

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Agoston Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 266/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	8
Premessa	8
Lotto 1.....	9
Descrizione	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.....	10
Bene N° 4 - Garage ubicato a Genazzano (RM) - via di Morano s.n.c.	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.....	10
Bene N° 4 - Garage ubicato a Genazzano (RM) - via di Morano s.n.c.....	10
Titolarità	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.....	11
Bene N° 4 - Garage ubicato a Genazzano (RM) - via di Morano s.n.c.	11
Confini.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.....	11
Bene N° 4 - Garage ubicato a Genazzano (RM) - via di Morano s.n.c.	11
Consistenza.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.....	12
Bene N° 4 - Garage ubicato a Genazzano (RM) - via di Morano s.n.c.....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.....	13
Bene N° 4 - Garage ubicato a Genazzano (RM) - via di Morano s.n.c.	13
Dati Catastali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.....	13
Bene N° 4 - Garage ubicato a Genazzano (RM) - via di Morano s.n.c.	14
Precisazioni.....	15
Bene N° 4 - Garage ubicato a Genazzano (RM) - via di Morano s.n.c.	15
Stato conservativo	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.....	15
Bene N° 4 - Garage ubicato a Genazzano (RM) - via di Morano s.n.c.....	15
Parti Comuni.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.....	15



Bene N° 4 - Garage ubicato a Genazzano (RM) - via di Morano s.n.c.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.....	15
Bene N° 4 - Garage ubicato a Genazzano (RM) - via di Morano s.n.c.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.....	16
Bene N° 4 - Garage ubicato a Genazzano (RM) - via di Morano s.n.c.....	16
Stato di occupazione.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.....	16
Bene N° 4 - Garage ubicato a Genazzano (RM) - via di Morano s.n.c.....	16
Provenienze Ventennali.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.....	17
Bene N° 4 - Garage ubicato a Genazzano (RM) - via di Morano s.n.c.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.....	20
Bene N° 4 - Garage ubicato a Genazzano (RM) - via di Morano s.n.c.....	20
Normativa urbanistica.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.....	21
Bene N° 4 - Garage ubicato a Genazzano (RM) - via di Morano s.n.c.....	21
Regolarità edilizia.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.....	22
Bene N° 4 - Garage ubicato a Genazzano (RM) - via di Morano s.n.c.....	22
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.....	23
Bene N° 4 - Garage ubicato a Genazzano (RM) - via di Morano s.n.c.....	23
Lotto 2.....	24
Descrizione.....	25
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.....	25
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.....	25
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.....	25
Completezza documentazione ex art. 567.....	26
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.....	26



Bene N° 5 - Terreno ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.	26
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.	26
Titolarità	26
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.	26
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.	27
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.	27
Confini	27
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.	27
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.	28
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.	28
Consistenza	28
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.	28
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.	28
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.	29
Cronistoria Dati Catastali	29
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.	29
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.	29
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.	29
Dati Catastali	30
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.	30
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.	30
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.	31
Precisazioni	31
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.	31
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.	31
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.	31
Stato conservativo	31
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.	31
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.	32
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.	32
Parti Comuni	32
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.	32

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.	32
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.	32
Servitù, censo, livello, usi civici	32
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.	32
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.	32
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.	32
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	33
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.	33
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.	33
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.	33
Stato di occupazione.....	33
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.	33
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.	33
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.	33
Provenienze Ventennali	34
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.	34
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.	34
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.	35
Formalità pregiudizievoli	35
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.	35
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.	36
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.	37
Normativa urbanistica	38
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.	38
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.	38
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.	38
Regolarità edilizia	38
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.	38
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.	39
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.	39
Vincoli od oneri condominiali.....	40
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.	40



Bene N° 5 - Terreno ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.	40
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.	40
Lotto 3	41
Descrizione	42
Completezza documentazione ex art. 567.....	42
Titolarità	42
Confini.....	42
Consistenza.....	43
Cronistoria Dati Catastali.....	43
Dati Catastali	43
Precisioni.....	44
Stato conservativo	44
Parti Comuni.....	44
Servitù, censo, livello, usi civici.....	44
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	44
Stato di occupazione	44
Provenienze Ventennali	45
Formalità pregiudizievoli	46
Normativa urbanistica	46
Regolarità edilizia	46
Vincoli od oneri condominiali.....	47
Stima / Formazione lotti	48
Lotto 1	48
Lotto 2	49
Lotto 3	50
Riserve e particolarità da segnalare	51
Riepilogo bando d'asta	53
Lotto 1	53
Lotto 2	53
Lotto 3	54
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 266/2023 del R.G.E.	55
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 86.550,00	55
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 3.700,00	56
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 5.800,00	57
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	58
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.	58
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.	58





Bene N° 3 - Terreno ubicato a Palestrina (RM) - via Mezzaselva 3359



Bene N° 4 - Garage ubicato a Genazzano (RM) - via di Morano s.n.c.59

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.59

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.60



All'udienza del 27/03/2024, il sottoscritto Ing. Agoston Andrea, con studio in Via Monte Bianco 25 - 00012 - Guidonia Montecelio (RM), email and.agoston@gmail.com, PEC a.agoston@pec.ording.roma.it, Tel. 392 5264042, Fax 06 9058559, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c. (Coord. Geografiche: 41.847377, 12.992019)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c. (Coord. Geografiche: 41.84891, 12.99144)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Palestrina (RM) - via Mezzaselva 33 (Coord. Geografiche: 41.782513, 12.831349)
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Genazzano (RM) - via di Morano s.n.c. (Coord. Geografiche: 41.847354, 12.991961)
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c. (Coord. Geografiche: 41.84926, 12.99138)
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c. (Coord. Geografiche: 41.84909, 12.99129)





LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Genazzano (RM) - via di Morano s.n.c.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

Appartamento sito al piano seminterrato di una villetta su tre livelli, costituito da un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno, il tutto sito in aperta campagna nel Comune di Genazzano, a nord del centro storico.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

Garage con annessi locale tecnico, deposito, bagno.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

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

Nel fascicolo telematico è presente la certificazione notarile sostitutiva a firma dott. Maurizio Lunetta, notaio in San Giuseppe Jato (Pa), del 17/08/2023.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.



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

Nel fascicolo telematico è presente la certificazione notarile sostitutiva a firma dott. Maurizio Lunetta, notaio in San Giuseppe Jato (Pa), del 17/08/2023.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

L'appartamento confina a sud e ad ovest con il subalterno 3, a nord con la corte di cui al subalterno 1.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.



L'immobile confina a nord e ad est con il subalterno 2, a sud è controterra (medesima proprietà).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	36,94 mq	43,92 mq	1	43,92 mq	2,80 m	seminterrato
Loggia	10,46 mq	10,46 mq	0,95	9,94 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				53,86 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				53,86 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	66,00 mq	88,00 mq	1	88,00 mq	2,80 m	S1
Loggia	6,00 mq	6,00 mq	0,40	2,40 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				90,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono state calcolate come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel documento "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate, in accordo con il quale, a causa delle sue dimensioni, il bene è stato valutato autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/12/2005 al 13/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 3, Part. 704, Sub. 2 Categoria A3 Cl.U, Cons. 2,5 vani Rendita € 161,39
Dal 13/06/2007 al 22/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 3, Part. 704, Sub. 2 Categoria A3, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 48 mq Rendita € 161,39 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/12/2005 al 04/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 3, Part. 704, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 65 mq Rendita € 24,51
Dal 04/01/2008 al 31/05/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 3, Part. 704, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 65 mq Superficie catastale 48 mq Rendita € 24,51 Piano S1
Dal 31/05/2017 al 22/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 3, Part. 704, Sub. 3 Categoria C6 Cl.1, Cons. 65 mq Superficie catastale 53 mq Rendita € 24,51

Il fabbricato è stato costituito nel 2005, nel 2007 è stata esattamente rappresentata graficamente, nel 2017 è stata presentata una pratica per correzione dei dati identificativi e metrici della planimetria.

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato

3	704	2		A3	2,5 vani	48 mq	161,39 €	S1	
---	-----	---	--	----	----------	-------	----------	----	--

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
3	704									

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	704	3		C6	1	65 mq	53 mq	24,51 €	S1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
3	704									

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo eseguito in data 03/05/2024, si è constatato che non vi è corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la planimetria in atti. Nell'allegato n. 13 è riportato il rilievo metrico del bene.

Il locale garage è adibito a camera da letto, dal locale tecnico è stata ricavata una cucina e la "grotta" è stata

trasformata in deposito, come si può evincere dal report fotografico in allegato n. 7.

PRECISAZIONI

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

Si precisa che vi è una scala di passaggio interna, che parte dal locale nell'angolo nord del bene n.4 e sale al piano superiore, in un appartamento estraneo alla presente procedura.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

Lo stato conservativo del bene pignorato è buono, come testimoniano le fotografie prese in fase di sopralluogo e riportate nell'allegato n. 7.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

Lo stato conservativo del bene n. 4 è ottimo, come si può constatare dalle fotografie in allegato n. FGH.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

Il bene n.1 fa parte di un edificio di maggior consistenza ed ha in comune con l'appartamento di cui al sub. 4 la corte, censita al sub. 1. Inoltre, sono in comune anche le utenze di luce ed acqua.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

La corte antistante, accatastata al subalterno 1, è in comune con gli altri proprietari della villetta.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

Dalla lettura degli atti di provenienza e dall'interrogazione della banca dati della Regione Lazio, si evince che sul terreno su cui sorge l'appartamento costituente il bene n.1, non vi sono servitù, censo, livello o usi civici.



BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

Dall'esame della banca dati del Geoportale Cartografico della Città Metropolitana di Roma Capitale e degli atti di provenienza, non vi sono servitù, censo, livello ed usi civici a carico del terreno su cui è stata realizzata la costruzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

L'edificio è stato realizzato con struttura intelaiata in cemento armato e laterizi, con tetto a due falde in coppi di laterizio. Le pareti esterne sono intonacate di color rosa tenue mentre internamente sono verniciate di bianco. La pavimentazione interna è di piastrelle di gres porcellanato ad effetto legno. Gli infissi sono di legno di colore bianco e sono dotati di grate metalliche. Le porte interne sono di legno scuro (noce). L'impianto elettrico e quello per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono in comune con l'appartamento al sub. 4, come pure il pozzo da cui è tratta l'acqua potabile e la fossa biologica. Vi è una stufa per il riscaldamento ed un caminetto.

C'è ampio spazio per il parcheggio degli autoveicoli nella corte in comune.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

L'edificio è stato realizzato con struttura intelaiata in cemento armato e laterizi, con tetto a due falde in coppi di laterizio. Le pareti esterne sono intonacate di color rosa tenue mentre internamente sono verniciate di bianco. La pavimentazione interna è di piastrelle di colore marrone-rossiccio. Gli infissi sono metallici di colore grigio scuro e sono dotati di grate metalliche. Le porte interne sono di legno scuro (noce). L'impianto elettrico è in comune con l'appartamento al sub. 4, come pure il pozzo da cui è tratta l'acqua potabile e la fossa biologica. Manca l'impianto di riscaldamento. C'è ampio spazio per il parcheggio degli autoveicoli nella corte in comune, all'esterno, mentre l'accesso al garage è impedito dalla presenza di uno scalino di circa 15 cm posto all'ingresso della tettoia.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla sua famiglia, come dichiarato in fase di accesso al compendio pignorato, il 03/05/2024. Nell'allegato n. 1 è presente il verbale attestante quanto riportato.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

L'immobile risulta occupato dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/01/2002	**** Omissis ****	Compravendita del terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giorgio Tavassi	17/01/2002	102162	16025
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	06/02/2002	4590	3249
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma	06/02/2002	1342	1V		
Dal 14/12/2005	**** Omissis ****	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/12/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/06/2007	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Patrizio Sbardella	13/06/2007	86716	21216
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	02/07/2007	52431	25753
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Palestrina	29/06/2007	1874	1T		



Dal 13/06/2007 al 13/06/2007	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Patrizio Sbardella		86715	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

L'edificio di cui fa parte il bene n.1 è stato costruito dai condividenti a loro cura e spese nel 2005, sul terreno acquistato nel 2002.

Nel 2007

acquista la piena proprietà per atto di divisione.

e, nello stesso giorno, l'esecutato

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/01/2002	**** Omissis ****	Compravendita del terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giorgio Tavassi	17/01/2002	102162	16025
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/12/2005	**** Omissis ****	Costituzione			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/06/2007	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Patrizio Sbardella	13/06/2007	86716	21216
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/06/2007 al 13/06/2007	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Patrizio Sbardella	13/06/2007	86715	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

L'edificio di cui fa parte il bene n.4 è stato costruito dai condividenti a loro cura e spese nel 2005, sul terreno acquistato nel 2002.

Nel 2007 la sig.ra _____ la sua parte a _____ e, nello stesso giorno, l'esecutato acquista la piena proprietà per atto di divisione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 22/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pesaro il 01/08/2016
Reg. gen. 36984 - Reg. part. 6299
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 85.409,68

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Tivoli il 20/07/2023
Reg. gen. 41458 - Reg. part. 29393
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 294 €.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 22/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pesaro il 01/08/2016
Reg. gen. 36984 - Reg. part. 6299
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 85.409,68

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Tivoli il 20/07/2023
Reg. gen. 41458 - Reg. part. 29393
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 294 €.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

Esaminato il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale vigente (approvato con DCR 5/2021), il terreno su cui sono costruiti i beni pignorati, ricade nel Paesaggio Naturale di Continuità (Tav. A) e sulla particella vi sono aree ricadenti (tav. B) nella fascia di rispetto delle Acque Pubbliche e dei Boschi, con i relativi vincoli (D.Lgs. 42/04, artt. 134, c.1, lett. b e 142 c.1 e L.R. 24/98, art. 10).

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

Esaminato il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale vigente (approvato con DCR 5/2021), il terreno su cui sono costruiti i beni pignorati, ricade nel Paesaggio Naturale di Continuità (Tav. A) e sulla particella vi sono aree ricadenti (tav. B) nella fascia di rispetto delle Acque Pubbliche e dei Boschi, con i relativi vincoli (D.Lgs. 42/04, artt. 134, c.1, lett. b e 142 c.1 e L.R. 24/98, art. 10).

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

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

L'immobile è stato realizzato in assenza di titolo edilizio. Successivamente, è stata presentata domanda di condono ai sensi della L. 326/03, avente n. prot. 8822 del 09/12/2004, che ha portato al rilascio del permesso di costruire in sanatoria n. 36/c del 21/06/2007, il tutto riportato nell'allegato n. 11.

ASTE
GIUDIZIARIE®
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.

L'immobile risulta essere regolare dal punto di vista delle autorizzazioni edilizie.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

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

L'immobile è stato realizzato in assenza di titolo edilizio. Successivamente, è stata presentata domanda di condono ai sensi della L. 326/03, avente n. prot. 8822 del 09/12/2004, che ha portato al rilascio del permesso di costruire in sanatoria n. 36/c del 21/06/2007, il tutto riportato nell'allegato n. 11.

ASTE
GIUDIZIARIE®
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.

Non è possibile dichiarare la regolarità edilizia dell'immobile in quanto, confrontando lo stato di fatto dei luoghi (il cui rilievo metrico è contenuto nell'allegato n. 13) e l'autorizzato, si constata una diversa distribuzione degli spazi interni con contestuale cambio di destinazione d'uso.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'appartamento non fa parte di condominio.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi è condominio.





LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

Terreno agricolo di 1550 mq di qualità vigneto.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Terreno agricolo di qualità vigneto, ora area erbosa.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

Terreno agricolo di 380 mq di qualità canneto, senza strada di accesso dalla pubblica via.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

Terreno agricolo di 60 mq con la presenza di un rudere, di qualità seminativo.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

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

Nel fascicolo telematico è presente la certificazione notarile sostitutiva a firma dott. Maurizio Lunetta, notaio in San Giuseppe Jato (Pa), del 17/08/2023.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

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

Nel fascicolo telematico è presente la certificazione notarile sostitutiva a firma dott. Maurizio Lunetta, notaio in San Giuseppe Jato (Pa), del 17/08/2023.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

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

Nel fascicolo telematico è presente la certificazione notarile sostitutiva a firma dott. Maurizio Lunetta, notaio in San Giuseppe Jato (Pa), del 17/08/2023.

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.



Il terreno confina a nord con la particella 506, ad est con la particella 358 e 704, a sud con la particella 704.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

Il terreno confina a nord con la particella 102, a sud con la particella 506, ad ovest con la particella 522, stesso foglio.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

Il terreno confina a nord con la particella 355, a sud con la particella 356, a ovest con la particella 520, stesso foglio.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo (vigneto)	1550,00 mq	1550,00 mq	1	1550,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1550,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1550,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il terreno non ha accesso indipendente alla strada pubblica.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo (canneto)	380,00 mq	380,00 mq	1	380,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				380,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				380,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	60,00 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				60,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Sul terreno è presente un rudere in mattoni, privo di copertura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/01/2002 al 22/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 356 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) ha 1 are 5 ca 50 Reddito dominicale € 15,61 Reddito agrario € 14,81

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/01/2002 al 22/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 355 Qualità Canneto Cl.1 Superficie (ha are ca) are 3 ca 80 Reddito dominicale € 2,45 Reddito agrario € 0,88

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/01/2002 al 22/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 506 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) ca 60 Reddito dominicale € 0,53 Reddito agrario € 0,25

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

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
3	356				Vigneto	2	ha 1 are 5 ca 50 mq	15,61 €	14,81 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza fra la coltura agli atti e quella presente sul luogo al momento dell'accesso (03/05/2024).

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

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
3	355				Canneto	1	are 3 ca 80 mq	2,45 €	0,88 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza fra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

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
3	506				Seminativo	2	ca 60 mq	0,53 €	0,25 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza fra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente.

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

Il terreno non ha accesso indipendente alla pubblica via.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

Il terreno non dispone di accesso indipendente alla pubblica via.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

Il terreno non dispone di accesso indipendente alla pubblica via. Inoltre, è occupato parzialmente da un rudere (edificio in rovina privo di copertura).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

Buono.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

Buono.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

Non ve ne sono.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

Non vi sono parti comuni.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

Non ve ne sono.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

Dalla lettura dell'atto di provenienza e dall'interrogazione della banca dati della Regione Lazio, si evince che sul terreno costituente il bene n.2, non vi sono servitù, censo, livello o usi civici. Il tutto confermato dal certificato di destinazione urbanistica allegato al n. 10.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

Dalla lettura dell'atto di provenienza e dall'interrogazione della banca dati della Regione Lazio, si evince che sul terreno costituente il bene n.5, non vi sono servitù, censo, livello o usi civici. Il tutto confermato dal certificato di destinazione urbanistica allegato al n. 10.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

Dalla lettura dell'atto di provenienza e dall'interrogazione della banca dati della Regione Lazio, si evince che sul terreno costituente il bene n.6, non vi sono servitù, censo, livello o usi civici. Il tutto confermato dal certificato di destinazione urbanistica allegato al n. 10.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

Terreno in lieve pendenza digradante verso nord, posto a circa 280 m s.l.m., di qualità vigneto, ora a prato erboso.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

Terreno pianeggiante di qualità canneto, ora a prato erboso.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

Il terreno agricolo è posto a circa 280 m s.l.m. ed ha una forma irregolare, leggermente in pendenza verso nord.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

L'immobile è occupato dal debitore e dagli altri comproprietari non eseguiti, come riportato nel verbale di accesso al compendio pignorato del 03/05/24, presente nell'allegato n.1.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

Il terreno è occupato dal debitore e dagli altri comproprietari non eseguiti.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

Il terreno risulta essere occupato dal debitore e dagli altri comproprietari non eseguiti.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/01/2002 al 22/04/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giorgio Tavassi	17/01/2002	102162	16025
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	06/02/2002	4590	3249
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	06/02/2002	1342	1V

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.

L'atto di provenienza è presente nell'allegato n. 5.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/01/2002 al 22/04/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giorgio Tavassi	17/01/2002	102162	16025
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	06/02/2002	4590	3249
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	06/02/2002	1342	1V

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.

Gli atti di provenienza sono allegati alla presente perizia al n. 5.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/01/2002 al 22/04/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giorgio Tavassi	17/01/2022	102162	16025
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	06/02/2002	4590	3249
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma	06/02/2002	1342	1V		

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.

L'atto di provenienza è allegato alla presente relazione al n. 5.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 22/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pesaro il 01/08/2016
Reg. gen. 36984 - Reg. part. 6299
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 85.409,68

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Tivoli il 20/07/2023
Reg. gen. 41458 - Reg. part. 29393
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 294 €.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 22/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pesaro il 01/08/2016
Reg. gen. 36984 - Reg. part. 6299
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 85.409,68

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Tivoli il 20/07/2023

Reg. gen. 41458 - Reg. part. 29393

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 294 €.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 22/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Pesaro il 01/08/2016

Reg. gen. 36984 - Reg. part. 6299

Importo: € 110.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 85.409,68

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Tivoli il 20/07/2023

Reg. gen. 41458 - Reg. part. 29393

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 294 €.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

L'intera superficie del terreno ricade all'interno della fascia di rispetto di 150 metri dai fossi, normata dall'art. 134 c.1, lett. b e art. 142 c.1 del D.Lgs. 42/04. Il certificato di destinazione urbanistica è allegato alla presente relazione al n. 10.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

L'intera superficie del terreno ricade all'interno della fascia di rispetto di 150 metri dai fossi, normata dall'art. 134, c.1, lett. b e art. 142, c.1, D.Lgs. 42/04. Il certificato di destinazione urbanistica del terreno è allegato alla presente relazione al n. 10.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

Il terreno ricade per l'intera superficie all'interno della fascia di rispetto di 150 metri dai fossi, normata dall'art. 134, c.1, lett. b e art. 142, c.1, del D.Lgs. 42/04. Il certificato di destinazione urbanistica del terreno è allegato alla presente relazione al n. 10.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

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 vi sono edifici sul terreno in questione.

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.

Trattasi di terreno agricolo.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

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.

Terreno agricolo.

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.

Trattasi di terreno agricolo, privo di costruzioni su di esso.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Trattasi di terreno con la presenza di un rudere.

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non ve ne sono.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Palestrina (RM) - via Mezzaselva 33

DESCRIZIONE

Terreno di 1130 mq con qualità bosco ceduo.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Nel fascicolo telematico è presente la certificazione notarile sostitutiva a firma dott. Maurizio Lunetta, notaio in San Giuseppe Jato (Pa), del 17/08/2023.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il terreno confina a nord con la particella 355, a est con la particella 374, a ovest con la pubblica via di Mezzaselva.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1130,00 mq	1130,00 mq	1	1130,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1130,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1130,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Terreno agricolo di qualità bosco ceduo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1980 al 22/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 376 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) ha 1 are 1 ca 30 Reddito dominicale € 1,75 Reddito agrario € 0,35

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
42	376				Bosco ceduo	3	ha 1 are 1 ca 30 mq	1,75 €	0,35 €	

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza fra la qualità di coltura indicata nella visura catastale e lo stato di fatto dei luoghi, ove il terreno risulta ad erba.

PRECISAZIONI

Il terreno, attualmente, risulta parte del giardino di una villetta costruita sul terreno adiacente, particella 355. Può disporre di accesso diretto alla pubblica via, dato che confina con essa.

STATO CONSERVATIVO

Buono.

PARTI COMUNI

Non ve ne sono.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di provenienza e dall'interrogazione della banca dati della Regione Lazio, si evince che sul terreno costituente il bene n.3, non vi sono servitù, censo, livello o usi civici. Il tutto confermato dal certificato di destinazione urbanistica allegato al n. 10.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno agricolo è prevalentemente pianeggiante, posto ad una quota di circa 370 m s.l.m., attualmente erboso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno risulta assegnato alla sig.ra **** Omissis **** dell'esecutato e **** Omissis ****, in base all'accordo di separazione consensuale ex art. 6, c.2, D.L. 132/2014, convertito con modifiche dalla L. 162/2014 (allegato al n. 8).



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/1976 al 25/01/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Giambelluca	18/11/1976	30586	7316
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	30/11/1976	24259	19784
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma	29/11/1976	2591			
Dal 25/01/2008 al 22/04/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Trapani	25/01/2008	5360	3082
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	30/01/2008		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Palestrina	28/01/2008	258	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.

Gli atti di provenienza sono allegati alla perizia al n. 4 e 5.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 22/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pesaro il 01/08/2016
Reg. gen. 36984 - Reg. part. 6299
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 85.409,68

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Tivoli il 20/07/2023
Reg. gen. 41458 - Reg. part. 29393
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 294 €.

NORMATIVA URBANISTICA

Il certificato di destinazione urbanistica è allegato al n. 10: il terreno si trova in zona O - recupero urbanistico/nucleo 17, con un indice di edificabilità pari a 0,001 mc/mq. Esaminato il Piano Territoriale Paesistico Regionale vigente, si trova, nella tavola A in parte nel Sistema del Paesaggio Agrario di Continuità, in parte nel Sistema del Paesaggio Naturale. Nella tavola B risulta essere in parte nella zona delle Aree Boscate (con la presenza di vincoli ricognitivi di cui all'art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione) ed in parte nella Fascia di Rispetto delle Coste Marine, Lacuali e Corsi d'acqua (art. 35 delle NTA).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
Trattasi di terreno privo di edifici.

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.

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. I lotti sono stati formati considerando la tipologia, la posizione dei singoli beni ed il maggiore interesse sul mercato ottenibile con la suddivisione scelta.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.
Appartamento sito al piano seminterrato di una villetta su tre livelli, costituito da un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno, il tutto sito in aperta campagna nel Comune di Genazzano, a nord del centro storico.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 704, Sub. 2, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 704
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 43.000,00
Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo semplice, applicato selezionando 5 immobili presenti fra gli annunci immobiliari delle Agenzie di zona, con caratteristiche comparabili al bene oggetto di stima e confrontando il valor medio al metro quadrato ottenuto (772 €/mq) con quanto riportato nella visura OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, per la zona suburbana/espansione del Comune di Genazzano, in quanto non sono disponibili quotazioni per la zona rurale ove trovasi l'immobile in questione. La forchetta restituita per le abitazioni economiche in condizioni di conservazione normale è di 800-1200 €/mq. Pertanto, si ritiene corretto assumere un valore di 800 €/mq per l'immobile.
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Genazzano (RM) - via di Morano s.n.c.
Garage con annessi locale tecnico, deposito, bagno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 704, Sub. 3, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 704
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 56.500,00
Non sono stati rinvenuti annunci immobiliari relativi ad immobili della stessa tipologia di quello stimato sull'intero territorio del Comune di Genazzano, pertanto si assume un valore medio fra quelli proposti dall'OMI per i box nella zona suburbana/espansione in condizioni di conservazione normali, pari a 625 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.	53,86 mq	800,00 €/mq	€ 43.088,00	100,00%	€ 43.000,00
Bene N° 4 - Garage Genazzano (RM) - via di Morano s.n.c.	90,40 mq	625,00 €/mq	€ 56.500,00	100,00%	€ 56.500,00
				Valore di stima:	€ 99.500,00

Valore di stima: € 99.500,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€

Valore finale di stima: € 86.550,00

Sono compresi fra gli oneri di regolarizzazione urbanistica i costi necessari a ripristinare lo stato dei luoghi, ricostruendo le tramezzature e gli infissi interni preesistenti.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Terreno ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.
 Terreno agricolo di 1550 mq di qualità vigneto.
 Identificato al catasto Terreni - Fig. 3, Part. 356, Qualità Vigneto
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
 Valore di stima del bene: € 3.171,00
 Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo semplice, per raffronto con altri terreni agricoli in vendita nel Comune di Genazzano. Il valore medio individuato dai 5 annunci immobiliari più pertinenti, riportati in allegato FGT, è di 6200 €/ha. Il diritto di piena proprietà è posto in vendita per 1/3, quanto spettante all'esecutato.
- Bene N° 5** - Terreno ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.
 Terreno agricolo di 380 mq di qualità canneto, senza strada di accesso dalla pubblica via.
 Identificato al catasto Terreni - Fig. 3, Part. 355, Qualità Canneto
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
 Valore di stima del bene: € 777,00
 Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo semplice, per raffronto con altri terreni agricoli in vendita nel Comune di Genazzano. Il valore medio individuato dai 5 annunci immobiliari più pertinenti,

riportati in allegato FGT, è di 6200 €/ha. Il diritto di piena proprietà è posto in vendita per 1/3, quanto spettante all'esecutato.

- Bene N° 6** - Terreno ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.
 Terreno agricolo di 60 mq con la presenza di un rudere, di qualità seminativo.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 506, Qualità Seminativo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
 Valore di stima del bene: € 123,00.
 Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo semplice, per raffronto con altri terreni agricoli in vendita nel Comune di Genazzano. Il valore medio individuato dai 5 annunci immobiliari più pertinenti, riportati in allegato FGT, è di 6200 €/ha. Il diritto di piena proprietà è posto in vendita per 1/3, quanto spettante all'esecutato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.	1550,00 mq	6,20 €/mq	€ 9.610,00	33,00%	€ 3.171,00
Bene N° 5 - Terreno Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.	380,00 mq	6,20 €/mq	€ 2.356,00	33,00%	€ 777,00
Bene N° 6 - Terreno Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.	60,00 mq	6,20 €/mq	€ 372,00	33,00%	€ 123,00
Valore di stima:					€ 4.071,00

Valore di stima: € 4.071,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 3.700,00

Il valore finale di stima riflette la quota in vendita del diritto di piena proprietà per 1/3.

LOTTO 3

• **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Palestrina (RM) - via Mezzaselva 33

Terreno di 1130 mq con qualità bosco ceduo.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 376, Qualità Bosco ceduo

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

Valore di stima del bene: € 6.400,00

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo semplice, per raffronto con altri terreni agricoli in vendita nel Comune di Palestrina. Il valore medio individuato dai 5 annunci immobiliari più pertinenti, riportati in allegato FGT, è di 5700 €/ha.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Palestrina (RM) - via Mezzaselva 33	1130,00 mq	5,70 €/mq	€ 6.441,00	100,00%	€ 6.400,00
				Valore di stima:	€ 6.400,00

Valore di stima: € 6.400,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 5.800,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

I terreni di cui al lotto n.2, derivando da una stessa proprietà ed uno stesso impiego, presentano confini difficilmente individuabili sul luogo, come si può notare dalle fotografie prese in occasione del sopralluogo eseguito (allegato n. 7).

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.

Guidonia Montecelio, li 13/11/2024



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di accesso al compendio pignorato (Aggiornamento al 03/05/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure catastali ed ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 13/11/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali ed estratti di mappa (Aggiornamento al 13/11/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atti di provenienza ultimi (Aggiornamento al 13/11/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza ultraventennale (Aggiornamento al 13/11/2024)
- ✓ N° 1 Google maps - Identificazione dei beni pignorati (Aggiornamento al 13/11/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 03/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione anagrafica esecutato (Aggiornamento al 13/11/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Inquadramento PTPR Regione Lazio e usi civici (Aggiornamento al 13/11/2024)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Certificati di destinazione urbanistica (Aggiornamento al 13/11/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Permesso di costruire in sanatoria e progetti (Aggiornamento al 13/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura OMI e annunci immobiliari (Aggiornamento al 13/11/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Rilievo dello stato di fatto (Aggiornamento al 13/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Tempestività richiesta documentazione (Aggiornamento al 13/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Prova di invio alle parti (Aggiornamento al 13/11/2024)



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.
Appartamento sito al piano seminterrato di una villetta su tre livelli, costituito da un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno, il tutto sito in aperta campagna nel Comune di Genazzano, a nord del centro storico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 704, Sub. 2, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 704
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Esaminato il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale vigente (approvato con DCR 5/2021), il terreno su cui sono costruiti i beni pignorati, ricade nel Paesaggio Naturale di Continuità (Tav. A) e sulla particella vi sono aree ricadenti (tav. B) nella fascia di rispetto delle Acque Pubbliche e dei Boschi, con i relativi vincoli (D.Lgs. 42/04, artt. 134, c.1, lett. b e 142 c.1 e L.R. 24/98, art. 10).
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Genazzano (RM) - via di Morano s.n.c.
Garage con annessi locale tecnico, deposito, bagno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 704, Sub. 3, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 704
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Esaminato il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale vigente (approvato con DCR 5/2021), il terreno su cui sono costruiti i beni pignorati, ricade nel Paesaggio Naturale di Continuità (Tav. A) e sulla particella vi sono aree ricadenti (tav. B) nella fascia di rispetto delle Acque Pubbliche e dei Boschi, con i relativi vincoli (D.Lgs. 42/04, artt. 134, c.1, lett. b e 142 c.1 e L.R. 24/98, art. 10).

Prezzo base d'asta: € 86.550,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.
Terreno agricolo di 1550 mq di qualità vigneto. Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 356, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
Destinazione urbanistica: L'intera superficie del terreno ricade all'interno della fascia di rispetto di 150 metri dai fossi, normata dall'art. 134 c.1, lett. b e art. 142 c.1 del D.Lgs. 42/04. Il certificato di destinazione urbanistica è allegato alla presente relazione al n. 10.
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.
Terreno agricolo di 380 mq di qualità canneto, senza strada di accesso dalla pubblica via. Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 355, Qualità Canneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
Destinazione urbanistica: L'intera superficie del terreno ricade all'interno della fascia di rispetto di 150 metri dai fossi, normata dall'art. 134, c.1, lett. b e art. 142, c.1, D.Lgs. 42/04. Il certificato di destinazione urbanistica del terreno è allegato alla presente relazione al n. 10.
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.
Terreno agricolo di 60 mq con la presenza di un rudere, di qualità seminativo.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 506, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
Destinazione urbanistica: Il terreno ricade per l'intera superficie all'interno della fascia di rispetto di 150 metri dai fossi, normata dall'art. 134, c.1, lett. b e art. 142, c.1, del D.Lgs. 42/04. Il certificato di destinazione urbanistica del terreno è allegato alla presente relazione al n. 10.

Prezzo base d'asta: € 3.700,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Palestrina (RM) - via Mezzaselva 33

Terreno di 1130 mq con qualità bosco ceduo.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 376, Qualità Bosco ceduo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il certificato di destinazione urbanistica è allegato al n. 10: il terreno si trova in zona O - recupero urbanistico/nucleo 17, con un indice di edificabilità pari a 0,001 mc/mq. Esaminato il Piano Territoriale Paesistico Regionale vigente, si trova, nella tavola A in parte nel Sistema del Paesaggio Agrario di Continuità, in parte nel Sistema del Paesaggio Naturale. Nella tavola B risulta essere in parte nella zona delle Aree Boscate (con la presenza di vincoli ricognitivi di cui all'art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione) ed in parte nella Fascia di Rispetto delle Coste Marine, Lacuali e Corsi d'acqua (art. 35 delle NTA).

Prezzo base d'asta: € 5.800,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 266/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 86.550,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 3, Part. 704, Sub. 2, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fig. 3, Part. 704	Superficie	53,86 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del bene pignorato è buono, come testimoniano le fotografie prese in fase di sopralluogo e riportate nell'allegato n. 7.		
Descrizione:	Appartamento sito al piano seminterrato di una villetta su tre livelli, costituito da un soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno, il tutto sito in aperta campagna nel Comune di Genazzano, a nord del centro storico.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla sua famiglia, come dichiarato in fase di accesso al compendio pignorato, il 03/05/2024. Nell'allegato n. 1 è presente il verbale attestante quanto riportato.		

Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	Genazzano (RM) - via di Morano s.n.c.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 3, Part. 704, Sub. 3, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fig. 3, Part. 704	Superficie	90,40 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del bene n. 4 è ottimo, come si può constatare dalle fotografie in allegato n. FGH.		
Descrizione:	Garage con annessi locale tecnico, deposito, bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.700,00

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/3
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 3, Part. 356, Qualità Vigneto	Superficie	1550,00 mq
Stato conservativo:	Buono.		
Descrizione:	Terreno agricolo di 1550 mq di qualità vigneto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal debitore e dagli altri comproprietari non eseguiti, come riportato nel verbale di accesso al compendio pignorato del 03/05/24, presente nell'allegato n.1.		

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/3
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 3, Part. 355, Qualità Canneto	Superficie	380,00 mq
Stato conservativo:	Buono.		
Descrizione:	Terreno agricolo di 380 mq di qualità canneto, senza strada di accesso dalla pubblica via.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il terreno è occupato dal debitore e dagli altri comproprietari non eseguiti.		

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Genazzano (RM) - Via di Morano s.n.c.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/3
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 3, Part. 506, Qualità Seminativo	Superficie	60,00 mq
Stato conservativo:	Buono.		
Descrizione:	Terreno agricolo di 60 mq con la presenza di un rudere, di qualità seminativo.		

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Il terreno risulta essere occupato dal debitore e dagli altri comproprietari non eseguiti.

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 5.800,00

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Palestrina (RM) - via Mezzaselva 33		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 376, Qualità Bosco ceduo	Superficie	1130,00 mq
Stato conservativo:	Buono.		
Descrizione:	Terreno di 1130 mq con qualità bosco ceduo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il terreno risulta assegnato alla sig.ra **** Omissis **** dell'esecutato e **** Omissis ****, in base all'accordo di separazione consensuale ex art. 6, c.2, D.L. 132/2014, convertito con modifiche dalla L. 162/2014 (allegato al n. 8).		

ASTE GIUDIZIARIE®

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pesaro il 01/08/2016
Reg. gen. 36984 - Reg. part. 6299
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 85.409,68

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Tivoli il 20/07/2023
Reg. gen. 41458 - Reg. part. 29393
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pesaro il 01/08/2016
Reg. gen. 36984 - Reg. part. 6299
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 85.409,68

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Tivoli il 20/07/2023
Reg. gen. 41458 - Reg. part. 29393
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PALESTRINA (RM) - VIA MEZZASELVA 33

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pesaro il 01/08/2016
Reg. gen. 36984 - Reg. part. 6299
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 85.409,68

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Tivoli il 20/07/2023
Reg. gen. 41458 - Reg. part. 29393
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pesaro il 01/08/2016
Reg. gen. 36984 - Reg. part. 6299
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 85.409,68

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Tivoli il 20/07/2023
Reg. gen. 41458 - Reg. part. 29393
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pesaro il 01/08/2016
Reg. gen. 36984 - Reg. part. 6299
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 85.409,68

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Tivoli il 20/07/2023
Reg. gen. 41458 - Reg. part. 29393
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VIA DI MORANO S.N.C.

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Pesaro il 01/08/2016
Reg. gen. 36984 - Reg. part. 6299
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 85.409,68

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Tivoli il 20/07/2023
Reg. gen. 41458 - Reg. part. 29393
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura