualità Seminativo arborato.

L'immobile ad uso magazzino viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), mentre l'Ente Urbano ed i terreni per la proprietà indivisa in parti uguali tra tutti i lotti.

Destinazione urbanistica: L'area ove insistono tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva, in base al P.R.G. vigente approvato con D.G.R. n°615 del 08/07/2005, come meglio risulta dal certificato di destinazione urbanistica allegato all'atto di compravendita del Notaio **** Omissis **** del 24/02/2010 - Rep. 112877, salvo errori od omissioni del certificato stesso, ricade: - parte in zona "D" (Aree a prevalente destinazione produttiva) - Sottozona "D4" (Aree terziarie e commerciali esistenti); - parte in zona "D" (Aree a prevalente destinazione produttiva) - Sottozona "D7" (Aree per attività ricettive, culturali, ricreative e per il tempo libero di nuovo impianto); - parte in zona "E" (Aree agricole); - parte in zona "F" (attrezzature di interesse generale) - Sottozona "F6" (aree destinate alla viabilità); - parte in zona "G" (aree per servizi) - Sottozona "G4" (verde di arredo). Inoltre tutta l'area in oggetto è sottoposta a vincolo D. Lgs. n°42/2004 e quindi alla seguente normativa: Piano territoriale paesistico (P.T.P.) e Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) e di conseguenza l'area è subordinata a tutta la normativa di riferimento che ne deriva da tali Piani, il tutto come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Genzano di Roma in data 08/02/2010 ed allegato all'atto a rogito del Notaio **** Omissis **** del 24 febbraio 2010, Rep. 112877, allegato alla presente procedura esecutiva. Pertanto ogni attività edilizia è subordinata oltre che ai pareri comunali, anche al parere dei predetti Enti sovracomunali, nonché alla normativa sulle autorizzazioni in zona sismica subordinate alla competente Area

del Genio Civile Regionale. Si allegano stralcio della tavola del P.R.G. del Comune di Genzano di Roma e le relative Norme Tecniche di attuazione per le zone in esame e le tavole "A" e "B" di P.T.P.R. con le relative legende e si precisa che prima della vendita, andrà richiesto nuovamente il certificato di destinazione urbanistica, vista la sua limitata validità temporale. Il sottoscritto C.T.U., fa presente che devono intendersi qui fedelmente riportati e trascritti, tutti i paragrafi costituenti la presente relazione peritale, che formano parte integrante del bando di vendita di ogni singolo lotto.

Prezzo base d'asta: € 1.084.872,00

di cui € 1.007.872,00 (fabbricato) ed € 77.000,00 (Ente Urbano + terreni)

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Appia Vecchia, snc (catastralmente civici nn°4 e 6), piano S1 - S2 Trattasi di un ampio locale al piano S1 ed un accessorio al piano S2, facenti parte di un complesso immobiliare di maggiore consistenza, comprendente oltre a magazzini, anche uffici e due abitazioni, attualmente adibito a locale commerciale per la vendita al dettaglio di articoli per la ferramenta, agricoltura, casa, giardino, ecc., ma la cui destinazione urbanistica effettiva è quella di magazzino, come risulta dal grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata dal Comune di Genzano di Roma ai sensi della Legge n°47/85. Completa il presente bene, la proprietà indivisa in parti uguali tra tutti i sei lotti componenti la presente relazione di stima, sull'area esterna circostante composta dalla corte graffata al fabbricato, distinta al foglio 10 con la particella 21, oltre le particelle censite nel Nuovo Catasto Terreni dello stesso foglio, con i nn. 19, 163, 441 e 442. L'immobile è composto da un grande locale principale ubicato al piano primo sottostrada oltre un accessorio destinato a centrale termica e magazzino sito al piano S2 (sottostante altro bene facente parte della stessa procedura esecutiva), parzialmente difforme dal grafico allegato alla concessione edilizia in sanatoria e tamponato in tutte le bucaure salvo il portone di ingresso, risultando di fatto non pienamente accessibile e rilevabile. Il bene in esame si trova a ridosso di una principale via di comunicazione infra-comunale, oltre che della strada statale "Appia" ed in prossimità del centro abitato del Comune di Genzano di Roma. L'accesso al bene oggetto del presente lotto, avviene dalla pubblica via, principalmente attraverso un'area destinata a parcheggio dotata di ingresso carrabile, che risulta per mezzo di un viale privato interno, collegata anche alla restante porzione di area esterna indivisa, destinata a corte del fabbricato e censita come ente urbano ad uso indiviso ed al servizio in parti uguali tra tutti gli altri lotti, oggetto della presente procedura esecutiva. Il bene si compone di un ambiente principale più ampio su unico livello al piano S1, destinato attualmente a superficie di vendita, di forma pressochè rettangolare con servizi igienici nella zona centrale e da una tettoia in ferro di diversa altezza antistante l'ingresso, parzialmente tamponata e pertanto da ripristinare conforme a quanto riportato sul grafico allegato alla Concessione in Sanatoria e da un vano accessorio sito al piano S2, destinato a locale caldaia, centrale termica, magazzino, ecc. come riportato sul grafico della Concessione in Sanatoria, al quale si accede per mezzo di una rampa posta lateralmente al corpo principale, che conduce direttamente all'accessorio attualmente destinato a magazzino, in mediocre stato di conservazione e manutenzione e parzialmente inaccessibile. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 10, Part. 21, Sub. 502, Categoria D8 - Fig. 10, Part. 21, Categoria EU al catasto Terreni - Fig. 10, Part. 19, Qualità Bosco ceduo - Fig. 10, Part. 163, Qualità Oliveto - Fig. 10, Part. 441, Qualità Seminativo arborato - Fig. 10, Part. 442, Qualità Seminativo arborato

L'immobile ad uso magazzino viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), mentre l'Ente Urbano ed i terreni per la proprietà indivisa in parti uguali tra tutti i lotti

Destinazione urbanistica: L'area ove insistono tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva, in base al P.R.G. vigente approvato con D.G.R. n°615 del 08/07/2005, come meglio risulta dal certificato di destinazione urbanistica allegato all'atto di compravendita del Notaio **** Omissis **** del 24/02/2010 - Rep. 112877, salvo errori od omissioni del certificato stesso, ricade: - parte in zona "D" (Aree a prevalente destinazione produttiva) - Sottozona "D4" (Aree terziarie e commerciali esistenti); - parte in zona "D" (Aree a prevalente destinazione produttiva) - Sottozona "D7" (Aree per attività ricettive, culturali, ricreative e per il tempo libero di nuovo impianto); - parte in zona "E" (Aree agricole); - parte in zona "F" (attrezzature di interesse generale) - Sottozona "F6" (aree destinate alla viabilità); - parte in zona "G" (aree per servizi) - Sottozona "G4" (verde di arredo). Inoltre tutta l'area in oggetto è sottoposta a vincolo D. Lgs. n°42/2004 e quindi alla seguente normativa: Piano territoriale paesistico (P.T.P.) e Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) e di conseguenza l'area è subordinata a tutta la normativa di riferimento che ne deriva da tali Piani, il tutto come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Genzano di Roma in data 08/02/2010 ed allegato all'atto a rogito del Notaio **** Omissis **** del 24 febbraio 2010, Rep. 112877, allegato alla presente procedura esecutiva. Pertanto ogni attività edilizia è subordinata oltre che ai pareri comunali, anche al parere dei predetti Enti sovracomunali, nonché alla normativa sulle autorizzazioni in zona sismica subordinate alla competente Area del Genio Civile Regionale. Si allegano stralcio della tavola del P.R.G. del Comune di Genzano di Roma e le relative Norme Tecniche di attuazione per le zone in esame e le tavole "A" e "B" di P.T.P.R. con le relative legende e si precisa che prima della vendita, andrà richiesto nuovamente il certificato di destinazione urbanistica, vista la sua limitata validità temporale. Il sottoscritto C.T.U., fa presente che devono intendersi qui fedelmente riportati e trascritti, tutti i paragrafi costituenti la presente relazione peritale, che formano parte integrante del bando di vendita di ogni singolo lotto.

Prezzo base d'asta: € 1.006.026,00

di cui € 929.026,00 (fabbricato) ed € 77.000,00 (Ente Urbano + terreni)

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Appia Vecchia, snc (catastalmente civici nn°4 e 6), piano T (rialzato) Trattasi di un locale destinato ad uffici ed esposizione con piccolo w.c. annesso ed un ampio terrazzo, sito al piano terra (rialzato) di un fabbricato di maggiore consistenza, la cui destinazione urbanistica, oggetto della presente relazione di stima, è quella che risulta dal grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n°15 del 10.07.1991, rilasciata dal Comune di Genzano di Roma ai sensi della Legge n°47/85. Completa il presente bene, la proprietà indivisa in parti uguali tra tutti i sei lotti componenti la presente relazione di stima, sull'area esterna circostante composta dalla corte graffata al fabbricato, distinta al foglio 10 con la particella 21, oltre le particelle censite nel Nuovo Catasto Terreni dello stesso foglio, con i nn. 19, 163, 441 e 442. Attualmente il locale è risultato chiuso ed abbandonato ed occupato da materiali vari ed ingombranti da smaltire in discarica autorizzata. L'immobile in oggetto si trova a ridosso di una principale via di comunicazione infra-comunale oltre che della strada statale "Appia" ed in prossimità del centro abitato del Comune di Genzano di Roma. L'accesso al bene in esame, avviene direttamente dalla strada pubblica, che immette nella corte indivisa a tutto il complesso immobiliare, attualmente destinata a parcheggio e stradina privata di collegamento interna, per mezzo di una scala esterna che immette nel vano scala comune che disimpegna anche altri beni, tutti oggetto della presente procedura esecutiva. Il vano scala comune, attualmente fuso al piano terra con il bene di cui al presente lotto, andrà ripristinato conforme alla planimetria di rilievo allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria sopra meglio

descritta. Nel dettaglio il bene è composto da un locale principale a forma di ferro di cavallo destinato ad esposizione, da due piccoli uffici separati tra di loro, un piccolo w.c. con antibagno ed un terrazzo a livello sul lato nord-ovest. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 21, Sub. 503, Categoria D8 - Fg. 10, Part. 21, Categoria EU al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 19, Qualità Bosco ceduo - Fg. 10, Part. 163, Qualità Oliveto - Fg. 10, Part. 441, Qualità Seminativo arborato - Fg. 10, Part. 442, Qualità Seminativo arborato

L'immobile ad uso uffici ed esposizione viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), mentre l'Ente Urbano ed i terreni per la proprietà indivisa in parti uguali tra tutti i lotti. Destinazione urbanistica: L'area ove insistono tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva, in base al P.R.G. vigente approvato con D.G.R. n°615 del 08/07/2005, come meglio risulta dal certificato di destinazione urbanistica allegato all'atto di compravendita del Notaio **** Omissis **** del 24/02/2010 - Rep. 112877, salvo errori od omissioni del certificato stesso, ricade: - parte in zona "D" (Aree a prevalente destinazione produttiva) - Sottozona "D4" (Aree terziarie e commerciali esistenti); - parte in zona "D" (Aree a prevalente destinazione produttiva) - Sottozona "D7" (Aree per attività ricettive, culturali, ricreative e per il tempo libero di nuovo impianto); - parte in zona "E" (Aree agricole); - parte in zona "F" (attrezzature di interesse generale) - Sottozona "F6" (aree destinate alla viabilità); - parte in zona "G" (aree per servizi) - Sottozona "G4" (verde di arredo). Inoltre tutta l'area in oggetto è sottoposta a vincolo D. Lgs. n°42/2004 e quindi alla seguente normativa: Piano territoriale paesistico (P.T.P.) e Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) e di conseguenza l'area è subordinata a tutta la normativa di riferimento che ne deriva da tali Piani, il tutto come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Genzano di Roma in data 08/02/2010 ed allegato all'atto a rogito del Notaio **** Omissis **** del 24 febbraio 2010, Rep. 112877, allegato alla presente procedura esecutiva. Pertanto ogni attività edilizia è subordinata oltre che ai pareri comunali, anche al parere dei predetti Enti sovracomunali, nonché alla normativa sulle autorizzazioni in zona sismica subordinate alla competente Area del Genio Civile Regionale. Si allegano stralcio della tavola del P.R.G. del Comune di Genzano di Roma e le relative Norme Tecniche di attuazione per le zone in esame e le tavole "A" e "B" di P.T.P.R. con le relative legende e si precisa che prima della vendita, andrà richiesto nuovamente il certificato di destinazione urbanistica, vista la sua limitata validità temporale. Il sottoscritto C.T.U., fa presente che devono intendersi qui fedelmente riportati e trascritti, tutti i paragrafi costituenti la presente relazione peritale, che formano parte integrante del bando di vendita di ogni singolo lotto.

Prezzo base d'asta: € 458.640,00

di cui € 381.640,00 (fabbricato) ed € 77.000,00 (Ente Urbano + terreni)

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Appia Vecchia, snc (catastalmente civici nn°4 e 6), piano 2° (sottotetto) Trattasi di un immobile destinato ad uffici e sala di attesa, oltre due bagni ed un terrazzo a livello, sito al piano secondo (sottotetto) di un fabbricato di maggiore consistenza, al quale si giunge per mezzo di un vano scala privo di ascensore, che serve anche altre unità immobiliari, tutte oggetto della presente relazione peritale. Completa il presente bene, la proprietà indivisa in parti uguali tra tutti i sei lotti componenti la presente relazione di stima, sull'area esterna circostante composta dalla corte graffiata al fabbricato, distinta al foglio 10 con la particella 21, oltre le particelle censite nel Nuovo Catasto Terreni dello stesso foglio, con i nn. 19, 163, 441 e 442. Attualmente l'intero piano è risultato chiuso ed abbandonato ed adibito ad abitazione, in

quanto è presente sui luoghi anche una cucina ed un camino oltre arredi tipici da camera da letto. Le altezze del bene, proprio per la sua posizione sottotetto, risultano limitate e variano dalla minima di ml. 2,00 a quella massima di ml. 2,60. La destinazione urbanistica, oggetto della presente relazione di stima, è quella che risulta dal grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n°15 del 10.07.1991, rilasciata dal Comune di Genzano di Roma ai sensi della Legge n°47/85. L'immobile in oggetto si trova a ridosso di una principale via di comunicazione infra-comunale ed in prossimità del centro abitato del Comune di Genzano di Roma, ed è accessibile dalla corte indivisa a tutto il complesso immobiliare, destinata a parcheggio e stradina privata di collegamento interna, per mezzo di una scala esterna che conduce al vano scala che disimpegna anche gli altri beni immobili, facenti parte della presente relazione peritale. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 10, Part. 21, Sub. 504, Categoria A10 - Fig. 10, Part. 21, Categoria EU al catasto Terreni - Fig. 10, Part. 19, Qualità Bosco ceduo - Fig. 10, Part. 163, Qualità Oliveto - Fig. 10, Part. 441, Qualità Seminativo arborato - Fig. 10, Part. 442, Qualità Seminativo arborato

L'immobile ad uso uffici e sala di attesa viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), mentre l'Ente Urbano ed i terreni per la proprietà indivisa in parti uguali tra tutti i lotti

Destinazione urbanistica: L'area ove insistono tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva, in base al P.R.G. vigente approvato con D.G.R. n°615 del 08/07/2005, come meglio risulta dal certificato di destinazione urbanistica allegato all'atto di compravendita del Notaio **** Omissis **** del 24/02/2010 - Rep. 112877, salvo errori od omissioni del certificato stesso, ricade: - parte in zona "D" (Aree a prevalente destinazione produttiva) - Sottozona "D4" (Aree terziarie e commerciali esistenti); - parte in zona "D" (Aree a prevalente destinazione produttiva) - Sottozona "D7" (Aree per attività ricettive, culturali, ricreative e per il tempo libero di nuovo impianto); - parte in zona "E" (Aree agricole); - parte in zona "F" (attrezzature di interesse generale) - Sottozona "F6" (aree destinate alla viabilità); - parte in zona "G" (aree per servizi) - Sottozona "G4" (verde di arredo). Inoltre tutta l'area in oggetto è sottoposta a vincolo D. Lgs. n°42/2004 e quindi alla seguente normativa: Piano territoriale paesistico (P.T.P.) e Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) e di conseguenza l'area è subordinata a tutta la normativa di riferimento che ne deriva da tali Piani, il tutto come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Genzano di Roma in data 08/02/2010 ed allegato all'atto a rogito del Notaio **** Omissis **** del 24 febbraio 2010, Rep. 112877, allegato alla presente procedura esecutiva. Pertanto ogni attività edilizia è subordinata oltre che ai pareri comunali, anche al parere dei predetti Enti sovracomunali, nonché alla normativa sulle autorizzazioni in zona sismica subordinate alla competente Area del Genio Civile Regionale. Si allegano stralcio della tavola del P.R.G. del Comune di Genzano di Roma e le relative Norme Tecniche di attuazione per le zone in esame e le tavole "A" e "B" di P.T.P.R. con le relative legende e si precisa che prima della vendita, andrà richiesto nuovamente il certificato di destinazione urbanistica, vista la sua limitata validità temporale. Il sottoscritto C.T.U., fa presente che devono intendersi qui fedelmente riportati e trascritti, tutti i paragrafi costituenti la presente relazione peritale, che formano parte integrante del bando di vendita di ogni singolo lotto.

Prezzo base d'asta: € 197.448,00

di cui € 120.448,00 (fabbricato) ed € 77.000,00 (Ente Urbano + terreni)

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Appia Vecchia, snc (catastalmente civici nn°4 e 6), interno 1, piano 1° Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione, distinto catastalmente con il numero di interno 1, sito al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza, interamente oggetto

della presente relazione di stima. Completa il presente bene, la proprietà indivisa in parti uguali tra tutti i sei lotti componenti la presente relazione di stima, sull'area esterna circostante composta dalla corte graffiata al fabbricato, distinta al foglio 10 con la particella 21, oltre le particelle censite nel Nuovo Catasto Terreni dello stesso foglio, con i nn. 19, 163, 441 e 442. Al bene in esame, si giunge dal piazzale indiviso a tutti i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, per mezzo di un vano scala, privo di ascensore, che serve anche altre unità immobiliari, tutte oggetto della presente relazione peritale. L'intero piano primo, risultato chiuso ed abbandonato, è composto da due distinte e speculari unità immobiliari, con diversa distribuzione interna, destinate dal grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria, ad abitazioni per il custode del complesso. La destinazione urbanistica, ad uso abitazione, oggetto della presente relazione di stima, è quella che risulta dal grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n°15 del 10.07.1991, rilasciata dal Comune di Genzano di Roma ai sensi della Legge n°47/85. L'immobile in oggetto si trova a ridosso di una principale via di comunicazione infra-comunale ed in prossimità oltre che della strada statale "Appia" anche del centro abitato del Comune di Genzano di Roma. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 21, Sub. 505, Categoria A2 - Fg. 10, Part. 21, Categoria EU al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 19, Qualità Bosco ceduo - Fg. 10, Part. 163, Qualità Oliveto - Fg. 10, Part. 441, Qualità Seminativo arborato - Fg. 10, Part. 442, Qualità Seminativo arborato

L'immobile ad uso abitazione viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), mentre l'Ente Urbano ed i terreni per la proprietà indivisa in parti uguali tra tutti i lotti Destinazione urbanistica: L'area ove insistono tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva, in base al P.R.G. vigente approvato con D.G.R. n°615 del 08/07/2005, come meglio risulta dal certificato di destinazione urbanistica allegato all'atto di compravendita del Notaio **** Omissis **** del 24/02/2010 - Rep. 112877, salvo errori od omissioni del certificato stesso, ricade: - parte in zona "D" (Aree a prevalente destinazione produttiva) - Sottozona "D4" (Aree terziarie e commerciali esistenti); - parte in zona "D" (Aree a prevalente destinazione produttiva) - Sottozona "D7" (Aree per attività ricettive, culturali, ricreative e per il tempo libero di nuovo impianto); - parte in zona "E" (Aree agricole); - parte in zona "F" (attrezzature di interesse generale) - Sottozona "F6" (aree destinate alla viabilità); - parte in zona "G" (aree per servizi) - Sottozona "G4" (verde di arredo). Inoltre tutta l'area in oggetto è sottoposta a vincolo D. Lgs. n°42/2004 e quindi alla seguente normativa: Piano territoriale paesistico (P.T.P.) e Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) e di conseguenza l'area è subordinata a tutta la normativa di riferimento che ne deriva da tali Piani, il tutto come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Genzano di Roma in data 08/02/2010 ed allegato all'atto a rogito del Notaio **** Omissis **** del 24 febbraio 2010, Rep. 112877, allegato alla presente procedura esecutiva. Pertanto ogni attività edilizia è subordinata oltre che ai pareri comunali, anche al parere dei predetti Enti sovracomunali, nonché alla normativa sulle autorizzazioni in zona sismica subordinate alla competente Area del Genio Civile Regionale. Si allegano stralcio della tavola del P.R.G. del Comune di Genzano di Roma e le relative Norme Tecniche di attuazione per le zone in esame e le tavole "A" e "B" di P.T.P.R. con le relative legende e si precisa che prima della vendita, andrà richiesto nuovamente il certificato di destinazione urbanistica, vista la sua limitata validità temporale. Il sottoscritto C.T.U., fa presente che devono intendersi qui fedelmente riportati e trascritti, tutti i paragrafi costituenti la presente relazione peritale, che formano parte integrante del bando di vendita di ogni singolo lotto.

Prezzo base d'asta: € 161.514,00

di cui € 84.514,00 (fabbricato) ed € 77.000,00 (Ente Urbano + terreni)

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Appia Vecchia, SNC (catastralmente civici nn°4 e 6), interno 2, piano 1°
Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione, distinto catastalmente con il numero di interno 2, sito al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza, interamente oggetto della presente relazione di stima. Completa il presente bene, la proprietà indivisa in parti uguali tra tutti i sei lotti componenti la presente relazione di stima, sull'area esterna circostante composta dalla corte graffiata al fabbricato, distinta al foglio 10 con la particella 21, oltre le particelle censite nel Nuovo Catasto Terreni dello stesso foglio, con i nn. 19, 163, 441 e 442. Al bene in esame, si giunge dal piazzale indiviso a tutti i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, per mezzo di un vano scala, privo di ascensore, che serve anche altre unità immobiliari, tutte oggetto della presente relazione peritale. L'intero piano primo, risultato chiuso ed abbandonato, è composto da due distinte e speculari unità immobiliari, con diversa distribuzione interna, destinate dal grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria, ad abitazioni per il custode del complesso. La destinazione urbanistica, ad uso abitazione, oggetto della presente relazione di stima, è quella che risulta dal grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n°15 del 10.07.1991, rilasciata dal Comune di Genzano di Roma ai sensi della Legge n°47/85. L'immobile in oggetto si trova a ridosso di una principale via di comunicazione infra-comunale ed in prossimità del centro abitato del Comune di Genzano di Roma, ed è accessibile dalla corte indivisa a tutto il complesso immobiliare, destinata a parcheggio e stradina privata di collegamento interna. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 21, Sub. 506, Categoria A2 - Fg. 10, Part. 21, Categoria EU al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 19, Qualità Bosco ceduo - Fg. 10, Part. 163, Qualità Oliveto - Fg. 10, Part. 441, Qualità Seminativo arborato - Fg. 10, Part. 442, Qualità Seminativo arborato

L'immobile ad uso abitazione viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), mentre l'Ente Urbano ed i terreni per la proprietà indivisa in parti uguali tra tutti i lotti
Destinazione urbanistica: L'area ove insistono tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva, in base al P.R.G. vigente approvato con D.G.R. n°615 del 08/07/2005, come meglio risulta dal certificato di destinazione urbanistica allegato all'atto di compravendita del Notaio **** Omissis **** del 24/02/2010 - Rep. 112877, salvo errori od omissioni del certificato stesso, ricade: - parte in zona "D" (Aree a prevalente destinazione produttiva) - Sottozona "D4" (Aree terziarie e commerciali esistenti); - parte in zona "D" (Aree a prevalente destinazione produttiva) - Sottozona "D7" (Aree per attività ricettive, culturali, ricreative e per il tempo libero di nuovo impianto); - parte in zona "E" (Aree agricole); - parte in zona "F" (attrezzature di interesse generale) - Sottozona "F6" (aree destinate alla viabilità); - parte in zona "G" (aree per servizi) - Sottozona "G4" (verde di arredo). Inoltre tutta l'area in oggetto è sottoposta a vincolo D. Lgs. n°42/2004 e quindi alla seguente normativa: Piano territoriale paesistico (P.T.P.) e Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) e di conseguenza l'area è subordinata a tutta la normativa di riferimento che ne deriva da tali Piani, il tutto come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Genzano di Roma in data 08/02/2010 ed allegato all'atto a rogito del Notaio **** Omissis **** del 24 febbraio 2010, Rep. 112877, allegato alla presente procedura esecutiva. Pertanto ogni attività edilizia è subordinata oltre che ai pareri comunali, anche al parere dei predetti Enti sovracomunali, nonché alla normativa sulle autorizzazioni in zona sismica subordinate alla competente Area del Genio Civile Regionale. Si allegano stralcio della tavola del P.R.G. del Comune di Genzano di Roma e le relative Norme Tecniche di attuazione per le zone in esame e le tavole "A" e "B" di P.T.P.R. con le relative legende e si precisa che prima della vendita, andrà richiesto nuovamente il certificato di destinazione urbanistica, vista la sua limitata validità temporale. Il sottoscritto C.T.U., fa presente che devono intendersi qui fedelmente riportati e trascritti, tutti i

paragrafi costituenti la presente relazione peritale, che formano parte integrante del bando di vendita di ogni singolo lotto.

Prezzo base d'asta: € 161.514,00

di cui € 84.514,00 (fabbricato) ed € 77.000,00 (Ente Urbano + terreni)