



TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



Giudice dell'Esecuzione:

Dott. Marco Piovano



R.G.E.I: n° 322/2023



C.T.U. geom. Tognazzi Stefano



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarietà.....	7
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Dati Catastali.....	8
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2.....	14
Descrizione.....	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarietà.....	15
Confini.....	16
Consistenza.....	16
Dati Catastali.....	17
Stato conservativo.....	17
Parti Comuni.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione.....	18
Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia.....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21



Stima / Formazione lotti.....	22
Lotto 1	22
Lotto 2	24
Riepilogo bando d'asta.....	26
Lotto 1	26
Lotto 2	27
Schema riassuntivo Fallimento 322/2023 - ROSSI EMILIANO.....	29
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 241.440,00	29
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 300.618,00	Errore. Il segnalibro non è definito.



INCARICO

All'udienza del 03/3/2024, il sottoscritto Geom. Tognazzi Stefano, con studio in Piazza Delle Erbe, 8 - 00019 - Tivoli (RM), email s.tognazzi@libero.it, PEC stefano.tognazzi@geopec.it, Tel. 329 2628852, veniva nominato C.T.U. e in data 18/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata nel Comune di Castelnuovo di Porto (RM) - VIA ALDO MORO, 31, interno B, piano SI/1/1 (Coord. Geografiche: 42.128615, 12.490812)
- **Bene N° 2** - n. 3 Terreni ubicati nel Comune di Morlupo (RM) - LOCALITA' CIANCA



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata nel Comune di Castelnuovo di Porto (RM) - VIA ALDO MORO, 31, interno B, piano SI/1/1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente stima, è composto da una porzione di un villino bifamiliare ad uso abitativo, suddiviso da due piani fuori terra ad uso residenziale coperto con falde a padiglione rifinite da tegole tipo "portoghese" ed un piano interrato ad uso magazzino/cantina pertinenziale alla residenza.

I tre livelli della struttura risultano collegati da un corpo scala interno.

L'abitazione gode di un ampio giardino esclusivo a livello con il piano terra.

L'intera proprietà risulta raggiungibile mediante un cancello di ingresso carrabile a livello con il piano interrato.

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.

In data 29 aprile 2024, è stato eseguito un sopralluogo sul posto con la presenza del custode giudiziario nominato, procedendo alla ricognizione dell'immobile, nonché' alla verifica delle condizioni attuali dei locali. durante il sopralluogo, sono state eseguite misurazioni dell'intero stabile al fine di verificare la rispondenza dello stato dei luoghi raccogliendo inoltre documentazione fotografica allegata alla presente.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

* successione testamentaria in morte di BASSANELLI ILDE nata a FORMELLO il 01/01/1949 e deceduta il 16/06/2017, giusta denuncia del 12/06/2018 num.1840 vol.9990, trascritta presso la Conservatoria di Roma 2 addi' 11/07/2018 ai nn.33987/23615, devoluta in virtù di testamento per notaio TAVASSI del 13/10/2017 rep.19191 rac.9782, con la quale la de cuius lasciava al figlio ROSSI EMILIANO nato a ROMA il 10/10/1976 la quota di 1/1 di piena proprietà di detto bene; (vedi certificazione notarile)

* atto di compravendita per notar BOCCUNI GIOVANNA del 29/04/1988, rep. 5547/811, trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 addi' 07/05/1988 ai nn.16535/10443 con il quale la suindicata BASSANELLI ILDE acquistava da ROSSI ANGELO nato a ROMA il 19/01/1934, da ROSSI ANTONINO nato a CASTELNUOVO DI PORTO il 14/10/1928, da ROSSI ANTONIO nato a CASTELNUOVO DI Maria Landolfo NOTAIO PORTO il 09/11/1930, da ROSSI LUIGI nato a CASTELNUOVO DI PORTO il 22/12/1938 e da ROSSI ROBERTO nato a CASTELNUOVO DI PORTO il 17/05/1942 la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile riportato al catasto Terreni Fl.7 p.lla 9;

Con la presente si attesta la completezza della documentazione ex art. 567.

Come già riportato nella relazione (vedi certificazione notarile) da parte del dott. Maria Landolfo, notaio in Napoli che in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici, certificava che, gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano essere censiti al catasto:

A) COMUNE DI CASTELNUOVO DI PORTO (RM)

1) Villino in Via Aldo Moro identificato nel

Foglio 7 particella 9 sub 2 graffato al fg. 9 particella 9 sub 8- categoria a/7 - classe 02 - vani 9,5 - int. b - cat. A/7 rendita € 956,74 - piano S1-T-1.

L'immobile risulta intestato catastalmente a Rossi Emiliano nato a Roma il 10/10/1976 per la quota di 1/2 di piena proprietà e a Rossi Roberto nato a Castelnuovo di porto 17/05/1942 per la quota di 1/2 di piena proprietà.

Risposta ai quesiti alle Osservazioni della bozza peritale inviata a mezzo mail "Pec" il giorno 17/10/2024:

Osservazioni ricevute a mezzo Pec in data 23/10/2024 dell'avv. Alessandro Guarnaschelli:

A) Sono stati riportati gli atti di provenienza al fine di completare la documentazione ex art. 567;

TITOLARITÀ

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

- ROSSI EMILIANO (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: RSSMLN76R10H501Q
VIA ALDO MORO, 31
00060 - CASTELNUOVO DI PORTO (RM)

Relativamente al bene A) (VILLINO)

Le porzioni immobiliari riferite all'immobile oggetto della procedura risultano pignorate per la quota 1/1 del diritto di proprietà in danno della parte eseguita, che le ha acquistate a seguito di successione testamentaria in morte della Sig.ra Bassanelli Ilde, proprietaria del 50% del bene pignorato in comunione legale dei beni con il Sig. Rossi Roberto, trascritta in data 11/07/2018 formalità 33987/23615, devoluta in virtù di testamento per Notaio Tavassi del 13.10.2017 rep. 19191 rac. 9782.

Al dante causa erano pervenute da Rossi Angelo, Rossi Antonino, Rossi Antonio, Rossi Luigi e Rossi Roberto mediante atto di compravendita trascritto in data 07/05/1988 formalità 16535/10443, L'immobile risulta di proprietà di ROSSI EMILIANO nato a ROMA il 10/10/1976 per la quota di 1/2 di piena proprietà e a ROSSI ROBERTO nato a CASTELNUOVO DI PORTO 17/05/1942 per la quota di 1/2 di piena proprietà.

Risposta ai quesiti alle Osservazioni della bozza peritale inviata a mezzo mail "Pec" il giorno 17/10/2024:

Osservazioni ricevute a mezzo Pec in data 23/10/2024 dell'avv. Alessandro Guarnaschelli:

- A) È stata rettificata la quota della titolarità del Villino (bene "A"), identificato nel Fg. 7 part. 9 sub 2 2 sub 8, di proprietà per 1/2 del debitore esecutato Sig. Rossi Emiliano nato a Roma il 10/10/1976.
E' stata meglio specificata la quota di acquisto dell'esecutato a seguito della successione testamentaria da parte della Sig.ra Bassanelli Ilde, proprietaria del 50% del bene pignorato trascritta in data 11/07/2018 formalità 33987/23615, devoluta in virtù di testamento per Notaio Tavassi del 13.10.2017 rep. 19191 rac. 9782.

La restante proprietà pari a 500/1000 sul bene pignorato del ROSSI ROBERTO nato a CASTELNUOVO DI PORTO 17/05/1942 per la quota di 1/2 di piena proprietà viene esplicitata nel riportare Al dante causa erano pervenute da Rossi Angelo Rossi Antonino Rossi Antonio Rossi Luigi e Rossi Roberto mediante atto di compravendita trascritto in data 07/05/1988 formalità 16535/10443, cioè l'immobile risulta di proprietà di ROSSI EMILIANO nato a ROMA il 10/10/1976 per la quota di 1/2 di piena proprietà e a ROSSI ROBERTO nato a CASTELNUOVO DI PORTO 17/05/1942 per la quota di 1/2 di piena proprietà.

CONFINI

A) COMUNE DI CASTELNUOVO DI PORTO (RM)

1) Il villino in Via Aldo Moro inserito nella corte esclusiva Particella n. 9 del Foglio catastale n. 7 risulta confinare a nord con Via Aldo Moro, a sud con la particella n. 559 ad est con il mappale 301 e nel lato ovest, il fabbricato risulta in aderenza con la porzione del villino bifamiliare appartenente alla stessa particella n. 9 del fg. 7 con i sub 7 graffato co il sub 1.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	87,00 mq	110,00 mq	0,50	55,00 mq	2,40 m	S1
Abitazione	125,00 mq	150,00 mq	1	150,00 mq	2,80 m	T/1
Giardino	200,00 mq	200,00 mq	0,18	36,00 mq	0,00 m	T
Cortile	35,00 mq	35,00 mq	0,30	10,50 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				251,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				251,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene non risulta divisibile in natura in quanto complessivamente risulta una porzione di villino bifamiliare indipendente raggiungibile dal piano s1, con i tre livelli collegati da un vano scala interno facenti parte di un corpo unico;

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
U	7	9	2		A7	2	9.5	238.00 mq	956,74 €	S1/T/1	FG. 7 PART. 9 SUB 8	

Corrispondenza catastale

Come meglio riportato nella planimetria catastale dell'immobile depositata il 10/11/2016 RM 0686253, il terreno di pertinenza risulta inserito al catasto urbano, graffato con il villino, facente parte della superficie e rendita del Fg. 7 part. 9 Sub. 2 e sub 8;

Complessivamente si dichiara una corrispondenza dello stato dei luoghi rispetto alle planimetrie depositate in catasto, ad eccezione del piano interrato, ad uso taverna, dove nello spazio destinato a cantina è stato ricavato un locale servizi mediante la realizzazione di muri divisorii.

PATTI

L'immobile risulta di proprietà di ROSSI EMILIANO nato a ROMA il 10/10/1976 per la quota di 1/2 di piena proprietà e a ROSSI ROBERTO nato a CASTELNUOVO DI PORTO 17/05/1942 per la quota di 1/2 di piena proprietà.

STATO CONSERVATIVO

Dal sopralluogo eseguito in data 29/04/2024 con la presenza del custode giudiziario nominato, al fine di verificare la rispondenza dello stato dei luoghi nonché verificare le condizioni attuali dei locali, è emerso che l'immobile gode di un buon stato conservativo.

Come descritto nel verbale di sopralluogo l'intera struttura mostra un buon stato manutentivo sia all'interno che all'esterno dell'edificio.

PARTI COMUNI

Il fabbricato risulta composto da una porzione di Villino bifamiliare avente un accesso indipendente su Via Aldo Moro, 31 attraverso un cancello carrabile.

I confini di proprietà risulta ben definiti, materializzati con muri e recinzioni in ferro.

L'intera proprietà non fruisce da parti comuni e/o condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il corpo di fabbrica nonché il terreno pertinenziale risulta censito al Catasto urbano nel Fg. 7 part. 9 risulta censito come ente urbano.

In allegato alla presente si rimette il certificato della Regione Lazio ufficio amministrativo usi civici del 09/06/1989 prot. 3800 dove si attesta che il terreno distinto nel fg. 7 part. 9 del Comune di Castelnuovo di Porto, risulta di proprietà privata non gravato ad uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di pignoramento è composto da un villino bifamiliare di due piani fuori terra con destinazione d'uso residenziale ed un piano seminterrato ad uso magazzino.

Il fabbricato, come risulta dal certificato di idoneità statica dell'ing. Ruggero Ranuzzi iscritto all'albo professionale di Roma con il n. 1688 (allegato alla presente), mostra una struttura portante costituita da blocchi di muratura esterna e spinta interna in cemento armato.

Le murature sono fondate a sacco su cavi andanti mentre il pilastro interno è fondato su plinto in cemento armato.

Su tale orditura, poggiano i solai di tipo misto a laterizio forato e calcestruzzo nonché le solette delle due scale in cemento armato. Lo studio dei singoli problemi è stato condotto in conformità delle norme di legge, in particolare per le opere in cemento armato sono stati rispettati i criteri prudenziali stabiliti dalle norme sia nella determinazione delle condizioni di carico e di vincolo sia nella determinazione delle sollecitazioni teoriche massime da attribuire in sede di calcolo tanto al conglomerato cementizio che al ferro di armatura. Il calcestruzzo è stato confezionato come cemento tipo 425 ed inerti di cava, il ferro di armatura è stato feb44k, il fabbricato è stato attentamente esaminato evidenziando nessuna traccia di lesioni sulle murature né alcun segno di cedimento nei solai.

Con concessione edilizia in sanatoria n. 11/1990 del Comune di Castelnuovo di Porto, veniva autorizzato il frazionamento di una abitazione unifamiliare originariamente autorizzata mediante C.e n. 58/1982 e variante C.e. n. 75/1982.

La porzione oggetto di pignoramento di proprietà dell'esecutato è composta da un piano S1 con destinazione magazzino.

La pertinenza dell'abitazione, è posta sul livello stradale (Via Aldo Moro) dove offre l'ingresso carrabile mediante una serranda metallica.

Il locale magazzino utilizzato come Taverna, è composto all'interno da un unico ambiente circondato da una intercapedine dove è stato ricavato un vano servizi.

Mediante una scala interna in cemento, il piano seminterrato offre il collegamento con il piano terra ed il piano primo destinato a residenza.

Il piano terra, risulta suddiviso da un tinello soggiorno all'ingresso, con angolo cucina sul retro ed un locale W.c. posto in aderenza con il vano scala che collega il piano primo dove è stata ricavata la zona notte composta da tra camere da letto ed un vano servizi.

Il villino, offre un ingente giardino esclusivo a livello con il piano terra di circa 200,00 mq.

In data 29 aprile 2024 è stato eseguito un sopralluogo sui luoghi oggetto di esecuzione, al fine di verificare la rispondenza dello stato dei luoghi nonché di verificare le condizioni attuali dei luoghi ricavando una documentazione fotografica allegata alla presente.

Il cespite immobiliare complessivamente manifesta un buon stato manutentivo, non sono stati rilevati segni di infiltrazioni e/o cedimenti sulle pareti.

Il bene risulta fornito da servizio elettrico nazionale, il riscaldamento avviene tramite dei termosifoni a parete all'interno alimentati da un termo camino.

La produzione dell'acqua calda sanitaria, avviene tramite due boiler elettrici posti all'esterno.

Durante il sopralluogo è stata rilevata la presenza di un bombolone G.P.L. sul giardino di proprietà, presumibilmente per la produzione del gas.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla parte esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/04/1988 al 16/06/2017	Atto di compravendita per notaio BOCCUNI GIOVANNA del 29/04/1988, rep. 5547/811, trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 addi' 07/05/1988 ai nn.16535/10443 con la Sig.ra BASSANELLI ILDE coniugata in regime di comunione legale dei beni acquistava da ROSSI ANGELO nato a ROMA il 19/01/1934, da ROSSI ANTONINO nato a CASTELNUOVO DI PORTO il 14/10/1928, da ROSSI ANTONIO nato a CASTELNUOVO DI PORTO il 09/11/1930, da ROSSI LUIGI nato a PORTO il 22/12/1938 e da ROSSI ROBERTO nato a CASTELNUOVO DI PORTO il 17/05/1942 la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile riportato al catasto Terreni Fl.7 p.lla 9; Codice Fiscale/P.IVA: BSSLDI49A41D707M	ATTO DI VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIOVANNA BOCCUNI	29/04/1988	5547	811
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2017 al 29/08/2024	successione testamentaria in morte di BASSANELLI ILDE nata a FORMELLO il 01/01/1949 e deceduta il 16/06/2017, giusta denuncia del 12/06/2018 num.1840 vol.9990, trascritta presso la Conservatoria di Roma 2 addi' 11/07/2018 ai nn.33987/23615, devoluta in virtù di testamento per notaio TAVASSI del 13/10/2017 rep.19191 rac.9782, con la quale la de cuius lasciava al figlio ROSSI EMILIANO nato a ROMA il 10/10/1976 la quota di 1/1 di piena proprietà di detto bene; Codice Fiscale/P.IVA: RSSMLN76R10H501Q	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/06/2018		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI ROMA 2	11/07/2018	33987	23615
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
CONSERVATORIA	12/06/2018	1840	9990		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 il 22/09/2023 ai nn.51526/36601 emesso dal Tribunale di TIVOLI e notificato il 14/08/2023 contro ROSSI EMILIANO nato in ROMA il 10/10/1976 per la quota di 1/1 di piena proprietà a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sull'immobile di cui al punto **A**) e sugli immobili di cui al punto **B**) riportati nella nota al Fl.10 p.lla 16/AA, Fl.10 p.lla 16/AB, Fl.10 p.lla 21/AA, Fl.10 p.lla 21/AB, Fl.10 p.lla 22/AA, Fl.10 p.lla 22/AB;

Risposta ai quesiti alle Osservazioni della bozza peritale inviata a mezzo mail "Pec" il giorno 17/10/2024:

Osservazioni ricevute a mezzo Pec in data 23/10/2024 dell'avv. Alessandro Guarnaschelli:

B) E' stato cancellato il riferimento all'Ipoteca a garanzia comunque indicato gravante sugli immobili di cui al punto B).

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio è posto su una zona omogenea di P.R.G. C/5 con destinazione residenziale.

Il complesso immobiliare risulta costruito in forza della Concessione Edilizia n. 56 del 15/06/1982, dove si autorizzava la costruzione di una casa unifamiliare; mediante Concessione Edilizia n. 75 del 20/10/1982 il Comune di Castelnuovo di Porto autorizzava la variante in corso d'opera per modifiche del piano seminterrato. In data 30/04/1986 la Sig.ra Bassanelli Ilde, in qualità di proprietaria dei beni, presentava domanda di sanatoria edilizia ai sensi della legge 47/'85 per opere commesse sull'immobile in difformità alle autorizzazioni rilasciate. Gli illeciti denunciati, riguardavano un ampliamento al piano interrato ed un ampliamento al piano terra con aumento di altezze, oltre ad un ampliamento e cambio di destinazione d'uso del piano sottotetto con conseguente aumento delle altezze.

Inoltre veniva denunciato nella istanza di sanatoria edilizia, un frazionamento di una unità abitativa autorizzata in due unità immobiliari distinte.

In data 29 settembre 1997 il Comune di Castelnuovo di Porto, rilasciava Concessione edilizia in sanatoria n. 149/'97 (pratica n. 807) ai sensi della Legge 47/'85.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

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.





LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Morlupo (RM) - LOCALITA' CIANCA

DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare pignorato risulta composto da n. 3 appezzamenti di terreno, in parte contigui tra loro, posti in una zona posta sulla line di confine del Comune di Morlupo, (nel foglio Catastale n. 10) a ridosso con il Comune di Castelnuovo di Porto.

L'intera area risulta, raggiungibile tramite una servitù che si dirama da Via Campagnanese; posta su una zona collinare, risulta non lottizzata e priva dei servizi primari.

I cespiti immobiliari oggetto di esecuzione, sono Catastalmente identificati nel Foglio n. 10 del Comune di Morlupo con i mappali n. 16, n. 21, n. 22.

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.

CON LA PRESENTE SI ATTESTA LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.

COME GIA' RIPORTATO NELLA RELAZIONE PRELIMINARE DEL CUSTODE GIUDIZIARIO (VEDI CERTIFICAZIONE NOTARILE) DA PARTE DEL Dott. MARIA LANDOLFO, NOTAIO IN NAPOLI CHE IN BASE AI CONTROLLI EFFETTUATI PRESSO I COMPETENTI UFFICI, CERFICIFAVA CHE, GLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA RISULTANO ESSERE CENSITI AL CATASTO:

B)COMUNE DI MORLUPO (RM):

2)TERRENO IN LOCALITA' CIANCA RIPORTATO NEL C.T. DI MORLUPO AL FL.10 P.LLA 21, CLASSE 02, HA 15 A 98 CA 20, R.D. EURO 485,05 R.A. EURO 381,71;

3)TERRENO IN LOCALITA' CIANCA RIPORTATO NEL C.T. DI MORLUPO AL FL.10 P.LLA 16, CLASSE 02, METRI QUADRI 4.700, R.D. EURO 8,60 R.A. EURO 7,08;

4)TERRENO IN LOCALITA' CIANCA RIPORTATO NEL C.T. DI MORLUPO AL FL.10 P.LLA 22, CLASSE 02, METRI QUADRI 2.490, R.D. EURO 1,89 R.A. EURO 0,88;

TITOLARITÀ

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

- ROSSI EMILIANO (Proprietà 1000/1000)
Codice fiscale: RSSMLN76R10H501Q
VIA ALDO MORO, 31
00060 - CASTELNUOVO DI PORTO (RM)

Relativamente al bene B) (TERRENI)

Le porzioni immobiliari riferite ai terreni oggetto della procedura, risultano di proprietà per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, che le ha acquistate da Rossi Riccardo con atto di compravendita in data 08/05/2007 rep. n. 22249 rog. Tedeschi Porceddu Federic.

Al dante causa erano pervenute da Rota Stefania mediante atto di compravendita trascritto in data 02/10/1996 formalità 34942/19486.

CONFINI

B) COMUNE DI MORLUPO (RM):

I fondi, identificati fg.10 p.la 21, al fg.10 p.la 16 e fg.10 p.la 22, come meglio visibile negli stralci cartografici allegati, risultano in aderenza.

La parte esposta a nord degli appezzamenti, risulta confinare con la particella n. 129 e n. 130, il lato ovest della particella n. 21 (oggetto di stima) risulta in aderenza con la particella n. 13 del foglio catastale n. 1 del Comune di Castelnuovo di Porto.

Il confine posto a sud della particella n. 21 rimane in aderenza con la particella n. 6 del foglio n. 3 del Comune di Castelnuovo di Porto, mentre il lato ad est della particella di proprietà dell'esecutato n. 21 risulta in aderenza con i mappali n. 23, n. 239 e n. 240 del fg. 10 del Comune di Morlupo.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	159820,00 mq	159820,00 mq	1	159820,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	2490,00 mq	2490,00 mq	1	2490,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	4700,00 mq	4700,00 mq	1	4700,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				167.010,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				167.010,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dei terreni agricoli, considerata l'impossibilità nell'effettuare un rilievo metrico effettivo, viene utilizzata la superficie estratta nei certificati catastali.

Per la stima dei terreni, considerati facenti parte di un singolo Lotto di vendita, verrà osservata la superficie delle varie "Colture" dei fondi, trovando riscontro nei valori estratti nelle pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Valori Agricoli Medi dell'Agenzia dell'Entrate, dove vengono riportati i valori dei terreni secondo "Qualità Classe" (Coltura).

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
10	16		AB		Pascolo cespugliato	2	2500 mq	0,65 €	0,26 €	
10	16		AA		Seminativo	3	2200 mq	7,95 €	6,82 €	
10	21		AA		Seminativo	4	119820 mq	278,47 €	309,41 €	
10	21		AB		Oliveto	2	40000 mq	206,58 €	72,3 €	
10	22		AA		Pascolo arborato	U	2000 mq	1,76 €	0,83 €	
10	22		AB		Pascolo cespugliato	2	490 mq	0,13 €	0,05 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste una corrispondenza tra lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali esistenti, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'accesso al compendio immobiliare pignorato è stato effettuato in data 29/04/2024 (vedi verbale sopralluogo allegato) unitamente al custode giudiziario eseguendo un rilievo fotografico (cfr fotografie allegate).

I fondi, raggiungibili tramite una strada poderale, che attraversa terreni similari tramite servitù, risultano ben definiti con paletti e rete lungo i confini.

I terreni mostrano un buon stato manutentivo dovuto da una reale attività agricola condotta, evidenziata da una coltivazione olivicola.

Non è stato possibile effettuare misurazioni metriche dei terreni, dovuta dalle ingenti porzioni degli appezzamenti.

PARTI COMUNI

L'intera area risulta raggiungibile tramite una diramazione della strada provinciale Via Campagnanese (Sp14a) denominata Via Doganella, che comunica su una servitù non definita che dà accesso ai fondi in oggetto ed ad altri terreni confinanti, tramite percorsi sterrati.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Dipartimento II Tecnico Ambientale Sett. 2.1 del Comune di Morlupo in data 22/08/2024 Prot. n.17331, risulta che i terreni non risultano gravati da Usi Civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'accesso al compendio immobiliare pignorato è stato effettuato in data 29/04/2024 unitamente al custode giudiziario eseguendo un rilievo fotografico.

Come già riportato, non è stato possibile effettuare misurazioni metriche sui terreni, per le ingenti dimensioni dei fondi.

I terreni, risultano individuati con una recinzione di paletti e rete; complessivamente risultano coltivati ad uliveto.

L'esecutato dichiara che risultano circa 1.000,00 piante di ulivo.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

I terreni sono nella disponibilità della parte esegutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Le porzioni immobiliari riferite ai terreni oggetto della procedura risultano pignorate per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in danno della parte esegutata, che le ha acquistate da Rossi Riccardo con atto di compravendita trascritto in data 10/05/2007 formalità 38424/18789

Al dante causa erano pervenute da Rota Stefania mediante atto di compravendita trascritto in data 02/10/1996 formalità 34942/19486.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Roma 2 il 10/05/2007 ai nn.38425/11188 atto notarile pubblico per notar TEDESCHI PORCEDDU FEDERICO (VETRALLA) del 08/05/2007, rep.22250/10896, per EURO 500.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 250.000,00 contro ROSSI EMILIANO nato in ROMA il 10/10/1976 per la quota di 1/1 di piena proprietà a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sui terreni.

Atto di pignoramento trascritto in data 22/09/2023 formalità 51526/36601 a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa contro Rossi Emiliano.

C'è da significare che come viene riportato nella Relazione del custode, si rappresenta che da visure ipotecarie aggiornate, nonostante la nota di trascrizione riporti correttamente il pignoramento sui beni pignorati cioè il fabbricato in Castelnuovo di porto che sul bene B) terreni in Morlupo, lo stesso risulterebbe effettivamente trascritto sul bene A) Villino.

Come visibile nelle trascrizioni ipotecarie riportate in allegato, i terreni risultano trascritti non solo con il proprio identificativo catastale cioè con foglio e particella, ma vengono trascritti identificandoli con il foglio catastale, la particella ed suddividendoli ulteriormente nelle rispettive "Qualità Classe" (es. AA Seminativo, AB Pascolo Cespugliato ecc.).

NORMATIVA URBANISTICA

Come riportato nel "certificato di destinazione urbanistica" del Comune di Morlupo:

- TERRENO FG. 10 PART. 16

Zona di P.R.G. in vigore tav.a20 tav. fg. 13/b: 365 -sottozona parte in "e2 -"paesaggio zona agricola naturale" di e parte salvaguardia"; "paesaggio naturale" e in parte "paesaggio naturale agrario";

Tav. b20 fg 365 -all'interno dell'individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico (L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98 art. 134 co. 1 lett. a D.lgs. 42/2004 e art. 136 D.lgs. 42/2004), lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 136 D.lgs. 42/2004)" e all'interno della zona di "ricognizione delle aree tutelate per legge (art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 D.lvo 42/2004) con prevista "parchi e riserve naturali (art. 9 L.R. 24/98)" lettera f) e parte in "aree boscate (art. 10 l.r. 24/98)" lettera g);

Tav. C20 Fg 365 -"schema del piano regionale dei parchi areali (art. 46 L.R. 29/97, DGR 11746/93 e DGR 1100/2002)";

Uso civico: da una ricerca effettuata in base alla documentazione esistente presso il nostro archivio, dal registro delle legittimazioni e trasformazioni in enfiteusi perpetua -aggiornamento dei canoni (decreti degli anni dal 1937 al 1986), la particella non risulta gravata da usi civici.



Zona di P.R.G. in vigore tav. 13/b: sottozona "e2 -zona agricola di salvaguardia";
P.T.P.R. in vigore: tav.a20 fg. 365 -parte in "paesaggio naturale", parte in "paesaggio naturale agrario" e parte in "fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua";
Tav. b20 fg 365 -all'interno dell'individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico (L.R.37/83, art. 14 l.r."24/98 art. 134 co. 1 lett. a D.lgs. 42/2004 e art.' 136 D.lgs. 42/2004), lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 136 D.lgs. 42/2004)" e all'interno con della zona di "ricognizione delle aree tutelate per legge (art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 D.lvo 42/04) con prevista in parte "corsi delle acque pubbliche (art. 7 l.r.24/98) " lettera c), in "parchi e riserve naturali (art. 9 l.r. 24/98)" lettera f) e parte aree boscate (art. 10 l.r. 24/98)" lettera g);
Tav. 20 Fg 365 - schema del piano regionale dei parchi areali (art. 46 l.r. 29/97, dgr 11746/93 e DGR 1100/2002)";

Uso civico: da una ricerca effettuata in base alla documentazione esistente presso il nostro archivio, dal registro delle legittimazioni e trasformazioni in enfiteusi perpetua -aggiornamento dei canoni (decreti degli anni dal 1937 al 1986), la particella non risulta gravata da usi civici.

TERRENO FG. 10 PART. 22

Zona di P.R.G. in vigore Tav. 13/b: sottozona "e2 - zona agricola di salvaguardia";
P.T.P.R. in vigore : Tav.a20 fg. 365 - "paesaggio naturale agrario";
Tav. B20 FG 365 - all'interno dell'individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico (L.R. 37 /83, art. 14 L.R. 24/98 art. 134 co. 1 lett. a D.lgs. 42/2004 e art. 136 D.lgs. 42/2004), lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 136 d.lgs. 42/2004)" e all'interno della zona di "ricognizione delle aree tutelate per legge (art. 134 co. 1 lett. be art. 142 co. 1 D.lvo 42/2004) con previste "parchi e riserve naturali (art. 9 L.R. 24/98)" lettera f);
Tav. c20 fg 365 - schema del piano regionale dei parchi areali (art. 46 L.R. 29/97, DGR 11746/93 e DGR 1100/2002)";

Uso civico: da una ricerca effettuata in base alla documentazione esistente presso il nostro archivio, dal registro delle legittimazioni e trasformazioni in enfiteusi perpetua - aggiornamento dei canoni {decreti degli anni dal 1937 al 1986), la particella non risulta gravata da usi civici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'intero compendio immobiliare risulta libero da edificazione.

I terreni risultano ricadere in una Zona Omogenea di P.R.G. "E" dove è prevalentemente destinata all'esercizio dell'attività agricola, silvo pastorale e zootecnica o ad attività connesse direttamente o indirettamente con l'agricoltura.

il rilascio della concessione edilizia per gli edifici di cui ai successivi articoli è condizionato all'accertata corrispondenza delle opere da costruire con le esigenze della produzione del fondo o della azienda agricola. sottozona "E2 - zona agricola di salvaguardia.

L'intera zona non risulta assoggettata a piani attuativi in corso di definizione.

L'art. 27 delle N.T.A. di piano, descrive le zone omogenee "E" con caratteristiche agricole, precisamente nell'art. 29 disciplina le sottozone "E2".

In tale sottozona sono comprese le zone di attuale destinazione agricola poste in punti paesisticamente delicati. Le aree con questa destinazione sono destinate alla conservazione ed al potenziamento delle colture in atto, mentre eventuali nuovi impianti possono essere costituiti ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 27. Le zone di cui sopra sono normate dal dettato della legge regionale n. 38 del 22 dicembre 1999 contenente le norme sul Governo del territorio e dalla Legge Regionale 17 marzo 2003 n. 8.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Lotto 1

- **Bene N° 1** – Villino nel Comune di Castelnuovo di Porto (RM) - VIA ALDO MORO, 31, int. B, P. SI/1/2;

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE STIMA, È COMPOSTO DA UNA PORZIONE DI UN VILLINO BIFAMILIARE AD USO ABITATIVO, SUDDIVISO DA DUE PIANI FUORI TERRA AD USO RESIDENZIALE ED UN PIANO INTERRATO AD USO MAGAZZINO/CANTINA, COPERTO CON FALDE A PADIGLIONE, RIFINITE DA TEGOLE TIPO "PORTOGHESE". I TRE LIVELLI DELLA STRUTTURA RISULTANO COLLEGATI DA UN CORPO SCALA INTERNO. L'ABITAZIONE GODE DI UN AMPIO GIARDINO A LIVELLO CON IL PIANO TERRA DI CIRCA 200,00 MQ. L'INTERA PROPRIETA' RISULTA RAGGIUNGIBILE MEDIANTE UN CANCELLO DI INGRESSO CARRABILE SU VIA ALDO MORO.

Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 9, Sub. 2, Categoria A7, Graffato Fg. 7 Part. 9 Sub 8

Valore di stima del bene: € 241.440,00

Dalla ricerca di mercato effettuata, considerate le notevoli incertezze del mercato immobiliare nell'attuale congiuntura economica, il valore €/mq del fabbricato oggetto di pignoramento risulta pari ad € 1.200,00.

Si evidenzia che il prezzo di stima è stato opportunamente calcolato in virtù dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile.

In definitiva, moltiplicando il valore a metro quadro per la superficie, si ottiene il valore dell'immobile comprensive delle relative pertinenze (s.n.r.) ;

A questo valore si ritiene opportuno operare una detrazione del 10% alla luce dello stato di manutenzione e di conservazione ed un'ulteriore detrazione del 10% per mancanza di garanzia per vizi, giusta previsione dell'ordinanza di nomina, che porta al valore cauzionale definitivo stimato di:

DECURTAZIONI

Per la richiesta del certificato di agibilità ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 380/01 si attribuisce un costo di Euro 1.250,00 (comprensivo di spese tecniche e diritti di istruttoria).

Per l'elaborazione del certificato energetico APE dell'unità immobiliare, attribuisce un costo di Euro 150,00 (comprensivo di spese).

Al fine di prevedere il costo da sostenere relativo alla sanatoria delle opere eseguite all'interno dell'appartamento, (diversa distribuzione degli spazi interna) ai sensi dell'art. 6/bis co.5 del D.P.R. 380/01 si attribuisce un costo di Euro 1.500,00 come spese tecniche, ed € 1.500,00 per sanzione pecuniaria ed oneri da sostenere.

In definitiva il valore complessivo dell'immobile, determinato con il procedimento di stima sintetico, detraendo l'importo suindicato (per spese tecniche, sanzioni ed oneri), è il seguente: € 241.440,00 - € 1.250,00 - € 150,00 - € 3.000,00 = € 237.040,00,

Messo in vendita per la quota di vendita pari al 50% = € **118.520,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Castelnuovo di Porto (RM) - VIA ALDO MORO, 31, interno B, piano S1/1/1	251,50 mq	1.200,00 €/mq	€ 301.800,00	80,00%	€ 241.440,00
				Valore di stima:	€ 241.440,00

Valore finale di stima: 241.440,00

Risposta ai quesiti alle Osservazioni della bozza peritale inviata a mezzo mail "Pec" il giorno 17/10/2024:

Osservazioni ricevute a mezzo Pec in data 23/10/2024 dell'avv. Alessandro Guarnaschelli:

- C) Sulla base delle indicazioni poste nelle osservazioni, si riporta valore posto in vendita pari al 50% del valore stimato pari a il 50% del valore stimato al netto delle spese da sostenere per una regolarità edilizia;

La decurtazione introdotta relativa all'assenza dei vizi e allo stato di manutenzione e conservazione del bene, è stata applicata sulla stima totale del bene pertanto non si avverte alcuna confusione;

LOTTO 2

- **Bene N° 2** – N. 3 Terreni ubicati nel Comune di Morlupo (RM) - LOCALITA' CIANCA

IL COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO RISULTA COMPOSTO DA N. 3 APPEZZAMENTI DI TERRENO, POSTI IN UNA ZONA PERIFERICA DEL COMUNE DI MORLUPO (NEL FG. CATASTALE N. 10) CONFINANTE CON IL COMUNE DI CASTELNUOVO DI PORTO. I LOTTI SONO, IN PARTE CONTIGUI TRA LORO. L'INTERA AREA È SITUATA SU UNA ZONA COLLINARE DEL PAESE. L'AREA, RAGGIUNGIBILE TRAMITE UNA SERVITU' CHE SI DIRAMA DA VIA CAMPAGNANESE, RISULTA NON LOTTIZZATA PRIVA DEI SERVIZI PRIMARI.

I terreni sono identificati al Catasto Terreni

- Fg. 10, Part. 16, Porz. AB, Qualità Pascolo cespugliato
- Fg. 10, Part. 16, Porz. AA, Qualità Seminativo
- Fg. 10, Part. 21, Porz. AA, Qualità Seminativo
- Fg. 10, Part. 21, Porz. AB, Qualità Oliveto
- Fg. 10, Part. 22, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato
- Fg. 10, Part. 22, Porz. AB, Qualità Pascolo cespugliato

Valore di stima del bene: € 300.618,00

Lo scrivente, vista la tipologia e la configurazione dei beni pignorati, considerando le dimensioni dei singoli terreni, le previsioni di P.R.G. e la loro disposizione di cui in adiacenza, ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un singolo lotto così costituito:

Terreno Fg. 10 part. 16, FG. 10 PART. 21 E FG. 10 PART. 22.

Risulta un appezzamento di terreno, ricadente in una Zona Omogenea Sottozona "E2- Zona Agricola .

A seguito delle considerazioni esposte, per la stima dei terreni, sono state valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, documentate nell'ambito della descrizione dello stesso, seguite da indagini Agronomiche e di Mercato, espletate anche presso le Agenzie Immobiliari in loco.

Per la stima terreni agricoli, si è fatto riferimento inoltre alle Quotazioni estratte dall'agenzia delle entrate attraverso la consultazione dei valori desunti dalla consultazione dei valori V.A.M. "Valori Agricoli Medi" della Provincia estratti, dell'Agenzia dell'Entrate annualità 2022, nel Comune di Morlupo Regione Agraria n°4 "Colline del Basso Tevere" che evidenzia dei valori per le qualità dei terreni interessati pari a: SEMINATIVO €/ha 33.000, PASCOLO CESPUGLIATO €/ha 6.800, PASCOLO ARBORATO €/ha 6.800, ULIVETO €/ha 33.300.

Questi valori sono stati messi a confronto con i prezzi osservati tramite il mercato immobiliare per terreni agricoli aventi le stesse caratteristiche e dimensioni in zone limitrofe.

Ne consegue che come costo unitario a mq verrà attribuito un Valore pari a € 2,00/mq;

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Morlupo (RM) - LOCALITA' CIANCA	167010,00 mq	2,00 €/mq	€ 334.020,00		€ 334.020,00
				Valore di stima:	€ 334.020,00

Valore finale di stima: € 334.020,00

Risposta ai quesiti alle Osservazioni della bozza peritale inviata a mezzo mail "Pec" il giorno 17/10/2024:

Osservazioni ricevute a mezzo Pec in data 23/10/2024 dell'avv. Alessandro Guarnaschelli:

D) Sulla base delle indicazioni poste nelle osservazioni, trattandosi di terreno, si vuole anche escludere l'applicazione della decurtazione del prezzo per effetto della mancanza di garanzia per vizi della cosa venduta, a tal proposito si riporta i valori finale di stima in assenza della decurtazione del 10%;

E) La stima dei terreni è avvenuta, come riportato nella perizia, tenendo in considerazione le quotazioni O.M.I., nel Comune di Morlupo Regione Agraria n°4 "Colline del Basso Tevere"

Al fine di determinare un valore reale dei terreni, considerando l'importanza del territorio, lo stato di fatto del fondo e il numero delle piante di olivo presenti, il valore estratto dalle quotazioni O.M.I., sono stati messi a confronto con un reale costo di mercato giungendo ad un costo definitivo pari a € 2,00/mq.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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.

Tivoli, li 02/11/2024

Il C.T.U.
Geom. Tognazzi Stefano

Bene N° 1 - Villino ubicato nel Comune di Castelnuovo di Porto (RM) - VIA ALDO MORO, 31, int. B,;

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE STIMA, È COMPOSTO DA UNA PORZIONE DI UN VILLINO BIFAMILIARE AD USO ABITATIVO, SUDDIVISO DA DUE PIANI FUORI TERRA AD USO RESIDENZIALE ED UN PIANO INTERRATO AD USO MAGAZZINO/CANTINA, COPERTO CON FALDE A PADIGLIONE, RIFINITE DA TEGOLE TIPO "PORTOGHESE". I TRE LIVELLI DELLA STRUTTURA RISULTANO COLLEGATI DA UN CORPO SCALA INTERNO. L'ABITAZIONE GODE DI UN AMPIO GIARDINO A LIVELLO CON IL PIANO TERRA DI CIRCA 200,00 MQ. L'INTERA PROPRIETA' RISULTA RAGGIUNGIBILE MEDIANTE UN CANCELLO DI INGRESSO CARRABILE SU VIA ALDO MORO.

Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 9, Sub. 2, Categoria A7, Graffato Fg. 7 Part. 9 Sub 8

Destinazione urbanistica: L'INTERO EDIFICIO E' POSTO SU UNA ZONA OMOGENEA DI PIANO C5 CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE. IL COMPLESSO IMMOBILIARE RISULTA COSTRUITO IN FORZA DELLA CONCESSIONE DILIZIA N. 56 DEL 15/06/1982, DOVE SI AUTORIZZAVA LA COSTRUZIONE DI UNA CASA UNIFAMILIARE, MEDIANTE CONCESSIONE EDILIZIA N. 75 DEL 20/10/1982 IL COMUNE DI CASTELNUOVO DI PORTO AUTORIZZAVA LA VARIANTE IN CORSO D'OPERA PER MODICHE DEL PIANO SEMINTERRATO. IN DATA 30/04/1986 VENIVA PRESENTATA DOMANDA DI SANATORIA EDILIZIA AI SENSI DELLA LEGGE 47/'85 PER OPERE COMMESSE SULL'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE IN DIFFORMITA' ALLE AUTORIZZAZIONI RILASCIATE. LE OPERE DENUNCIATE RIGUARDAVANO UN AMPLIAMENTO DEL PIANO INTERRATO E DEL PIANO TERRA CON AUMENTO DI ALTEZZE, UN AMPLIAMENTO CON CAMBIO DI DESTIANZIONE D'USO DEL PIANO SOTTOTETTO CON CONSEGUENTE AUMENTO DELLE ALTEZZE ED UN FRAZIONAMENTO DAI UNA UNITA' ABITATIVA AUTORIZZATA IN DUE UNITA' IMMOBILIARI DISTINTE. IN DATA 29 SETTEMBRE 1997 IL COMUNE DI CASTELNUOVO DI PORTO, RILASCIAVA CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 149/'97 AI SENSI DELLA L.47/'85.

Prezzo base d'asta: € 241.440,00



LOTTO 2

• Bene N° 2 - Terreno ubicato a Morlupo (RM) - LOCALITA' CIANCA

IL COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO RISULTA COMPOSTO DA N. 3 APPEZZAMENTI DI TERRENO, POSTI IN UNA ZONA PERIFERICA DEL COMUNE DI MORLUPO (NEL FG. CATASTALE N. 10) CONFINANTE CON IL COMUNE DI CASTELNUOVO DI PORTO. I LOTTI SONO, IN PARTE CONTIGUI TRA LORO. L'INTERA AREA RAGGIUNGIBILE TRAMITE UNA SERVITU' CHE SI DIRAMA DA VIA CAMPAGNANESE, È SITUATA SU UNA ZONA COLLINARE DEL PAESE, PRIVA DEI SERVIZI PRIMARI E NON RISULTA LOTTIZZATA.

I CESPITI RISULTANO IDENTIFICATO CON N. 3 PARTICELLE CATASTALI N. 16, N. 21, N. 22 DEL FOGLIO N. 10 DEL COMUNE DI MORLUPO.

- TERRENO FG. 10 PART. 16

ZONA DI P.R.G. IN VIGORE TAV.A20 TAV. FG. 13/B: 365 -SOTTOZONA PARTE IN "E2 -"PAESAGGIO ZONA AGRICOLA NATURALE" DI E PARTE SALVAGUARDIA"; "PAESAGGIO NATURALE" E IN PARTE "PAESAGGIO NATURALE AGRARIO";

TAV. B20 FG 365 -ALL'INTERNO DELL'INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLE AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (L.R.

37/83, ART. 14 L.R. 24/98 ART. 134 CO. 1 LETT. A D.LGS. 42/2004 E ART. 136 D.LGS. 42/2004}, LETT. C) E D) BENI D'INSIEME: VASTE LOCALITÀ CON VALORE ESTETICO TRADIZIONALE, BELLEZZE PANORAMICHE (ART. 136 D.LGS. 42/2004)" E ALL'INTERNO DELLA ZONA DI "RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELE PER LEGGE (ART. 134 CO. 1 LETT. B E ART. 142 CO. 1 D.LVO 42/2004) CON PREVISTA "PARCHI E RISERVE NATURALI (ART. 9 L.R. 24/98)" LETTERA F) E PARTE IN "AREE BOSCADE (ART. 10 L.R. 24/98)" LETTERA G);

TAV. C20 FG 365 -"SCHEMA DEL PIANO REGIONALE DEI PARCHI AREALI (ART. 46 L.R. 29/97, DGR 11746/93 E DGR 1100/2002)";

USO CIVICO: DA UNA RICERCA EFFETTUATA IN BASE ALLA DOCUMENTAZIONE ESISTENTE PRESSO IL NOSTRO ARCHIVIO, DAL REGISTRO DELLE LEGITTIMAZIONI E TRASFORMAZIONI IN ENFITEUSI PERPETUA -AGGIORNAMENTO DEI CANONI (DECRETI DEGLI ANNI DAL 1937 AL 1986), LA PARTICELLA NON RISULTA GRAVATA DA USI CIVICI.

- TERRENO FG. 10 PART. 21

ZONA DI P.R.G. IN VIGORE TAV. 13/B: SOTTOZONA "E2 -ZONA AGRICOLA DI SALVAGUARDIA";

P.T.P.R. IN VIGORE: TAV.A20 FG. 365 -PARTE IN "PAESAGGIO NATURALE", PARTE IN "PAESAGGIO NATURALE AGRARIO" E PARTE IN "FASCIA DI RISPETTO DELLE COSTE MARINE, LACUALI E DEI CORSI D'ACQUA";

TAV. B20 FG 365 -ALL'INTERNO DELL'INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLE AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (L.R.37/83, ART. 14 L.R."24/98 ART. 134 CO. 1 LETT. A D.LGS. 42/2004 E ART.' 136 D.LGS. 42/2004), LETT. C) E D) BENI D'INSIEME: VASTE LOCALITÀ CON VALORE ESTETICO TRADIZIONALE, BELLEZZE PANORAMICHE (ART. 136 D.LGS. 42/2004)" E ALL'INTERNO CON DELLA ZONA DI "RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELE PER LEGGE (ART. 134 CO. 1 LETT. B E ART. 142 CO. 1 D.LVO 42/04) CON PREVISTA IN PARTE "CORSI DELLE ACQUE PUBBLICHE (ART. 7 L.R.24/98) " LETTERA C), IN "PARCHI E RISERVE NATURALI (ART. 9 L.R. 24/98)" LETTERA F) E PARTE AREE BOSCADE (ART. 10 L.R. 24/98)" LETTERA G);

TAV. 20 FG 365 - SCHEMA DEL PIANO REGIONALE DEI PARCHI AREALI (ART. 46 L.R. 29/97, DGR 11746/93 E DGR 1100/2002)";

USO CIVICO: DA UNA RICERCA EFFETTUATA IN BASE ALLA DOCUMENTAZIONE ESISTENTE PRESSO IL NOSTRO ARCHIVIO, DAL REGISTRO DELLE LEGITTIMAZIONI E TRASFORMAZIONI IN ENFITEUSI PERPETUA -AGGIORNAMENTO DEI CANONI (DECRETI DEGLI ANNI DAL 1937 AL 1986), LA PARTICELLA NON RISULTA GRAVATA DA USI CIVICI.

TERRENO FG. 10 PART. 22

ZONA DI P.R.G. IN VIGORE TAV. 13/B: SOTTOZONA "E2 - ZONA AGRICOLA DI SALVAGUARDIA";
P.T.P.R. IN VIGORE : TAV.A20 FG. 365 - "PAESAGGIO NATURALE AGRARIO";

TAV. B20 FG 365 - ALL'INTERNO DELL'INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLE AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (L.R. 37 /83, ART. 14 L.R. 24/98 ART. 134 CO. 1 LETT. A D.LGS. 42/2004 E ART. 136 D.LGS. 42/2004), LETT. C) E D) BENI D'INSIEME: VASTE LOCALITÀ CON VALORE ESTETICO TRADIZIONALE, BELLEZZE PANORAMICHE (ART. 136 D.LGS. 42/2004)" E ALL'INTERNO DELLA ZONA DI "RICOGNIZIONE DELLE AREE TUTELATE PER LEGGE (ART. 134 CO. 1 LETT. BE ART. 142 CO. 1 D.LVO 42/2004) CON PREVISTE "PARCHI E RISERVE NATURALI (ART. 9 L.R. 24/98)" LETTERA F);

TAV. C20 FG 365 - SCHEMA DEL PIANO REGIONALE DEI PARCHI AREALI (ART. 46 L.R. 29/97, DGR 11746/93 E DGR 1100/2002)";

USO CIVICO: DA UNA RICERCA EFFETTUATA IN BASE ALLA DOCUMENTAZIONE ESISTENTE PRESSO IL NOSTRO ARCHIVIO, DAL REGISTRO DELLE LEGITTIMAZIONI E TRASFORMAZIONI IN ENFITEUSI PERPETUA - AGGIORNAMENTO DEI CANONI {DECRETI DEGLI ANNI DAL 1937 AL 1986), LA PARTICELLA NON RISULTA GRAVATA DA USI CIVICI.

Prezzo base d'asta: € 334.020,00



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 241.440,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Castelnuovo di Porto (RM) - VIA ALDO MORO, 31, interno B, piano SI/1/1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 9, Sub. 2, Categoria A7, Graffato Fg. 7 Part. 9 Sub. 8	Superficie	251,50 mq
Stato conservativo:	DAL SOPRALLUOGO ESEGUITO IN DATA 29/04/2024 CON LA PRESENZA DEL CUSTODE GIUDIZIARIO NOMINATO, AL FINE DI VERIFICARE LA RISPONDEZZA DELLO STATO DEI LUOGHI NONCHE' VERIFICARE LE CONDIZIONI ATTUALI DEI LOCALI, E' EMERSO CHE L'IMMOBILE GODE DI UN BUON STATO CONSERVATIVO. COME DESCRITTO NEL VERBALE DI SOPRALLUOGO L'INTERA STRUTTURA MOSTRA UN BUON STATO MAUTENTIVO SIA ALL'INTERNO CHE ALL'ESTERNO DELL'EDIFICIO.		
Descrizione:	L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE STIMA, E' COMPOSTO DA UNA PORZIONE DI UN VILLINO BIFAMILIARE AD USO ABITATIVO, SUDDIVISO DA DUE PIANI FUORI TERRA AD USO RESIDENZIALE COPERTO CON FALDE A PADIGLIONE RIFINITE DA TEGOLE TIPO "PORTOGHESE" ED UN PIANO INTERRATO AD USO MAGAZZINO/CANTINA PERTINENZIALE ALLA RESIDENZA. I TRE LIVELLI DELLA STRUTTURA RISULTANO COLLEGATI DA UN CORPO SCALA INTERNO. L'ABITAZIONE GODE DI UN AMPIO GIARDINO A LIVELLO CON IL PIANO TERRA ESCLUSIVO. L'INTERA PROPRIETA' RISULTA RAGGIUNGIBILE MEDIANTE UN CANCELLO DI INGRESSO CARRABILE A LIVELLO CON IL PIANO INTERRATO.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DALLA PARTE ESECUTATA.		



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 334.020,00

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Morlupo (RM) - LOCALITA' CIANCA		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 16, Porz. AB, Qualità Pascolo cespugliato - Fg. 10, Part. 16, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 10, Part. 21, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 10, Part. 21, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 10, Part. 22, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fg. 10, Part. 22, Porz. AB, Qualità Pascolo cespugliato	Superficie	167010,00 mq
Stato conservativo:	L'ACCESSO AL COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO È STATO EFFETTUATO IN DATA 29/04/2024 (VEDI VERBALE SOPRALLUOGO ALLEGATO) UNITAMENTE AL CUSTODE GIUDIZIARIO ESEGUENDO UN RILIEVO FOTOGRAFICO (CFR FOTOGRAFIE ALLEGATE). I FONDI, RAGGIUNGIBILI TRAMITE UNA SERVITU' CHE ATTRAVERSA TERRENI SIMILARI, RISULTANO BEN DEFINITI CON PALETTI E RETE LUNGO I CONFINI. I TERRENI MOSTRANO UN BUON STATO MANUTENTIVO DOVUTO DA UNA REALE ATTIVITA' AGRICOLA CONDOTTA, EVIDENZIATA DA UNA COLTIVAZIONE OLIVICOLA. NON È STATO POSSIBILE EFFETTUARE MISURAZIONI METRICHE DEI TERRENI, DOVUTA DALLE INGENTI PROPORZIONE DEGLI APPEZZAMENTI.		
Descrizione:	IL COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO RISULTA COMPOSTO DA N. 3 APPEZZAMENTI DI TERRENO, POSTI IN UNA ZONA PERIFERICA DEL COMUNE DI MORLUPO (NEL FG. CATASTALE N. 10) CONFINANTE CON IL COMUNE DI CASTELNUOVO DI PORTO. I LOTTI SONO, IN PARTE CONTIGUI TRA LORO. L'INTERA AREA È SITUATA SU UNA ZONA COLLINARE DEL PAESE, RAGGIUNGIBILE TRAMITE UNA SERVITU' CHE SI DIRAMA DA VIA CAMPAGNANESE. I CESPITI RISULTANO IDENTIFICATO CON N. 3 PARTICELLE CATASTALI N. 16, N. 21, N. 22 DEL FOGLIO N. 10 DEL COMUNE DI MORLUPO.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

