

TRIBUNALE DI VELLETRI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Angelucci Piergiorgio, nell'Esecuzione Immobiliare 198/2016 del R.G.E.

promossa da



**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Incarico..... | 5 |
| Premessa | 5 |
| Descrizione | 5 |
| Bene N° 1 - Terreno ubicato a Valmontone (RM) - Via le Mura..... | 5 |
| Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Valmontone (RM) - Via le Mura..... | 5 |
| Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Valmontone (RM) - Via le Mura..... | 6 |
| Lotto 1..... | 6 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 6 |
| Bene N° 1 - Terreno ubicato a Valmontone (RM) - Via le Mura..... | 6 |
| Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Valmontone (RM) - Via le Mura..... | 7 |
| Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Valmontone (RM) - Via le Mura..... | 7 |
| Titolarità | 7 |
| Bene N° 1 - Terreno ubicato a Valmontone (RM) - Via le Mura..... | 7 |
| Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Valmontone (RM) - Via le Mura..... | 7 |
| Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Valmontone (RM) - Via le Mura..... | 7 |
| Confini..... | 8 |
| Bene N° 1 - Terreno ubicato a Valmontone (RM) - Via le Mura..... | 8 |
| Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Valmontone (RM) - Via le Mura..... | 8 |
| Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Valmontone (RM) - Via le Mura..... | 8 |
| Consistenza..... | 8 |
| Bene N° 1 - Terreno ubicato a Valmontone (RM) - Via le Mura..... | 8 |
| Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Valmontone (RM) - Via le Mura..... | 9 |
| Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Valmontone (RM) - Via le Mura..... | 9 |
| Cronistoria Dati Catastali | 9 |
| Bene N° 1 - Terreno ubicato a Valmontone (RM) - Via le Mura..... | 9 |
| Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Valmontone (RM) - Via le Mura..... | 10 |
| Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Valmontone (RM) - Via le Mura..... | 11 |
| Dati Catastali | 12 |
| Bene N° 1 - Terreno ubicato a Valmontone (RM) - Via le Mura | 12 |
| Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Valmontone (RM) - Via le Mura..... | 12 |
| Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Valmontone (RM) - Via le Mura..... | 13 |



| | |
|---|----|
| Precisazioni..... | 13 |
| Bene N° 1 - Terreno ubicato a Valmontone (RM) - Via le Mura | 13 |
| Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Valmontone (RM) - Via le Mura | 14 |
| Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Valmontone (RM) - Via le Mura | 14 |
| Patti | 14 |
| Bene N° 1 - Terreno ubicato a Valmontone (RM) - Via le Mura | 14 |
| Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Valmontone (RM) - Via le Mura | 14 |
| Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Valmontone (RM) - Via le Mura | 14 |
| Stato conservativo | 14 |
| Bene N° 1 - Terreno ubicato a Valmontone (RM) - Via le Mura | 14 |
| Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Valmontone (RM) - Via le Mura | 14 |
| Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Valmontone (RM) - Via le Mura | 15 |
| Parti Comuni..... | 15 |
| Bene N° 1 - Terreno ubicato a Valmontone (RM) - Via le Mura | 15 |
| Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Valmontone (RM) - Via le Mura | 15 |
| Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Valmontone (RM) - Via le Mura | 15 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 15 |
| Bene N° 1 - Terreno ubicato a Valmontone (RM) - Via le Mura | 15 |
| Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Valmontone (RM) - Via le Mura | 15 |
| Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Valmontone (RM) - Via le Mura | 16 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 16 |
| Bene N° 1 - Terreno ubicato a Valmontone (RM) - Via le Mura | 16 |
| Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Valmontone (RM) - Via le Mura | 16 |
| Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Valmontone (RM) - Via le Mura | 16 |
| Stato di occupazione | 17 |
| Bene N° 1 - Terreno ubicato a Valmontone (RM) - Via le Mura | 17 |
| Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Valmontone (RM) - Via le Mura | 17 |
| Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Valmontone (RM) - Via le Mura | 17 |
| Provenienze Ventennali | 17 |
| Bene N° 1 - Terreno ubicato a Valmontone (RM) - Via le Mura | 17 |
| Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Valmontone (RM) - Via le Mura | 18 |
| Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Valmontone (RM) - Via le Mura | 18 |



| | |
|---|----|
| Formalità pregiudizievoli | 18 |
| Bene N° 1 - Terreno ubicato a Valmontone (RM) - Via le Mura | 18 |
| Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Valmontone (RM) - Via le Mura | 19 |
| Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Valmontone (RM) - Via le Mura | 19 |
| Normativa urbanistica | 20 |
| Bene N° 1 - Terreno ubicato a Valmontone (RM) - Via le Mura | 20 |
| Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Valmontone (RM) - Via le Mura | 20 |
| Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Valmontone (RM) - Via le Mura | 20 |
| Regolarità edilizia | 21 |
| Bene N° 1 - Terreno ubicato a Valmontone (RM) - Via le Mura | 21 |
| Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Valmontone (RM) - Via le Mura | 21 |
| Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Valmontone (RM) - Via le Mura | 22 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 22 |
| Bene N° 1 - Terreno ubicato a Valmontone (RM) - Via le Mura | 22 |
| Bene N° 2 - Corte o resede ubicato a Valmontone (RM) - Via le Mura | 23 |
| Bene N° 3 - Corte o resede ubicato a Valmontone (RM) - Via le Mura | 23 |
| Stima / Formazione lotti..... | 23 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 27 |
| Lotto 1 | 27 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 198/2016 del R.G.E. | 29 |
| Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 165.136,50 | 29 |



INCARICO

All'udienza del 13/04/2023, il sottoscritto Arch. Angelucci Piergiorgio, con studio in Via Cavour, 310 - 00184 - Roma (RM), email piergiorgio.angelucci@gmail.com, PEC p.angelucci@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Valmontone (RM) - Via le Mura (Coord. Geografiche: 41°45'27"N - 12°56'21"E)
- **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a Valmontone (RM) - Via le Mura (Coord. Geografiche: 41°45'27"N - 12°56'21"E)
- **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Valmontone (RM) - Via le Mura (Coord. Geografiche: 41°45'27"N - 12°56'21"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA LE MURA

Valmontone Foglio 45 particella 355 SEMINATIVO

Terreno ubicato nel comune di Valmontone in una zona periferica rispetto al centro urbano, precisamente in località Colle Razzanello. L'accesso all'immobile è garantito da strada pubblica. Il terreno confina a nord con le particelle 38, 24, 42, 129, 423 e 324, ad est con la particella 345, ad ovest con le particelle 343 e 357 quest'ultima anch'essa pignorata, mentre a sud con confina con la particella 346 ed altro Foglio di mappa. Terreno con sovrastanti annessi tre fabbricati rurali ed un silos di remota costruzione, ognuno di essi aventi il proprio identificativo catastale, registrati all'UTE di Roma con denuncia di ruralità in data 10 marzo 1988, ovvero particelle 347, 348, 349 e 350. I fabbricati presenti sul terreno NON sono oggetto di pignoramento.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA LE MURA

Valmontone Foglio 45 particella 356 SEMINATIVO

Terreno ubicato nel comune di Valmontone in una zona periferica rispetto al centro urbano, precisamente in località Colle Razzanello. L'accesso all'immobile è garantito da servitù di passaggio come riportato sull' Atto a rogito Notaio Carlo Pennazzi Catalano del 11.11.1993 Rep. 9354. Il terreno presenta una forma regolare rettangolare, la gran parte dell'area è adibita a giardino con siepi ed alberi di alto e medio fusto, mentre una piccola parte è pavimentato per area di manovra, parcheggio e collegamenti pedonali. Confina a nord ed ovest con la particella 355, ad est con le particelle 354 e 357 stessa proprietà ed oggetto di

pignoramento, mentre a sud confina con la particella 343 altra proprietà.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA LE MURA

Valmontone Foglio 45 particella 357 SEMINATIVO

Terreno ubicato nel comune di Valmontone in una zona periferica rispetto al centro urbano, precisamente in località Colle Razzanello. L'accesso all'immobile è garantito da servitù di passaggio come riportato sull' Atto a rogito Notaio Carlo Pennazzi Catalano del 11.11.1993 Rep. 9354. Il terreno presenta una forma regolare rettangolare, la gran parte dell'area è adibita a giardino con siepi ed alberi di alto e medio fusto, mentre una piccola parte è pavimentato per area di manovra, parcheggio e collegamenti pedonali. Inoltre su questa particella è presente una piscina ed una cubatura adibita a magazzino, sul prospetto sono stati realizzati due forni a legna. Confina a nord ed est con la particella 355, ad ovest con le particelle 354 e 356 stessa proprietà ed oggetto di pignoramento, mentre a sud confina con la particella 343 altra proprietà.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Valmontone (RM) - Via le Mura
- **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a Valmontone (RM) - Via le Mura
- **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Valmontone (RM) - Via le Mura

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA LE MURA

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, si precisa che trattasi di mera ricostruzione effettuata sulla base della documentazione presente nel fascicolo "CERTIFICAZIONE NOTARILE" redatta dal Dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia, in data 06/02/2018. (vedi allegati)



BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA LE MURA

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, si precisa che trattasi di mera ricostruzione effettuata sulla base della documentazione presente nel fascicolo "CERTIFICAZIONE NOTARILE" redatta dal Dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia, in data 06/02/2018. (vedi allegati)

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA LE MURA

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, si precisa che trattasi di mera ricostruzione effettuata sulla base della documentazione presente nel fascicolo "CERTIFICAZIONE NOTARILE" redatta dal Dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia, in data 06/02/2018. (vedi allegati)

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA LE MURA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA LE MURA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA LE MURA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA LE MURA

Confina a nord con le particelle 38, 24, 42, 129, 423 e 324, ad est con la particella 345, ad ovest con le particelle 343 e 357 quest'ultima anch'essa pignorata, mentre a sud confina con la particella 346 ed altro Foglio di mappa.

Terreno con sovrastanti annessi tre fabbricati rurali ed un silos di remota costruzione, ognuno di essi aventi il proprio identificativo catastale, registrati all'UTE di Roma con denuncia di ruralità in data 10 marzo 1988, ovvero particelle 347, 348, 349 e 350. I fabbricati presenti sul terreno NON sono oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA LE MURA

Confina a nord ed ovest con la particella 355, ad est con le particelle 354 e 357 stessa proprietà ed oggetto di pignoramento, mentre a sud confina con la particella 343 altra proprietà.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA LE MURA

Confina a nord ed est con la particella 355, ad ovest con le particelle 354 e 356 stessa proprietà ed oggetto di pignoramento, mentre a sud confina con la particella 343 altra proprietà.



CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA LE MURA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Terreno agricolo | 15493,00 mq | 15493,00 mq | 1,00 | 15493,00 mq | 0,00 m | Terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 15493,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 15493,00 mq | | |



L'immobile oggetto di stima è sito in una zona periferica rispetto al centro di Valmontone. Sono presenti i principali servizi idrico (pozzo di raccolta), luce e gas. Non è presente la fognatura pubblica.



BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA LE MURA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Giardino | 2316,00 mq | 2316,00 mq | 1,00 | 2316,00 mq | 0,00 m | Terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 2316,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 2316,00 mq | | |



L'immobile oggetto di stima è sito in una zona periferica rispetto al centro di Valmontone. Sono presenti i principali servizi idrico (pozzo di raccolta), luce e gas. Non è presente la fognatura pubblica.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA LE MURA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Giardino | 2316,00 mq | 2316,00 mq | 1,00 | 2316,00 mq | 0,00 m | Terra |
| Piscina scoperta | 60,00 mq | 60,00 mq | 1,00 | 60,00 mq | 0,00 m | Terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 2376,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 2376,00 mq | | |

L'immobile oggetto di stima è sito in una zona periferica rispetto al centro di Valmontone. Sono presenti i principali servizi idrico (pozzo di raccolta), luce e gas. Non è presente la fognatura pubblica.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA LE MURA**

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 01/09/1978 al 22/04/1982 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 45, Part. 41 Qualità Seminativo |
| Dal 22/04/1982 al 22/02/1992 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 45, Part. 41 Qualità Seminativo |



| | | |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 22/02/1992 al 22/02/1992 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 45, Part. 41 Qualità Seminativo |
| Dal 22/02/1992 al 08/07/1992 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 45, Part. 41 Qualità Seminativo |
| Dal 08/07/1992 al 15/04/1993 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 45, Part. 41 Qualità Seminativo |
| Dal 15/04/1993 al 15/12/2000 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 45, Part. 41 Qualità Seminativo |
| Dal 11/11/1993 al 11/01/2001 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 45, Part. 344 Qualità Seminativo |
| Dal 15/12/2000 al 11/11/1993 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 45, Part. 344 Qualità Seminativo |
| Dal 11/01/2001 al 26/07/2002 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 45, Part. 353 Qualità Seminativo |
| Dal 26/07/2002 al 17/04/2023 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 45, Part. 355 Qualità Seminativo |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Si precisa che trattasi di mera ricostruzione effettuata sulla base della documentazione presente sul portale Agenzia delle Entrate, fabbricati e terreni "sister" Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali - Catasto terreni Visura storica per immobile. (vedi allegati)

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA LE MURA

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 01/09/1978 al 22/04/1982 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 45, Part. 41 Qualità Seminativo |
| Dal 22/04/1982 al 22/02/1992 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 45, Part. 41 Qualità Seminativo |
| Dal 22/02/1992 al 22/02/1992 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 45, Part. 41 Qualità Seminativo |
| Dal 22/02/1992 al 22/02/1992 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 45, Part. 41 Qualità Seminativo |
| Dal 22/02/1992 al 22/02/1992 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 45, Part. 41 Qualità Seminativo |
| Dal 22/02/1992 al 08/07/1992 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 45, Part. 41 Qualità Seminativo |
| Dal 08/07/1992 al 15/04/1993 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 45, Part. 41 |



| | | |
|------------------------------|-------------------|---|
| | | Qualità Seminativo |
| Dal 15/04/1993 al 15/12/2000 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 45, Part. 41 Qualità Seminativo |
| Dal 11/11/1993 al 11/10/2001 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 45, Part. 344 Qualità Seminativo |
| Dal 15/12/2000 al 11/11/1993 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 45, Part. 344 Qualità Seminativo |
| Dal 11/01/2001 al 26/07/2002 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 45, Part. 353 Qualità Seminativo |
| Dal 26/07/2002 al 17/04/2023 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 45, Part. 356 Qualità Seminativo |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Si precisa che trattasi di mera ricostruzione effettuata sulla base della documentazione presente sul portale Agenzia delle Entrate, fabbricati e terreni "sister" Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali - Catasto terreni Visura storica per immobile. (vedi allegati)

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA LE MURA

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 01/09/1978 al 22/04/1982 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 45, Part. 41 Qualità Seminativo |
| Dal 22/04/1982 al 22/02/1992 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 45, Part. 41 Qualità Seminativo |
| Dal 22/02/1992 al 22/02/1992 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 45, Part. 41 Qualità Seminativo |
| Dal 22/02/1992 al 22/02/1992 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 45, Part. 41 Qualità Seminativo |
| Dal 22/02/1992 al 22/02/1992 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 45, Part. 41 Qualità Seminativo |
| Dal 22/02/1992 al 08/07/1992 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 45, Part. 41 Qualità Seminativo |
| Dal 08/07/1992 al 15/04/1993 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 45, Part. 41 Qualità Seminativo |
| Dal 15/04/1993 al 15/12/2000 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 45, Part. 41 Qualità Seminativo |
| Dal 11/11/1993 al 15/12/2000 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 45, Part. 344 Qualità Seminativo |



| | | |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 15/12/2000 al 11/11/1993 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 45, Part. 344 Qualità Seminativo |
| Dal 11/01/2001 al 26/07/2002 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 45, Part. 353 Qualità Seminativo |
| Dal 26/07/2002 al 17/04/2023 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 45, Part. 357 Qualità Seminativo |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Si precisa che trattasi di mera ricostruzione effettuata sulla base della documentazione presente sul portale Agenzia delle Entrate, fabbricati e terreni "sister" Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali - Catasto terreni Visura storica per immobile. (vedi allegati)

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA LE MURA

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|------------|--------|-----------------------|-------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superfici e ha are ca | Reddito dominante | Reddito agrario | Graffato |
| 45 | 355 | | | | Seminativo | 4 | 01 54 93 mq | 44,01 € | 60,01 € | |

Corrispondenza catastale

In seguito ad una attenta analisi cartacea e uno scrupoloso rilievo metrico (sup. coperta), celerimetrico (sup. scoperta e coperta) che è stato eseguito mediante l'appoggio ai confini e fabbricati esistenti, nonché ai punti in comune con i punti rilevati nei precedenti atti di aggiornamento, si è riscontrata corrispondenza tra gli elaborati grafici validati dal Comune, le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi. Non si dovrà procedere all'aggiornamento catastale. Si allega il CDU rilasciato dal Responsabile del Comune di Valmontone in data 11/05/2023 prot.15022. (vedi allegati)

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA LE MURA

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

| | | | | | | | | | | |
|----|-----|--|--|--|------------|---|----------------|--------|--------|--|
| 45 | 356 | | | | Seminativo | 4 | 00 23 16 mq | 6,58 € | 8,97 € | |
|----|-----|--|--|--|------------|---|----------------|--------|--------|--|

Corrispondenza catastale



In seguito ad una attenta analisi cartacea e uno scrupoloso rilievo metrico (sup. coperta), celerimetrico (sup. scoperta e coperta) che è stato eseguito mediante l'appoggio ai confini e fabbricati esistenti, nonché ai punti in comune con i punti rilevati nei precedenti atti di aggiornamento, NON si è riscontrata corrispondenza tra gli elaborati grafici validati dal Comune le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi, le difformità consistono:

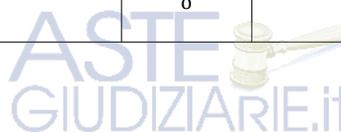
a) Realizzazione di giardino con percorsi di collegamento pedonali ed area di manovra pavimentata a servizio dell'abitazione, muro divisorio di confine.

Si dovrà procedere all'aggiornamento catastale. Si allega il CDU rilasciato dal Responsabile del Comune di Valmontone in data 11/05/2023 prot.15022. (vedi allegati)

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA LE MURA

| 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 |
| 45 | 357 | | | | Seminativo | 4 | 00 23 16 mq | 6,58 € | 8,97 € | |

Corrispondenza catastale



In seguito ad una attenta analisi cartacea e uno scrupoloso rilievo metrico (sup. coperta), celerimetrico (sup. scoperta e coperta) che è stato eseguito mediante l'appoggio ai confini e fabbricati esistenti, nonché ai punti in comune con i punti rilevati nei precedenti atti di aggiornamento, NON si è riscontrata corrispondenza tra gli elaborati grafici validati dal Comune le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi, le difformità consistono:

- a) Realizzazione di un giardino e area di manovra pavimentata a servizio dell'abitazione;
- b) Realizzazione di una piscina scoperta;
- c) Realizzazione di un Locale accessorio;

Si dovrà procedere all'aggiornamento catastale. Si allega il CDU rilasciato dal Responsabile del Comune di Valmontone in data 11/05/2023 prot.15022. (vedi allegati)



PRECISAZIONI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA LE MURA

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, si precisa che trattasi di mera ricostruzione effettuata sulla base della documentazione presente nel fascicolo "CERTIFICAZIONE NOTARILE"



redatta dal Dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia, in data 06/02/2018. (vedi allegati)

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA LE MURA

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, si precisa che trattasi di mera ricostruzione effettuata sulla base della documentazione presente nel fascicolo "CERTIFICAZIONE NOTARILE" redatta dal Dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia, in data 06/02/2018. (vedi allegati)

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA LE MURA

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, si precisa che trattasi di mera ricostruzione effettuata sulla base della documentazione presente nel fascicolo "CERTIFICAZIONE NOTARILE" redatta dal Dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia, in data 06/02/2018. (vedi allegati)

PATTI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA LE MURA

L'immobile oggetto di pignoramento risulterebbe utilizzato dall'esecutato e dai suoi famigliari, Atto di Compravendita a Rogito del Notaio Carlo Pennazzi Catalani rep.8411 del 15/04/1993, Atto di Divisione Notaio Carlo Pennazzi Catalani rep.9354 del 11/11/1993.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA LE MURA

L'immobile oggetto di pignoramento risulterebbe utilizzato dall'esecutato e dai suoi famigliari, Atto di Compravendita a Rogito del Notaio Carlo Pennazzi Catalani rep.8411 del 15/04/1993, Atto di Divisione Notaio Carlo Pennazzi Catalani rep.9354 del 11/11/1993.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA LE MURA

L'immobile oggetto di pignoramento risulterebbe utilizzato dall'esecutato e dai suoi famigliari, Atto di Compravendita a Rogito del Notaio Carlo Pennazzi Catalani rep.8411 del 15/04/1993, Atto di Divisione Notaio Carlo Pennazzi Catalani rep.9354 del 11/11/1993.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA LE MURA

L'immobile oggetto di pignoramento risulterebbe utilizzato dall'esecutato e dai suoi famigliari, Atto di Compravendita a Rogito del Notaio Carlo Pennazzi Catalani rep.8411 del 15/04/1993, Atto di Divisione Notaio Carlo Pennazzi Catalani rep.9354 del 11/11/1993. L'immobile pignorato si trova in buono stato conservativo.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA LE MURA

L'immobile oggetto di pignoramento risulterebbe utilizzato dall'esecutato e dai suoi famigliari, Atto di Compravendita a Rogito del Notaio Carlo Pennazzi Catalani rep.8411 del 15/04/1993, Atto di Divisione Notaio Carlo Pennazzi Catalani rep.9354 del 11/11/1993.



Carlo Pennazzi Catalani rep.9354 del 11/11/1993. L'immobile pignorato si trova in buono stato conservativo.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA LE MURA

L'immobile oggetto di pignoramento risulterebbe utilizzato dall'esecutato e dai suoi famigliari, Atto di Compravendita a Rogito del Notaio Carlo Pennazzi Catalani rep.8411 del 15/04/1993, Atto di Divisione Notaio Carlo Pennazzi Catalani rep.9354 del 11/11/1993. L'immobile pignorato si trova in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA LE MURA

Gli immobili pignorati non risultano inseriti in un contesto condominiale. Gli stessi immobili, pur conservando autonomi identificativi catastali, risultano fusi sul piano fisico tra di loro.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA LE MURA

Gli immobili pignorati non risultano inseriti in un contesto condominiale. Gli stessi immobili, pur conservando autonomi identificativi catastali, risultano fusi sul piano fisico tra di loro.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA LE MURA

Gli immobili pignorati non risultano inseriti in un contesto condominiale. Gli stessi immobili, pur conservando autonomi identificativi catastali, risultano fusi sul piano fisico tra di loro.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA LE MURA

Dalle dichiarazioni rese al sottoscritto dal responsabile dell'U.T.C. del Comune di Valmontone, non si segnala l'esistenza di censo, livello e usi civici gravanti sul bene pignorato, mentre si segnala la presenza di servitù di passaggio come riportato sull' Atto a rogito Notaio Carlo Pennazzi Catalano del 11.11.1993 Rep. 9354. Si segnala la presenza di un elettrodotto nella parte sud della particella. Si allega il CDU rilasciato dal Responsabile del Comune di Valmontone in data 11/05/2023 prot.15022. (vedi allegati)

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA LE MURA

Dalle dichiarazioni rese al sottoscritto dal responsabile dell'U.T.C. del Comune di Valmontone, non si segnala l'esistenza di censo, livello e usi civici gravanti sul bene pignorato, mentre si segnala la presenza di servitù di passaggio come riportato sull' Atto a rogito Notaio Carlo Pennazzi Catalano del 11.11.1993 Rep. 9354. Si allega il CDU rilasciato

dal Responsabile del Comune di Valmontone in data 11/05/2023 prot.15022. (vedi allegati)

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA LE MURA

Dalle dichiarazioni rese al sottoscritto dal responsabile dell'U.T.C. del Comune di Valmontone, non si segnala l'esistenza di censo, livello e usi civici gravanti sul bene pignorato, mentre si segnala la presenza di servitù di passaggio come

riportato sull' Atto a rogito Notaio Carlo Pennazzi Catalano del 11.11.1993 Rep. 9354. Si allega il CDU rilasciato dal Responsabile del Comune di Valmontone in data 11/05/2023 prot.15022. (vedi allegati)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA LE MURA

Il terreno presenta una forma regolare, una buona fertilità, una buona esposizione, una giacitura pianeggiante, una buona ubicazione, un buon accesso, medio appezzamento, piantagione arborea recente, risorsa irrigua sufficiente, la piantagione sembrerebbe tenuta secondo le corrette tecniche agrarie. Alla data del sopralluogo 19/05/2023 il terreno si presentava in gran parte "coltivato", la rimanente porzione è adibita a viabilità e spazi di manovra.

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA LE MURA

Corte o resede:

Cortile di forma regolare rettangolare a servizio dell'immobile residenziale, situato nel lato ovest rispetto all'abitazione, in parte pavimentato e in parte a verde. Nei lati nord, sud ed ovest è delimitato da siepi e muri di confine divisori.

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA LE MURA

Corte o resede:

Cortile di forma regolare rettangolare a servizio dell'immobile residenziale, situato nel lato est rispetto all'abitazione, in parte pavimentato e in parte a verde. Nei lati nord, sud ed est è delimitato da siepi e muri di confine divisori. In quest'area è presente una piscina ed un locale accessorio.

Piscina:

Fondazioni a soletta in conglomerato cementizio armato vasca natatoria di profondità variabile;

Esposizione Est, Sud, Ovest e Nord;

Strutture laterali in elevazione costituita in conglomerato cementizio armato;

Muri di bordo della piscina sono realizzati in c.a. gettato in opera;

Rivestimenti della vasca in ceramica resistenti a sbalzi di temperatura e adatti alla pulizia e manutenzione;

Le finiture generali della piscina sono di buona fattura.

Locale accessorio posto al piano piscina realizzato misto c.a. e muratura;

Per quanto riguarda le condizioni esterne dell'immobili si fa presente che allo stato attuale risultano in un buono stato di conservazione.

La piscina prevede un approvvigionamento idrico un recupero acqua e filtraggio di clorazione.

Esposizione Est, Sud, Ovest e Nord;



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA LE MURA

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



L'immobile oggetto di pignoramento risulterebbe utilizzato dall'esecutato e dai suoi famigliari, Atto di Compravendita a Rogito del Notaio Carlo Pennazzi Catalani rep.8411 del 15/04/1993, Atto di Divisione Notaio Carlo Pennazzi Catalani rep.9354 del 11/11/1993. Il giorno del sopralluogo 19/05/2023 era presente il genero dell'esecutato. (vedi allegati)



BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA LE MURA

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

L'immobile oggetto di pignoramento risulterebbe utilizzato dall'esecutato e dai suoi famigliari, Atto di Compravendita a Rogito del Notaio Carlo Pennazzi Catalani rep.8411 del 15/04/1993, Atto di Divisione Notaio Carlo Pennazzi Catalani rep.9354 del 11/11/1993. Il giorno del sopralluogo 19/05/2023 era presente il genero dell'esecutato. (vedi allegati)

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA LE MURA

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



L'immobile oggetto di pignoramento risulterebbe utilizzato dall'esecutato e dai suoi famigliari, Atto di Compravendita a Rogito del Notaio Carlo Pennazzi Catalani rep.8411 del 15/04/1993, Atto di Divisione Notaio Carlo Pennazzi Catalani rep.9354 del 11/11/1993. Il giorno del sopralluogo 19/05/2023 era presente il genero dell'esecutato. (vedi allegati)

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA LE MURA

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 precisa che trattasi di mera ricostruzione effettuata sulla base della documentazione presente nel fascicolo telematico "CERTIFICAZIONE NOTARILE" redatta dal Dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia, in data 06/02/2018. (vedi allegati)

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA LE MURA

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 precisa che trattasi di mera ricostruzione effettuata sulla base della documentazione presente nel fascicolo telematico "CERTIFICAZIONE NOTARILE" redatta dal Dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia, in data 06/02/2018. (vedi allegati)

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA LE MURA

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 precisa che trattasi di mera ricostruzione effettuata sulla base della documentazione presente nel fascicolo telematico "CERTIFICAZIONE NOTARILE" redatta dal Dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia, in data 06/02/2018. (vedi allegati)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA LE MURA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 16/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Velletri il 16/01/2018
Reg. gen. 131 - Reg. part. 106

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

Si precisa che trattasi di mera ricostruzione effettuata sulla base della documentazione presente nel fascicolo telematico "CERTIFICAZIONE NOTARILE" redatta dal Dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia, in data 06/02/2018. (vedi allegati)

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA LE MURA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 16/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Velletri il 16/01/2018
Reg. gen. 131 - Reg. part. 106
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Si precisa che trattasi di mera ricostruzione effettuata sulla base della documentazione presente nel fascicolo telematico "CERTIFICAZIONE NOTARILE" redatta dal Dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia, in data 06/02/2018. (vedi allegati)

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA LE MURA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 16/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Velletri il 16/01/2018
Reg. gen. 131 - Reg. part. 106
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione



Si precisa che trattasi di mera ricostruzione effettuata sulla base della documentazione presente nel fascicolo telematico "CERTIFICAZIONE NOTARILE" redatta dal Dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia, in data 06/02/2018. (vedi allegati)



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA LE MURA

Il Comune di Valmontone è dotato di P.R.G. approvato in data 29.10.1980 con Delibera di Giunta Regionale n. 5806, l'appezzamento di terreno sito nel comune di Valmontone e distinto in catasto al Foglio 45 p.lle 355-356-357, esso risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

Località "Colle Razzanello" terreno distinto al foglio 45 p.lle 355-356-357

- Zona E Agricola art. 22 delle NTA.- Sottozona E2 art. 24 delle NTA.

Località "Colle Razzanello" terreno distinto al foglio 45 p.la 355/p

- Vincolo di Rispetto della viabilità T.A.V.

- Interessato da Protezione zone di interesse archeologico - Articolo 42 del PTPR Tav B - art. 13 co 3 lett.a L.R. 24/98 NTA del PTPR approvato con DCR 5/21.

Le informazioni riportate in ordine alla presenza di vincoli di qualsiasi natura si basano sui dati forniti allo scrivente

dall'ufficio tecnico competente e sulla documentazione da esso rilasciata; non si risponde per atti e documenti non esibiti dall'ufficio. Si allega il CDU rilasciato dal Responsabile del Comune di Valmontone in data 11/05/2023 prot.15022. (vedi allegati)

BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA LE MURA

Il Comune di Valmontone è dotato di P.R.G. approvato in data 29.10.1980 con Delibera di Giunta Regionale n. 5806, l'appezzamento di terreno sito nel comune di Valmontone e distinto in catasto al Foglio 45 p.lle 355-356-357, esso risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

Località "Colle Razzanello" terreno distinto al foglio 45 p.lle 355-356-357

- Zona E Agricola art. 22 delle NTA.- Sottozona E2 art. 24 delle NTA.

Località "Colle Razzanello" terreno distinto al foglio 45 p.la 355/p

- Vincolo di Rispetto della viabilità T.A.V.

- Interessato da Protezione zone di interesse archeologico - Articolo 42 del PTPR Tav B - art. 13 co 3 lett.a L.R. 24/98 NTA del PTPR approvato con DCR 5/21.

Le informazioni riportate in ordine alla presenza di vincoli di qualsiasi natura si basano sui dati forniti allo scrivente

dall'ufficio tecnico competente e sulla documentazione da esso rilasciata; non si risponde per atti e documenti non esibiti dall'ufficio. Si allega il CDU rilasciato dal Responsabile del Comune di Valmontone in data 11/05/2023 prot.15022. (vedi allegati)

BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA LE MURA

Il Comune di Valmontone è dotato di P.R.G. approvato in data 29.10.1980 con Delibera di Giunta Regionale n. 5806, l'appezzamento di terreno sito nel comune di Valmontone e distinto in catasto al Foglio 45 p.lle 355-356-357, esso risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

Località "Colle Razzanello" terreno distinto al foglio 45 p.lle 355-356-357

- Zona E Agricola art. 22 delle NTA.- Sottozona E2 art. 24 delle NTA.



Località "Colle Razzanello" terreno distinto al foglio 45 p.la 355/p

- Vincolo di Rispetto della viabilità T.A.V.

- Interessato da Protezione zone di interesse archeologico - Articolo 42 del PTPR Tav B - art. 13 co 3 lett.a L.R. 24/98 NTA del PTPR approvato con DCR 5/21.

Le informazioni riportate in ordine alla presenza di vincoli di qualsiasi natura si basano sui dati forniti allo scrivente

dall'ufficio tecnico competente e sulla documentazione da esso rilasciata; non si risponde per atti e documenti non esibiti dall'ufficio. Si allega il CDU rilasciato dal Responsabile del Comune di Valmontone in data 11/05/2023 prot.15022. (vedi allegati)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA LE MURA

Particella non edificata, Zona E Agricola art. 22 delle NTA - Sottozona E2 art. 24 delle NTA. Terreno con sovrastanti tre fabbricati rurali ed un silos di remota costruzione, ognuno di essi aventi il proprio identificativo catastale, registrati all'UTE di Roma con denuncia di ruralità in data 10 marzo 1988. I fabbricati presenti sul terreno NON sono oggetto di pignoramento. Si allega il CDU rilasciato dal Responsabile del Comune di Valmontone in data 11/05/2023 prot.15022. (vedi allegati)



BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA LE MURA

Sulla particella 356 in seguito ad una attenta analisi cartacea e uno scrupoloso rilievo metrico (sup. coperta), celerimetrico (sup. scoperta) che è stato eseguito mediante l'appoggio ai confini e fabbricati esistenti, nonché ai punti in comune con i punti rilevati nei precedenti atti di aggiornamento, NON si è riscontrata corrispondenza tra gli elaborati grafici validati dal Comune e lo stato dei luoghi. Dalle risultanze del sopralluogo sono emerse le seguenti difformità:

a) Realizzazione di giardino con percorsi di collegamento pedonali ed area di manovra pavimentate a servizio dell'abitazione, muro divisorio di confine.

Si dovrà procedere all'aggiornamento urbanistico/edilizio presentando all'ufficio Tecnico del Comune di Valmontone una (S.C.I.A. in sanatoria), le sanzioni dovranno essere calcolate dal Comune a seguito della presentazione della S.C.I.A. in sanatoria, versando una somma non inferiore a 516 euro, ai sensi degli art. 37 del DPR 380/01, allegando il fascicolo predisposto per l'invio alla Soprintendenza ai sensi dell'art. 167 d.lgs. 42/2004. Le informazioni riportate in ordine alla regolarità urbanistica ed alla presenza di vincoli di qualsiasi natura si basano sui dati forniti allo scrivente dall'ufficio tecnico competente e sulla documentazione da esso rilasciata; non si risponde per atti e documenti non esibiti dall'ufficio. Si allega il CDU rilasciato dal Responsabile del Comune di Valmontone in data 11/05/2023 prot.15022. (vedi allegati)



BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA LE MURA

Sulla particella 357 in seguito ad una attenta analisi cartacea e uno scrupoloso rilievo metrico (sup. coperta), celerimetrico (sup. scoperta) che è stato eseguito mediante l'appoggio ai confini e fabbricati esistenti, nonché ai punti in comune con i punti rilevati nei precedenti atti di aggiornamento, NON si è riscontrata corrispondenza tra gli elaborati grafici validati dal Comune e lo stato dei luoghi. Dalle risultanze del sopralluogo sono emerse le seguenti difformità:

- a) Realizzazione di giardino con percorsi di collegamento pedonali ed area di manovra pavimentata a servizio dell'abitazione, muro divisorio di confine;
- b) realizzazione di una piscina in c.a. della superficie complessiva di circa 60 mq di profondità variabile. Si dovrà procedere all'aggiornamento urbanistico/edilizio presentando all'ufficio Tecnico del Comune di Valmontone una (S.C.I.A. in sanatoria), le sanzioni dovranno essere calcolate dal Comune a seguito della presentazione della S.C.I.A. in sanatoria, versando una somma non inferiore a 516 euro, pari a circa € 2.500, ai sensi degli art. 37 del DPR 380/01, oneri del costo di costruzione pari a circa € 5.000, diritti di segreteria pari a circa € 250, allegando il fascicolo predisposto per l'invio alla Soprintendenza ai sensi dell'art. 167 d.lgs. 42/2004.
- c) realizzazione di un locale accessorio di circa 305,00 mc, con tetto a due falde di altezza al colmo di circa 3,4 m. Il locale accessorio risulterebbe privo di autorizzazioni edilizie, quest'ultimo non sanabile ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 e art. 40 sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n.47, ovvero dell'art.46 comma quinto del DPR 380/01. I costi della demolizione totale del fabbricato sono calcolati in circa 22,41 €/mc escluso il trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del materiale inutilizzabile. Le informazioni riportate in ordine alla regolarità urbanistica ed alla presenza di vincoli di qualsiasi natura si basano sui dati forniti allo scrivente dall'ufficio tecnico competente e sulla documentazione da esso rilasciata; non si risponde per atti e documenti non esibiti dall'ufficio. Si allega il CDU rilasciato dal Responsabile del Comune di Valmontone in data 11/05/2023 prot.15022. (vedi allegati)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA LE MURA



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

Semberebbero non essere presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 2 - CORTE O RESEDE UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA LE MURA

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

Semberebbero non essere presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 3 - CORTE O RESEDE UBICATO A VALMONTONE (RM) - VIA LE MURA

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

Semberebbero non essere presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Valmontone (RM) - Via le Mura
Valmontone Foglio 45 particella 355 SEMINATIVO Terreno ubicato nel comune di Valmontone in una zona periferica rispetto al centro urbano, precisamente in localit  Colle Razzanello. L'accesso all'immobile   garantito da strada pubblica. Il terreno confina a nord con le particelle 38, 24, 42, 129, 423 e 324, ad est con la particella 345, ad ovest con le particelle 343 e 357 quest'ultima anch'essa pignorata, mentre a sud con confina con la particella 346 ed altro Foglio di mappa. Terreno con sovrastanti annessi tre fabbricati rurali ed un silos di remota costruzione, ognuno di essi aventi il proprio identificativo catastale, registrati all'UTE di Roma con denuncia di ruralit  in data 10 marzo 1988, ovvero particelle 347, 348, 349 e 350. I fabbricati presenti sul terreno NON sono oggetto di pignoramento.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 355, Qualit  Seminativo

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

Valore di stima del bene:   77.465,00

Il valore commerciale del bene pignorato   stato determinato con metodo sintetico comparativo sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarit  della zona oltre che dalla facilit  di raggiungimento, consistenza, regolarit  geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servit  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 altres  di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il pi  probabile valore di compravendita da attribuire agli



immobili oggetto della stima. Al solo fine indicativo si riportano i valori del mercato relativi all'annualità 2022 contenuti nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare edito a cura dell'Agenzia del Territorio riguardanti i terreni agricoli medi della Provincia di Roma ubicati nel territorio del Comune di Valmontone. (vedi allegati)

- **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a Valmontone (RM) - Via le Mura Valmontone Foglio 45 particella 356 SEMINATIVO Terreno ubicato nel comune di Valmontone in una zona periferica rispetto al centro urbano, precisamente in località Colle Razzanello. L'accesso all'immobile è garantito da servitù di passaggio come riportato sull' Atto a rogito Notaio Carlo Pennazzi Catalano del 11.11.1993 Rep. 9354. Il terreno presenta una forma regolare rettangolare, la gran parte dell'area è adibita a giardino con siepi ed alberi di alto e medio fusto, mentre una piccola parte è pavimentato per area di manovra, parcheggio e collegamenti pedonali. Confina a nord ed ovest con la particella 355, ad est con le particelle 354 e 357 stessa proprietà ed oggetto di pignoramento, mentre a sud confina con la particella 343 altra proprietà.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 356, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 34.740,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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 all'immobile oggetto della stima. (vedi allegati)

- **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Valmontone (RM) - Via le Mura Valmontone Foglio 45 particella 357 SEMINATIVO Terreno ubicato nel comune di Valmontone in una zona periferica rispetto al centro urbano, precisamente in località Colle Razzanello. L'accesso all'immobile è garantito da servitù di passaggio come riportato sull' Atto a rogito Notaio Carlo Pennazzi Catalano del 11.11.1993 Rep. 9354. Il terreno presenta una forma regolare rettangolare, la gran parte dell'area è adibita a giardino con siepi ed alberi di alto e medio fusto, mentre una piccola parte è pavimentato per area di manovra, parcheggio e collegamenti pedonali. Inoltre su questa particella è presente una piscina ed una cubatura adibita a magazzino, sul prospetto sono stati realizzati due forni a legna. Confina a nord ed est con la particella 355, ad ovest con le particelle 354 e 356 stessa proprietà ed oggetto di pignoramento, mentre a sud confina con la particella 343 altra proprietà.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 357, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 71.280,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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 all'immobile oggetto della stima. Il valore commerciale della piscina è stato determinato con il metodo di stima del Costo di Riproduzione Deprezzato. Dall'analisi del mercato di riferimento si è potuto constatare che per beni simili a quelli in esame non è stato possibile far ricorso all'approccio di mercato per assenza o insufficienza dei dati di compravendita rilevabili, infatti si tratta di immobili di natura particolare che, ancorché diffusi sul territorio, non si può dire abbiano un mercato specifico, di dinamismo sufficiente per un approccio comparativo. Vi è inoltre scarsa disponibilità di dati ed eccessiva incertezza sui parametri tecnico-economici da porre alla base di procedimenti valutativi di tipo finanziario ed non è possibile ipotizzare una trasformazione in beni suscettibili di apprezzamento sul mercato. VALORE DI MERCATO STIMATO "PISCINA" CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO - $V_m = V_a + V_{nc} - D = € 36.540,00$. (vedi allegati)

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Terreno Valmontone (RM) - Via le Mura | 15493,00 mq | 5,00 €/mq | € 77.465,00 | 100,00% | € 77.465,00 |
| Bene N° 2 - Corte o resede Valmontone (RM) - Via le Mura | 2316,00 mq | 15,00 €/mq | € 34.740,00 | 100,00% | € 34.740,00 |
| Bene N° 3 - Corte o resede Valmontone (RM) - Via le Mura | 2376,00 mq | 30,00 €/mq | € 71.280,00 | 100,00% | € 71.280,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 183.485,00 |

Valore di stima: € 183.485,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|-------------------------|--------|------|
| Deprezzamento del 10 % | 10,00 | % |

Valore finale di stima: € 165.136,50

Nel valore finale di stima sono state considerate le spese da sostenere per tutte le attività (Tecniche/Urbaniste/Catastali) necessarie alla regolarizzazione degli immobili oggetto di pignoramento.

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Roma, li 06/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Angelucci Piergiorgio

ELENCO ALLEGATI:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

- ✓ N° 1 Altri allegati - ATTO DI PROVENIENZA (Aggiornamento al 15/04/1993)
- ✓ N° 1 Altri allegati - CERTIFICATO NOTARILE IPOCATASTALE (Aggiornamento al 06/02/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE (Aggiornamento al 17/04/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 19/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE MUNICIPIO CDU (Aggiornamento al 11/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)
- ✓ N° 1 Altri allegati - RACCOMANDATA A-R-PEC (Aggiornamento al 27/04/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 19/05/2023)

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Valmontone (RM) - Via le Mura
Valmontone Foglio 45 particella 355 SEMINATIVO Terreno ubicato nel comune di Valmontone in una zona periferica rispetto al centro urbano, precisamente in località Colle Razzanello. L'accesso all'immobile è garantito da strada pubblica. Il terreno confina a nord con le particelle 38, 24, 42, 129, 423 e 324, ad est con la particella 345, ad ovest con le particelle 343 e 357 quest'ultima anch'essa pignorata, mentre a sud con confina con la particella 346 ed altro Foglio di mappa. Terreno con sovrastanti annessi tre fabbricati rurali ed un silos di remota costruzione, ognuno di essi aventi il proprio identificativo catastale, registrati all'UTE di Roma con denuncia di ruralità in data 10 marzo 1988, ovvero particelle 347, 348, 349 e 350. I fabbricati presenti sul terreno NON sono oggetto di pignoramento.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 355, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Comune di Valmontone è dotato di P.R.G. approvato in data 29.10.1980 con Delibera di Giunta Regionale n. 5806, l'appezzamento di terreno sito nel comune di Valmontone e distinto in catasto al Foglio 45 p.lle 355-356-357, esso risulta avere la seguente destinazione urbanistica: Località "Colle Razzanello" terreno distinto al foglio 45 p.lle 355-356-357 - Zona E Agricola art. 22 delle NTA.- Sottozona E2 art. 24 delle NTA. Località "Colle Razzanello" terreno distinto al foglio 45 p.lle 355/p - Vincolo di Rispetto della viabilità T.A.V. - Interessato da Protezione zone di interesse archeologico - Articolo 42 del PTPR Tav B - art. 13 co 3 lett.a L.R. 24/98 NTA del PTPR approvato con DCR 5/21. Le informazioni riportate in ordine alla presenza di vincoli di qualsiasi natura si basano sui dati forniti allo scrivente dall'ufficio tecnico competente e sulla documentazione da esso rilasciata; non si risponde per atti e documenti non esibiti dall'ufficio. Si allega il CDU rilasciato dal Responsabile del Comune di Valmontone in data 11/05/2023 prot.15022. (vedi allegati)
- **Bene N° 2** - Corte o resede ubicato a Valmontone (RM) - Via le Mura
Valmontone Foglio 45 particella 356 SEMINATIVO Terreno ubicato nel comune di Valmontone in una zona periferica rispetto al centro urbano, precisamente in località Colle Razzanello. L'accesso all'immobile è garantito da servitù di passaggio come riportato sull' Atto a rogito Notaio Carlo Pennazzi Catalano del 11.11.1993 Rep. 9354. Il terreno presenta una forma regolare rettangolare, la gran parte dell'area è adibita a giardino con siepi ed alberi di alto e medio fusto, mentre una piccola parte è pavimentato per area di manovra, parcheggio e collegamenti pedonali. Confina a nord ed ovest con la particella 355, ad est con le particelle 354 e 357 stessa proprietà ed oggetto di pignoramento, mentre a sud confina con la particella 343 altra proprietà.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 356, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Comune di Valmontone è dotato di P.R.G. approvato in data 29.10.1980 con Delibera di Giunta Regionale n. 5806, l'appezzamento di terreno sito nel comune di Valmontone e distinto in catasto al Foglio 45 p.lle 355-356-357, esso risulta avere la seguente destinazione urbanistica: Località "Colle Razzanello" terreno distinto al foglio 45 p.lle 355-356-357 - Zona E Agricola art. 22 delle NTA.- Sottozona E2 art. 24 delle NTA. Località "Colle Razzanello" terreno distinto al foglio 45 p.lle 355/p - Vincolo di Rispetto della viabilità T.A.V. - Interessato da Protezione zone di interesse archeologico - Articolo 42 del PTPR Tav B - art. 13 co 3 lett.a L.R. 24/98 NTA del PTPR approvato con DCR 5/21. Le informazioni riportate in ordine alla presenza di vincoli di qualsiasi natura si basano sui dati forniti allo scrivente dall'ufficio tecnico competente e sulla documentazione da esso rilasciata; non si risponde per atti e documenti non esibiti dall'ufficio. Si allega il CDU rilasciato dal Responsabile del Comune di Valmontone in data 11/05/2023 prot.15022. (vedi allegati)



- **Bene N° 3** - Corte o resede ubicato a Valmontone (RM) - Via le Mura
Valmontone Foglio 45 particella 357 SEMINATIVO Terreno ubicato nel comune di Valmontone in una zona periferica rispetto al centro urbano, precisamente in località Colle Razzanello. L'accesso all'immobile è garantito da servitù di passaggio come riportato sull' Atto a rogito Notaio Carlo Pennazzi Catalano del 11.11.1993 Rep. 9354. Il terreno presenta una forma regolare rettangolare, la gran parte dell'area è adibita a giardino con siepi ed alberi di alto e medio fusto, mentre una piccola parte è pavimentato per area di manovra, parcheggio e collegamenti pedonali. Inoltre su questa particella è presente una piscina ed una cubatura adibita a magazzino, sul prospetto sono stati realizzati due forni a legna. Confina a nord ed est con la particella 355, ad ovest con le particelle 354 e 356 stessa proprietà ed oggetto di pignoramento, mentre a sud confina con la particella 343 altra proprietà. Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 357, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Comune di Valmontone è dotato di P.R.G. approvato in data 29.10.1980 con Delibera di Giunta Regionale n. 5806, l'appezzamento di terreno sito nel comune di Valmontone e distinto in catasto al Foglio 45 p.lle 355-356-357, esso risulta avere la seguente destinazione urbanistica: Località "Colle Razzanello" terreno distinto al foglio 45 p.lle 355-356-357 - Zona E Agricola art. 22 delle NTA.- Sottozona E2 art. 24 delle NTA. Località "Colle Razzanello" terreno distinto al foglio 45 p.lle 355/p - Vincolo di Rispetto della viabilità T.A.V. - Interessato da Protezione zone di interesse archeologico - Articolo 42 del PTPR Tav B - art. 13 co 3 lett.a L.R. 24/98 NTA del PTPR approvato con DCR 5/21. Le informazioni riportate in ordine alla presenza di vincoli di qualsiasi natura si basano sui dati forniti allo scrivente dall'ufficio tecnico competente e sulla documentazione da esso rilasciata; non si risponde per atti e documenti non esibiti dall'ufficio. Si allega il CDU rilasciato dal Responsabile del Comune di Valmontone in data 11/05/2023 prot.15022. (vedi allegati)

Prezzo base d'asta: € 165.136,50



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 198/2016 DEL R.G.E.**



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 165.136,50

| Bene N° 1 - Terreno | | | |
|---|---|-------------------|-------------|
| Ubicazione: | Valmontone (RM) - Via le Mura | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 355, Qualità Seminativo | Superficie | 15493,00 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile oggetto di pignoramento risulterebbe utilizzato dall'esecutato e dai suoi famigliari, Atto di Compravendita a Rogito del Notaio Carlo Pennazzi Catalani rep.8411 del 15/04/1993, Atto di Divisione Notaio Carlo Pennazzi Catalani rep.9354 del 11/11/1993. L'immobile pignorato si trova in buono stato conservativo. | | |
| Descrizione: | Valmontone Foglio 45 particella 355 SEMINATIVO Terreno ubicato nel comune di Valmontone in una zona periferica rispetto al centro urbano, precisamente in località Colle Razzanello. L'accesso all'immobile è garantito da strada pubblica. Il terreno confina a nord con le particelle 38, 24, 42, 129, 423 e 324, ad est con la particella 345, ad ovest con le particelle 343 e 357 quest'ultima anch'essa pignorata, mentre a sud con confina con la particella 346 ed altro Foglio di mappa. Terreno con sovrastanti annessi tre fabbricati rurali ed un silos di remota costruzione, ognuno di essi aventi il proprio identificativo catastale, registrati all'UTE di Roma con denuncia di ruralità in data 10 marzo 1988, ovvero particelle 347, 348, 349 e 350. I fabbricati presenti sul terreno NON sono oggetto di pignoramento. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |

| Bene N° 2 - Corte o resede | | | |
|-----------------------------------|---|-------------------|------------|
| Ubicazione: | Valmontone (RM) - Via le Mura | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Corte o resede Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 356, Qualità Seminativo | Superficie | 2316,00 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile oggetto di pignoramento risulterebbe utilizzato dall'esecutato e dai suoi famigliari, Atto di Compravendita a Rogito del Notaio Carlo Pennazzi Catalani rep.8411 del 15/04/1993, Atto di Divisione Notaio Carlo Pennazzi Catalani rep.9354 del 11/11/1993. L'immobile pignorato si trova in buono stato conservativo. | | |
| Descrizione: | Valmontone Foglio 45 particella 356 SEMINATIVO Terreno ubicato nel comune di Valmontone in una zona periferica rispetto al centro urbano, precisamente in località Colle Razzanello. L'accesso all'immobile è garantito da servitù di passaggio come riportato sull' Atto a rogito Notaio Carlo Pennazzi Catalano del 11.11.1993 Rep. 9354. Il terreno presenta una forma regolare rettangolare, la gran parte dell'area è adibita a giardino con siepi ed alberi di alto e medio fusto, mentre una piccola parte è pavimentato per area di manovra, parcheggio e collegamenti pedonali. Confina a nord ed ovest con la particella 355, ad est con le particelle 354 e 357 stessa proprietà ed oggetto di pignoramento, mentre a sud confina con la particella 343 altra proprietà. | | |



| | |
|---|----|
| Vendita soggetta a IVA: | NO |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

| Bene N° 3 - Corte o resede | | | |
|---|---|-------------------|------------|
| Ubicazione: | Valmontone (RM) - Via le Mura | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Corte o resede Identificato al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 357, Qualità Seminativo | Superficie | 2376,00 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile oggetto di pignoramento risulterebbe utilizzato dall'esecutato e dai suoi famigliari, Atto di Compravendita a Rogito del Notaio Carlo Pennazzi Catalani rep.8411 del 15/04/1993, Atto di Divisione Notaio Carlo Pennazzi Catalani rep.9354 del 11/11/1993. L'immobile pignorato si trova in buono stato conservativo. | | |
| Descrizione: | Valmontone Foglio 45 particella 357 SEMINATIVO Terreno ubicato nel comune di Valmontone in una zona periferica rispetto al centro urbano, precisamente in località Colle Razzanello. L'accesso all'immobile è garantito da servitù di passaggio come riportato sull' Atto a rogito Notaio Carlo Pennazzi Catalano del 11.11.1993 Rep. 9354. Il terreno presenta una forma regolare rettangolare, la gran parte dell'area è adibita a giardino con siepi ed alberi di alto e medio fusto, mentre una piccola parte è pavimentato per area di manovra, parcheggio e collegamenti pedonali. Inoltre su questa particella è presente una piscina ed una cubatura adibita a magazzino, sul prospetto sono stati realizzati due forni a legna. Confina a nord ed est con la particella 355, ad ovest con le particelle 354 e 356 stessa proprietà ed oggetto di pignoramento, mentre a sud confina con la particella 343 altra proprietà. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

