

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Morgante Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 487/2024 del R.G.E.

promossa da

KERDOS SPV S.R.L.

Codice fiscale: 11924580969

Via Valtellina n. 15/17

20159 - Milano (MI)

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Gerano (RM) - Via del Pesciareello, 7, piano S1 - T	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Gerano (RM) - Via del Pesciareello, 7, piano T	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gerano (RM) - Via del Pesciareello, 7, piano T	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Gerano (RM) - Via del Pesciareello, 7, piano S1 - T	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Gerano (RM) - Via del Pesciareello, 7, piano T	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gerano (RM) - Via del Pesciareello, 7, piano T	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Gerano (RM) - Via del Pesciareello, 7, piano S1 - T	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Gerano (RM) - Via del Pesciareello, 7, piano T	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gerano (RM) - Via del Pesciareello, 7, piano T	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Gerano (RM) - Via del Pesciareello, 7, piano S1 - T	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Gerano (RM) - Via del Pesciareello, 7, piano T	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gerano (RM) - Via del Pesciareello, 7, piano T	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Gerano (RM) - Via del Pesciareello, 7, piano S1 - T	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Gerano (RM) - Via del Pesciareello, 7, piano T	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gerano (RM) - Via del Pesciareello, 7, piano T	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Gerano (RM) - Via del Pesciareello, 7, piano S1 - T	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Gerano (RM) - Via del Pesciareello, 7, piano T	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gerano (RM) - Via del Pesciareello, 7, piano T	11
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Gerano (RM) - Via del Pesciareello, 7, piano S1 - T	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Gerano (RM) - Via del Pesciareello, 7, piano T	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gerano (RM) - Via del Pesciareello, 7, piano T	13



Precisazioni.....	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Gerano (RM) - Via del Pisciareello, 7, piano S1 - T.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Gerano (RM) - Via del Pisciareello, 7, piano T	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gerano (RM) - Via del Pisciareello, 7, piano T	14
Patti.....	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Gerano (RM) - Via del Pisciareello, 7, piano S1 - T.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Gerano (RM) - Via del Pisciareello, 7, piano T	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gerano (RM) - Via del Pisciareello, 7, piano T	14
Stato conservativo	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Gerano (RM) - Via del Pisciareello, 7, piano S1 - T.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Gerano (RM) - Via del Pisciareello, 7, piano T	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gerano (RM) - Via del Pisciareello, 7, piano T	15
Parti Comuni.....	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Gerano (RM) - Via del Pisciareello, 7, piano S1 - T.....	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Gerano (RM) - Via del Pisciareello, 7, piano T	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gerano (RM) - Via del Pisciareello, 7, piano T	15
Servitù, censo, livello, usi civici	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Gerano (RM) - Via del Pisciareello, 7, piano S1 - T.....	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Gerano (RM) - Via del Pisciareello, 7, piano T	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gerano (RM) - Via del Pisciareello, 7, piano T	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Gerano (RM) - Via del Pisciareello, 7, piano S1 - T.....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Gerano (RM) - Via del Pisciareello, 7, piano T	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gerano (RM) - Via del Pisciareello, 7, piano T	16
Stato di occupazione	17
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Gerano (RM) - Via del Pisciareello, 7, piano S1 - T.....	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Gerano (RM) - Via del Pisciareello, 7, piano T	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gerano (RM) - Via del Pisciareello, 7, piano T	17
Provenienze Ventennali	17
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Gerano (RM) - Via del Pisciareello, 7, piano S1 - T.....	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Gerano (RM) - Via del Pisciareello, 7, piano T	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gerano (RM) - Via del Pisciareello, 7, piano T	19



Formalità pregiudizievoli	20
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Gerano (RM) - Via del Pisciareello, 7, piano S1 - T.....	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Gerano (RM) - Via del Pisciareello, 7, piano T	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gerano (RM) - Via del Pisciareello, 7, piano T	22
Normativa urbanistica	22
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Gerano (RM) - Via del Pisciareello, 7, piano S1 - T.....	22
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Gerano (RM) - Via del Pisciareello, 7, piano T	23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gerano (RM) - Via del Pisciareello, 7, piano T	23
Regolarità edilizia	23
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Gerano (RM) - Via del Pisciareello, 7, piano S1 - T.....	23
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Gerano (RM) - Via del Pisciareello, 7, piano T	24
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gerano (RM) - Via del Pisciareello, 7, piano T	24
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Gerano (RM) - Via del Pisciareello, 7, piano S1 - T.....	25
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Gerano (RM) - Via del Pisciareello, 7, piano T	25
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gerano (RM) - Via del Pisciareello, 7, piano T	25
Stima / Formazione lotti.....	25
Riepilogo bando d'asta.....	29
Lotto Unico	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 487/2024 del R.G.E.....	30
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 78.884,25	30
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	32
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Gerano (RM) - Via del Pisciareello, 7, piano S1 - T.....	32
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Gerano (RM) - Via del Pisciareello, 7, piano T	32
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Gerano (RM) - Via del Pisciareello, 7, piano T	33

All'udienza del 24/02/2025, il sottoscritto Geom. Morgante Massimiliano, con studio in Via Aldo Moro, 128 - 00010 - Galliciano nel Lazio (RM), email geom.massimiliano@tiscali.it, PEC massimiliano.morgante@geopec.it, Tel. 0695 463104, Fax 0695 463104, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Gerano (RM) - Via del Pisciarello, 7, piano S1 - T (Coord. Geografiche: 41°55'32.6"N 12°59'30.4"E)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Gerano (RM) - Via del Pisciarello, 7, piano T (Coord. Geografiche: 41°55'32.6"N 12°59'30.4"E)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Gerano (RM) - Via del Pisciarello, 7, piano T (Coord. Geografiche: 41°55'32.6"N 12°59'30.4"E)

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GERANO (RM) - VIA DEL PISCIARELLO, 7, PIANO S1 - T

Abitazione monofamiliare, composta da un piano S1 (cantina/bagno) e piano T (Cucina/terrazzo), ubicata in zona periferica collinare del Comune di Gerano (RM), in Località Pisciarello.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GERANO (RM) - VIA DEL PISCIARELLO, 7, PIANO T

Terreno di natura agricola, ubicato in zona periferica collinare del Comune di Gerano (RM), in Località Pisciarello.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e

finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GERANO (RM) - VIA DEL PISCIARELLO, 7, PIANO T

Terreno di natura agricola, ubicato in zona periferica collinare del Comune di Gerano (RM), in Località Pisciarello.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Gerano (RM) - Via del Pisciarello, 7, piano S1 - T
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Gerano (RM) - Via del Pisciarello, 7, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Gerano (RM) - Via del Pisciarello, 7, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GERANO (RM) - VIA DEL PISCIARELLO, 7, PIANO S1 - T

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GERANO (RM) - VIA DEL PISCIARELLO, 7, PIANO T

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GERANO (RM) - VIA DEL PISCIARELLO, 7, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GERANO (RM) - VIA DEL PISCIARELLO, 7, PIANO S1 - T

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

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

-

(Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GERANO (RM) - VIA DEL PISCIARELLO, 7, PIANO T

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

-

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

-

(Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GERANO (RM) - VIA DEL PISCIARELLO, 7, PIANO T

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

-

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

-

(Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GERANO (RM) - VIA DEL PISCIARELLO, 7, PIANO S1 - T

L'immobile confina:

Nord: prospetta su part.lla 229 del Fig. 9;

Ovest: prospetta su strada comunale del Pisciarello;

Sud: prospetta su part.lla 125 del Fig. 5.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GERANO (RM) - VIA DEL PISCIARELLO, 7, PIANO T

L'immobile confina:

Nord: prospetta su part.lla 229 del Fig. 9;

Ovest: prospetta su strada comunale del Pisciarello;

Sud: prospetta su part.lla 125 del Fig. 5.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GERANO (RM) - VIA DEL PISCIARELLO, 7, PIANO T

L'immobile confina:

Nord: prospetta su part.lla 229 del Fig. 9;

Ovest: prospetta su strada comunale del Pisciarello;

Sud: prospetta su part.lla 125 del Fig. 5.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GERANO (RM) - VIA DEL PISCIARELLO, 7, PIANO S1 - T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Cantina	16,00 mq	25,00 mq	0,50	12,50 mq	2,20 m	S1
Cantina	21,00 mq	29,00 mq	0,50	14,50 mq	2,20 m	S1
Anti wc	3,00 mq	4,00 mq	1	4,00 mq	2,20 m	S1
Bagno	5,00 mq	6,00 mq	1	6,00 mq	2,20 m	S1
Cucina	15,00 mq	25,00 mq	1	25,00 mq	2,60 m	T
Terrazzo	41,00 mq	41,00 mq	0,25	10,25 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				72,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				72,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GERANO (RM) - VIA DEL PISCIARELLO, 7, PIANO T

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	----------------------------	---------	-------

	Netta	Lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	6422,00 mq	6422,00 mq	1	6422,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				6422,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6422,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GERANO (RM) - VIA DEL PISCIARELLO, 7, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	6670,00 mq	6670,00 mq	1	6670,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				6670,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6670,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GERANO (RM) - VIA DEL PISCIARELLO, 7, PIANO S1 - T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/11/1993 al 29/10/2007	(: 1	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 198 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2 Rendita € 53,71 Piano S1 - T
Dal 29/10/2007 al 13/10/2011		Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 198 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2 Rendita € 53,71 Piano S1 - T
Dal 13/10/2011 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 198 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2 Rendita € 53,71 Piano S1 - T
Dal 09/11/2015 al 29/09/2025		Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 198 Categoria A4

	Prop. 1/1.	Cl.2, Cons. 2 Superficie catastale 38 mq Rendita € 53,71 Piano S1 - T
--	------------	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GERANO (RM) - VIA DEL PISCIARELLO, 7, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/03/1981 al 16/03/1981		Catasto Terreni Fg. 9, Part. 98 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 6450 Reddito dominicale € 51,63 Reddito agrario € 23,32
Dal 16/03/1981 al 28/11/1983		Catasto Terreni Fg. 9, Part. 98 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 6450 Reddito dominicale € 51,63 Reddito agrario € 23,32
Dal 28/11/1983 al 18/11/1989		Catasto Terreni Fg. 9, Part. 98 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 6450 Reddito dominicale € 51,63 Reddito agrario € 23,32
Dal 18/11/1989 al 29/10/2007		Catasto Terreni Fg. 9, Part. 98 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 6422 Reddito dominicale € 51,41

Dal 29/10/2007 al 30/09/2025	Reddito agrario € 23,22
	Catasto Terreni Fg. 9, Part. 98 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 6422 Reddito dominicale € 51,41 Reddito agrario € 23,22

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GERANO (RM) - VIA DEL PISCIARELLO, 7, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/03/1981 al 16/03/1981		Catasto Terreni Fg. 9, Part. 99 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 6670 Reddito dominicale € 53,39 Reddito agrario € 24,11
Dal 16/03/1981 al 28/11/1983		Catasto Terreni Fg. 9, Part. 99 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 6670 Reddito dominicale € 53,39 Reddito agrario € 24,11
Dal 28/11/1983 al 29/10/2007		Catasto Terreni Fg. 9, Part. 99 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 6670 Reddito dominicale € 53,39 Reddito agrario € 24,11
Dal 29/10/2007 al 30/09/2025		Catasto Terreni Fg. 9, Part. 99 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 6670

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GERANO (RM) - VIA DEL PISCIARELLO, 7, PIANO S1 - T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	198			A4	2	2	38 mq	53,71 €	S1 - T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale, in quanto dal confronto con l'ultimo titolo edilizio rilasciato, si evince che al piano denominato S1, sulla facciata principale, è stato realizzato un ampliamento consistente nell'avvenuta costruzione di una struttura a mò di ingresso delle dimensioni di ca. ml. 4,00 x 1,50, mentre un secondo ampliamento è stato realizzato a ridosso della parete Est mediante l'avvenuta realizzazione di due pareti a contatto con l'esistente struttura, in muratura e solaio delle dimensioni di ml. 5,75 x 2,65, al fine di ricavare un locale abitativo.

Oltre tali ampliamenti è stato realizzato all'interno del locale w.c. al P.S1 una suddivisione dello stesso, mediante parete in laterizi (tramezzo) al fine di ricavare un locale anti-wc e wc.

Per le opere di ampliamento realizzate, non è prevista nessuna sanatoria edilizia e pertanto nella presente perizia verranno considerati i costi per la demolizione, mentre per la tramezzatura effettuata nel locale wc del piano S1 è possibile la regolarizzazione dello stesso mediante la presentazione di C.I.L.A. in sanatoria e successiva variazione catastale.

Per il cambio della destinazione d'uso non è prevista alcuna sanatoria e pertanto al fine di ripristinare le originarie destinazioni d'uso, verrà rimosso il mobilio nella zona non residenziale.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GERANO (RM) - VIA DEL PISCIARELLO, 7, PIANO T

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
9	98				Seminativo arborato	3	6422 mq	51,41 €	23,22 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale, in quanto dal sopralluogo effettuato, si evince l'avvenuta costruzione (precaria) di un magazzino, con struttura in tubolari di ferro, tamponata con lamiere (bandoni) in ferro. Per l'opera di che trattasi (magazzino), non è prevista nessuna sanatoria edilizia e pertanto nella presente perizia verranno considerati i costi per la demolizione.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GERANO (RM) - VIA DEL PISCIARELLO, 7, PIANO T

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
9	99				Seminativo arborato	3	6670 mq	53,39 €	24,11 €	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale, Terreno boscato.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GERANO (RM) - VIA DEL PISCIARELLO, 7, PIANO S1 - T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GERANO (RM) - VIA DEL PISCIARELLO, 7, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GERANO (RM) - VIA DEL PISCIARELLO, 7, PIANO T

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GERANO (RM) - VIA DEL PISCIARELLO, 7, PIANO S1 - T**

L'immobile alla data del sopralluogo risulta disabitato e in stato di abbandono; non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GERANO (RM) - VIA DEL PISCIARELLO, 7, PIANO T

L'immobile alla data del sopralluogo risulta disabitato e in stato di abbandono; non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GERANO (RM) - VIA DEL PISCIARELLO, 7, PIANO T

L'immobile alla data del sopralluogo risulta disabitato e in stato di abbandono; non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GERANO (RM) - VIA DEL PISCIARELLO, 7, PIANO S1 - T**

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare composto da due piani, uno seminterrato ed uno fuoriterza ed è sito in Comune di Gerano (RM), località Pisciarellino, in zona periferica/collinare.

Per raggiungere l'immobile si percorre la strada Via del Pisciarellino, fino all'accesso del terreno esecutato civico n. 7, per poi proseguire su un sentiero in cemento battuto, ed infine raggiungere l'immobile che risulta essere ubicato all'incirca al centro del citato terreno.

Il fabbricato di due piani, presenta al piano S1 (cantina/bagno) e piano T (Cucina/terrazzo).

Alla data del sopralluogo l'intero immobile indipendentemente dalla destinazione d'uso dei vari locali fu utilizzato tutto ad abitazione, più precisamente al piano terra il locale cantina veniva utilizzato come cucina/soggiorno, wc e anti wc, magazzino, al piano terra Camera.

Sono presenti tracce di muffe e infiltrazioni di acque meteoriche piano S1.

Salendo le scale (realizzate artigianalmente in legno) al piano primo, è presente una camera da letto ed un terrazzo il tutto come per il piano S1 sono presenti tracce di muffe e infiltrazioni di acque meteoriche.

Come dichiarato dall'esecutata l'immobile risulta essere allacciato alla pubblica fognatura ed alla condotta dell'acqua comunale ed è stata realizzata la linea elettrica dalla strada fino all'immobile.
Alla data del sopralluogo l'immobile risultava in stato di abbandono.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GERANO (RM) - VIA DEL PISCIARELLO, 7, PIANO T

Trattasi di terreno agricolo collinare/montano, non pianeggiante, attualmente serve il Bene n. 1 per l'accesso, il parcheggio ed il passaggio delle utenze.

Nel primo sopralluogo, il terreno e gli altri beni versavano in stato di abbandono, la vegetazione aveva invaso la quasi totalità della proprietà, mediante il custode, che ha dato incarico a ditta specializzata, si è provveduto alla pulizia del terreno, evidenziando la presenza di numerosi materiali di risulta e speciali.

Sul terreno non risultano colture produttive, non esiste recinzione e/o cancello di accesso, esiste un sentiero in parte in battuto di cemento, atto a raggiungere il Bene n.1, che risulta essere ubicato all'incirca al centro del citato terreno.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GERANO (RM) - VIA DEL PISCIARELLO, 7, PIANO T

Trattasi di terreno agricolo collinare/montano, per lo più bosco.

Non risulta avere accesso diretto da strade (lotto intercluso) ma confinante con i Beni n. 1 e n. 2.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GERANO (RM) - VIA DEL PISCIARELLO, 7, PIANO S1 - T

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in un contesto condominiale, ne avente parti in comune con altre unità immobiliari.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GERANO (RM) - VIA DEL PISCIARELLO, 7, PIANO T

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in un contesto condominiale, ne avente parti in comune con altre unità immobiliari.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GERANO (RM) - VIA DEL PISCIARELLO, 7, PIANO T

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in un contesto condominiale, ne avente parti in comune con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GERANO (RM) - VIA DEL PISCIARELLO, 7, PIANO S1 - T

Non si rileva la presenza di Servitù, censo, livello, usi civici.

Si rimanda all'attestazione assenza usi civici rilasciata dal Comune di Gerano in data 19/05/2025.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GERANO (RM) - VIA DEL PISCIARELLO, 7, PIANO T

Non si rileva la presenza di Servitù, censo, livello, usi civici.

Si rimanda all'attestazione assenza usi civici rilasciata dal Comune di Gerano in data 19/05/2025.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GERANO (RM) - VIA DEL PISCIARELLO, 7, PIANO T

Non si rileva la presenza di Servitù, censo, livello, usi civici.

Si rimanda all'attestazione assenza usi civici rilasciata dal Comune di Gerano in data 19/05/2025.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GERANO (RM) - VIA DEL PISCIARELLO, 7, PIANO S1 - T

Fondazioni: Non è stato possibile verificarle;

Esposizione:

Nord: prospetta su part.IIIa 229 del Fg. 9;

Ovest: prospetta su strada comunale del Pisciarello;

Sud: prospetta su part.IIIa 125 del Fg. 5.

Altezza utile interna: Piano S1 ml. 2,20 - Piano Terra Hmin. ml. 2,60;

Strutture verticali: Struttura in muratura di blocchetti di tufo;

Solaio: solaio intermedio e di copertura con travi in ferro e tavelloni;

Copertura: in parte a tetto a due falde, in parte a terrazzo non praticabile;

Manto di copertura: Tegole in cotto;

Pareti esterne ed interne: le pareti esterne per la parte regolare, intonacate e tinteggiate, gli ampliamenti abusivi uno al rustico parete di blocchetti nuda, l'altro intonacato; pareti interne intonacate e tinteggiate;

Pavimentazione interna: PS1 e T con piastrelle in monocottura;

Infissi interni ed esterni: in legno, legno/vetro;

Scale: la scala di collegamento tra il PS1 ed il P.T., attualmente è in legno realizzata in modo artigianale, non adatta e sicura per l'uso a cui è destinata;

Impianti: Poichè l'immobile risulta abbandonato e privo di tutte le utenze da diversi anni, non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti idrico ed elettrico, l'immobile è sprovvisto di impianto termico;

Terreno esclusivo: terreno di cui ai beni n.2 e 3;

Posto auto: L'estensione della proprietà garantisce il posto auto.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GERANO (RM) - VIA DEL PISCIARELLO, 7, PIANO T

Trattasi di terreno agricolo, della superficie di mq. 6022, Qualità seminativo arborato, classe 3, si rimanda all'allegato certificato di destinazione urbanistica.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GERANO (RM) - VIA DEL PISCIARELLO, 7, PIANO T

Trattasi di terreno agricolo, della superficie di mq. 6670, Qualità seminativo arborato, classe 3, si rimanda all'allegato certificato di destinazione urbanistica.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GERANO (RM) - VIA DEL PISCIARELLO, 7, PIANO S1 - T

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GERANO (RM) - VIA DEL PISCIARELLO, 7, PIANO T

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GERANO (RM) - VIA DEL PISCIARELLO, 7, PIANO T

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GERANO (RM) - VIA DEL PISCIARELLO, 7, PIANO S1 - T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/1983 al 29/10/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nt. Antonietta Ciotola	08/11/1983	1359	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	16/11/1983	29195	24026
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 29/10/2007 al 29/09/2025	Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Nt. Gian Vittore di Fazio	29/10/2007	94400	8357
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 2	30/10/2007	81981	41081
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Roma 3	30/10/2007	35843	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.

Si allega atto di provenienza.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GERANO (RM) - VIA DEL PISCIARELLO, 7, PIANO T

Dal 08/11/1983 al 29/10/2007	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nt. Antonietta Ciotola	08/11/1983	1359	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	16/11/1983	29195	24026
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/10/2007 al 29/09/2025		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nt. Gian Vittore di	29/10/2007	94400	8357

	Fazio		
	Trascrizione		
	Presso	Data	Reg. gen.
	Roma 2	30/10/2007	81981
	Registrazione		
	Presso	Data	Reg. N°
	Roma 3	30/10/2007	35843
			Vol. N°
			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.

Si allega atto di provenienza.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GERANO (RM) - VIA DEL PISCIARELLO, 7, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/1983 al 29/10/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nt. Antonietta Ciotola	08/11/1983	1359	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	16/11/1983	29195	24026
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/10/2007 al 29/09/2025		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Nt. Gian Vittore di Fazio	29/10/2007	94400	8357
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	30/10/2007	81981	41081

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma 3	30/10/2007	35843	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.

Si allega atto di provenienza.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GERANO (RM) - VIA DEL PISCIARELLO, 7, PIANO S1 - T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 08/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma 2 il 31/10/2007
Reg. gen. 81982 - Reg. part. 24744
Quota: 1/1
Importo: € 156.750,00
A favore di B@NCA 24-7 S.P.A.
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 104.500,00
Percentuale interessi: 6,45 %
Rogante: Nt. Di Fazio Gian Vittore
Data: 29/10/2007
N° repertorio: 94401
N° raccolta: 8358

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Roma 2 il 02/01/2025
Reg. gen. 87 - Reg. part. 51
Quota: 1/1

A favore di KERDOS SPV S.R.L.
Contro
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato l'onere di cancellazione dell'iscrizione del pignoramento imm.re e cancellazione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo e, contestualmente, 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: n°2 formalità.

1) Oneri da corrispondere per cancellazione Ipoteca volontaria: € 294,00.

2) Oneri da corrispondere per cancellazione Verbale pignoramento immobili: € 294,00.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GERANO (RM) - VIA DEL PISCIARELLO, 7, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 08/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma 2 il 31/10/2007
Reg. gen. 81982 - Reg. part. 24744
Quota: 1/1
Importo: € 156.750,00
A favore di B@NCA 24-7 S.P.A.
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 104.500,00
Percentuale interessi: 6,45 %
Rogante: Nt. Di Fazio Gian Vittore
Data: 29/10/2007
N° repertorio: 94401
N° raccolta: 8358

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Roma 2 il 02/01/2025
Reg. gen. 87 - Reg. part. 51
Quota: 1/1
A favore di KERDOS SPV S.R.L.
Contro
Formalità a carico dell'acquirente

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato l'onere di cancellazione dell'iscrizione del pignoramento imm.re e cancellazione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo e, contestualmente, 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: n°2 formalità.

- 1) Oneri da corrispondere per cancellazione Ipoteca volontaria: € 294,00.
- 2) Oneri da corrispondere per cancellazione Verbale pignoramento immobili: € 294,00.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GERANO (RM) - VIA DEL PISCIARELLO, 7, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 08/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Roma 2 il 02/01/2025
Reg. gen. 87 - Reg. part. 51
Quota: 1/1
A favore di KERDOS SPV S.R.L.
Contro
Formalità a carico dell'acquirente

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato l'onere di cancellazione dell'iscrizione del pignoramento imm.re e cancellazione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo e, contestualmente, 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: n°1 formalità.

- 1) Oneri da corrispondere per cancellazione Verbale pignoramento immobili: € 294,00.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GERANO (RM) - VIA DEL PISCIARELLO, 7, PIANO S1 - T

L'area su cui è stato realizzato l'immobile, risulta ricadere secondo il vigente P.R.G. del Comune di Gerano (RM), adottato con Deliberazione di C.C. n.31 del 25/07/1996, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n.3304 del 13/07/1998, a Zona E - sottozona E2, parti dell'ambito extraurbano destinate prevalentemente all'attività produttiva agricola.

Inoltre l'area risulta sottoposta ai seguenti vincoli:

Idrogeologico di cui al R.D.L. 30/12/1923 n.3267;

Paesistico di cui all'art. 142, c.1, lett. "C" del D.lgs n.42/2004 (fascia di rispetto dai corsi d'acqua pubblici).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GERANO (RM) - VIA DEL PISCIARELLO, 7, PIANO T

L'area su cui è stato realizzato l'immobile, risulta ricadere secondo il vigente P.R.G. del Comune di Gerano (RM), adottato con Deliberazione di C.C. n.31 del 25/07/1996, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n.3304 del 13/07/1998, a Zona E - sottozona E2, parti dell'ambito extraurbano destinate prevalentemente all'attività produttiva agricola.

Inoltre l'area risulta sottoposta ai seguenti vincoli:

Idrogeologico di cui al R.D.L. 30/12/1923 n.3267;

Paesistico di cui all'art. 142, c.1, lett. "C" del D.lgs n.42/2004 (fascia di rispetto dai corsi d'acqua pubblici).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GERANO (RM) - VIA DEL PISCIARELLO, 7, PIANO T

L'area su cui è stato realizzato l'immobile, risulta ricadere secondo il vigente P.R.G. del Comune di Gerano (RM), adottato con Deliberazione di C.C. n.31 del 25/07/1996, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n.3304 del 13/07/1998, a Zona E - sottozona E2, parti dell'ambito extraurbano destinate prevalentemente all'attività produttiva agricola.

Inoltre l'area risulta sottoposta ai seguenti vincoli:

Idrogeologico di cui al R.D.L. 30/12/1923 n.3267;

Paesistico di cui all'art. 142, c.1, lett. "C" del D.lgs n.42/2004 (fascia di rispetto dai corsi d'acqua pubblici).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GERANO (RM) - VIA DEL PISCIARELLO, 7, PIANO S1 - T

L'immobile risulta essere stato abusivamente realizzato per il quale il Comune di Gerano (RM) ha rilasciato Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3/c del registro - Prot. 2098 del 06/06/1996 per: "Ampliamento del piano terra adibito a cantina, bagno e magazzino, cambio di destinazione d'uso del piano primo da locale agricolo a residenziale".

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.

Rispetto l'ultimo titolo edilizio rilasciato dal Comune di Gerano (RM) Concessione edilizia in sanatoria n. 3/c del registro - Prot. 2098 del 06/06/1996, si evince che al piano denominato S1, sulla facciata principale, è stato realizzato un ampliamento consistente nell'avvenuta costruzione di una struttura a mò di ingresso delle dimensioni di ca. ml. 4,00 x 1,50, mentre un secondo ampliamento è stato realizzato a ridosso della parete Est mediante l'avvenuta realizzazione di due pareti a contatto con l'esistente struttura, in muratura e solaio delle dimensioni di ml. 5,75 x 2,65, al fine di ricavare un locale abitativo.

Oltre tali ampliamenti è stato realizzato all'interno del locale w.c. al P.S1 una suddivisione dello stesso, mediante parete in laterizi (tramezzo) al fine di ricavare un locale anti-wc e wc.

Per le opere di ampliamento realizzate, non è prevista nessuna sanatoria edilizia e pertanto nella presente perizia verranno considerati i costi per la demolizione, mentre per la tramezzatura effettuata nel locale wc del piano S1 è possibile la regolarizzazione dello stesso mediante la presentazione di C.I.L.A. in sanatoria e successiva variazione catastale.

Per il cambio della destinazione d'uso non è prevista alcuna sanatoria e pertanto al fine di ripristinare le originarie destinazioni d'uso, va rimosso il mobilio nella zona non residenziale.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GERANO (RM) - VIA DEL PISCIARELLO, 7, PIANO T

Trattasi di 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.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GERANO (RM) - VIA DEL PISCIARELLO, 7, PIANO T

Trattasi di 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GERANO (RM) - VIA DEL PISCIARELLO, 7, PIANO S1 - T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GERANO (RM) - VIA DEL PISCIARELLO, 7, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GERANO (RM) - VIA DEL PISCIARELLO, 7, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Gerano (RM) - Via del Pisciarello, 7, piano S1 - T
Abitazione monofamiliare, composta da un piano S1 (cantina/bagno) e piano T (Cucina/terrazzo), ubicata in zona periferica collinare del Comune di Gerano (RM), in Località Pisciarello.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 9, Part. 198, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 46.962,50

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.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Gerano (RM) - Via del Pisciarellino, 7, piano T
Terreno di natura agricola, ubicato in zona periferica collinare del Comune di Gerano (RM), in Località Pisciarellino.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 9, Part. 98, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 32.110,00

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.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Gerano (RM) - Via del Pisciarellino, 7, piano T
Terreno di natura agricola, ubicato in zona periferica collinare del Comune di Gerano (RM), in Località Pisciarellino.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 9, Part. 99, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 20.010,00

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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	-----------------------------	-----------------	-----------------------	---------------------	--------

Bene N° 1 - Villetta Gerano (RM) - Via del Pisciarelllo, 7, piano S1 - T	72,25 mq	650,00 €/mq	€ 46.962,50	100,00%	€ 46.962,50
Bene N° 2 - Terreno Gerano (RM) - Via del Pisciarelllo, 7, piano T	6422,00 mq	5,00 €/mq	€ 32.110,00	100,00%	€ 32.110,00
Bene N° 3 - Terreno Gerano (RM) - Via del Pisciarelllo, 7, piano T	6670,00 mq	3,00 €/mq	€ 20.010,00	100,00%	€ 20.010,00
Valore di stima:					€ 99.082,50

Valore di stima: € 99.082,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
S.C.I.A. per demolizione ampliamenti e magazzino in ferro, Onorario professionista piu' diritti d'istruttoria comunali	3200,00	€
Costi smaltimento rifiuti provenienti dalle demolizione degli ampliamenti e del magazzino in ferro.	7090,00	€

Valore finale di stima: € 78.884,25

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.

Quale riferimento di mercato è stato utilizzato il valore fornito dall'Agenzia del Territorio, oltrechè meticolose ricerche di mercato avvalendosi di agenzie imm.ri di zona. Considerata l'ubicazione e le condizioni dell'appartamento e dello stabile di cui fa parte, nonché dalle aree esterne.

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.

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - 1 - Titolo di proprietà
- ✓ N° 1 Altri allegati - 2 - Visure e planimetrie catastali (Aggiornamento al 30/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 3 - Ispezioni Ipotecarie (Aggiornamento al 08/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 4 - Certificato di destinazione urbanistica (Aggiornamento al 16/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 5 - Attestazione assenza usi civici (Aggiornamento al 19/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 6 - Computo metrico demolizioni
- ✓ N° 1 Altri allegati - 7 - Concessione edilizia in sanatoria
- ✓ N° 1 Altri allegati - 8 - Documentazione Fotografica del 12.05.2025 (Aggiornamento al 12/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 9 - Documentazione Fotografica del 29.07.2025 (Aggiornamento al 29/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 10 - Documentazione Fotografica del 22.09.2025 (Aggiornamento al 22/09/2025)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Gerano (RM) - Via del Pisciarellino, 7, piano S1 - T
Abitazione monofamiliare, composta da un piano S1 (cantina/bagno) e piano T (Cucina/terrazzo),
ubicata in zona periferica collinare del Comune di Gerano (RM), in Località Pisciarellino.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 198, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area su cui è stato realizzato l'immobile, risulta ricadere secondo il vigente
P.R.G. del Comune di Gerano (RM), adottato con Deliberazione di C.C. n.31 del 25/07/1996, approvato
con Deliberazione di Giunta Regionale n.3304 del 13/07/1998, a Zona E - sottozona E2, parti
dell'ambito extraurbano destinate prevalentemente all'attività produttiva agricola. Inoltre l'area risulta
sottoposta ai seguenti vincoli: Idrogeologico di cui al R.D.L. 30/12/1923 n.3267; Paesistico di cui all'art.
142, c.1, lett. "C" del D.lgs n.42/2004 (fascia di rispetto dai corsi d'acqua pubblici).
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Gerano (RM) - Via del Pisciarellino, 7, piano T
Terreno di natura agricola, ubicato in zona periferica collinare del Comune di Gerano (RM), in Località
Pisciarellino.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 98, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area su cui è stato realizzato l'immobile, risulta ricadere secondo il vigente
P.R.G. del Comune di Gerano (RM), adottato con Deliberazione di C.C. n.31 del 25/07/1996, approvato
con Deliberazione di Giunta Regionale n.3304 del 13/07/1998, a Zona E - sottozona E2, parti
dell'ambito extraurbano destinate prevalentemente all'attività produttiva agricola. Inoltre l'area risulta
sottoposta ai seguenti vincoli: Idrogeologico di cui al R.D.L. 30/12/1923 n.3267; Paesistico di cui all'art.
142, c.1, lett. "C" del D.lgs n.42/2004 (fascia di rispetto dai corsi d'acqua pubblici).
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Gerano (RM) - Via del Pisciarellino, 7, piano T
Terreno di natura agricola, ubicato in zona periferica collinare del Comune di Gerano (RM), in Località
Pisciarellino.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 99, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area su cui è stato realizzato l'immobile, risulta ricadere secondo il vigente
P.R.G. del Comune di Gerano (RM), adottato con Deliberazione di C.C. n.31 del 25/07/1996, approvato
con Deliberazione di Giunta Regionale n.3304 del 13/07/1998, a Zona E - sottozona E2, parti
dell'ambito extraurbano destinate prevalentemente all'attività produttiva agricola. Inoltre l'area risulta
sottoposta ai seguenti vincoli: Idrogeologico di cui al R.D.L. 30/12/1923 n.3267; Paesistico di cui all'art.
142, c.1, lett. "C" del D.lgs n.42/2004 (fascia di rispetto dai corsi d'acqua pubblici).

Prezzo base d'asta: € 78.884,25

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 487/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 78.884,25

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Gerano (RM) - Via del Pisciarelllo, 7, piano S1 - T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 198, Categoria A4	Superficie	72,25 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare composto da due piani, uno seminterrato ed uno fuoriterra ed è sito in Comune di Gerano (RM), località Pisciarelllo, in zona periferica/collinare. Per raggiungere l'immobile si percorre la strada Via del Pisciarelllo, fino all'accesso del terreno esecutato civico n. 7, per poi proseguire su un sentiero in cemento battuto, ed infine raggiungere l'immobile che risulta essere ubicato all'incirca al centro del citato terreno. Il fabbricato di due piani, presenta al piano S1 (cantina/bagno) e piano T (Cucina/terrazzo). Alla data del sopralluogo l'intero immobile indipendentemente dalla destinazione d'uso dei vari locali fù utilizzato tutto ad abitazione, piu precisamente al piano terra il locale cantina veniva utilizzato come cucina/soggiorno, wc e anti wc, magazzino, al piano terra Camera. Sono presenti tracce di muffe e infiltrazioni di acque meteoriche piano S1. Salendo le scale (realizzate artigianalmente in legno) al piano primo, è presente una camera da letto ed un terrazzo il tutto come per il piano S1 sono presenti tracce di muffe e infiltrazioni di acque meteoriche. Come dichiarato dall'esecutata l'immobile risulta essere allacciato alla pubblica fognatura ed alla condotta dell'acqua comunale ed è stata realizzata la linea elettrica dalla strada fino all'immobile. Alla data del sopralluogo l'immobile risultava in stato di abbandono.		
Descrizione:	Abitazione monofamiliare, composta da un piano S1 (cantina/bagno) e piano T (Cucina/terrazzo), ubicata in zona periferica collinare del Comune di Gerano (RM), in Località Pisciarelllo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Gerano (RM) - Via del Pisciarelllo, 7, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 98, Qualità Seminativo arborato	Superficie	6422,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di terreno agricolo collinare/montano, non pianeggiate, attualmente serve il Bene n. 1 per l'accesso, il parcheggio ed il passaggio delle utenze. Nel primo sopralluogo, il terreno e gli altri beni versavano in stato di abbandono, la vegetazione aveva invaso la quasi totalità della proprietà, mediante il custode, che ha dato incarico a ditta specializzata, si è provveduto alla pulizia del terreno, evidenziando la presenza di numerosi materiali di risulta e speciali. Sul terreno non risultano colture produttive, non esiste recinzione e/o cancello di accesso, esiste un sentiero in parte in battuto di cemento, atto a raggiungere il Bene n.1, che risulta essere ubicato all'incirca al centro del citato terreno. .		
Descrizione:	Terreno di natura agricola, ubicato in zona periferica collinare del Comune di Gerano (RM), in Località		

	Pisciarello.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Gerano (RM) - Via del Pisciarello, 7, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 99, Qualità Seminativo arborato	Superficie	6670,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di terreno agricolo collinare/montano, per lo piu' bosco. Non risulta avere accesso diretto da strade (lotto intercluso) ma confinante con i Beni n. 1 e n. 2.		
Descrizione:	Terreno di natura agricola, ubicato in zona periferica collinare del Comune di Gerano (RM), in Località Pisciarello.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GERANO (RM) - VIA DEL PISCIARELLO, 7, PIANO S1 - T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma 2 il 31/10/2007
Reg. gen. 81982 - Reg. part. 24744
Quota: 1/1
Importo: € 156.750,00
A favore di B@NCA 24-7 S.P.A.
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 104.500,00
Percentuale interessi: 6,45 %
Rogante: Nt. Di Fazio Gian Vittore
Data: 29/10/2007
N° repertorio: 94401
N° raccolta: 8358

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Roma 2 il 02/01/2025
Reg. gen. 87 - Reg. part. 51
Quota: 1/1
A favore di KERDOS SPV S.R.L.
Contro
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GERANO (RM) - VIA DEL PISCIARELLO, 7, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma 2 il 31/10/2007
Reg. gen. 81982 - Reg. part. 24744
Quota: 1/1
Importo: € 156.750,00
A favore di B@NCA 24-7 S.P.A.
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 104.500,00
Percentuale interessi: 6,45 %
Rogante: Nt. Di Fazio Gian Vittore
Data: 29/10/2007

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Roma 2 il 02/01/2025

Reg. gen. 87 - Reg. part. 51

Quota: 1/1

A favore di KERDOS SPV S.R.L.

Contro

Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GERANO (RM) - VIA DEL PISCIARELLO, 7, PIANO T

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Roma 2 il 02/01/2025

Reg. gen. 87 - Reg. part. 51

Quota: 1/1

A favore di KERDOS SPV S.R.L.

Contro

Formalità a carico dell'acquirente

