

TRIBUNALE DI VELLETRI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA
PROCEDURA ESECUTIVA n. 525/2016 R.G.Es.
(Udienza 06/02/2018)

Parte Procedente

PROMOSSA DA: **BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA** con sede in Piazza Vittorio Veneto, n. 8 Bergamo (BG) P.I. 03034840169 rappresentata e difesa dall'Avv. Giuseppe GRILLO con studio in Viale Giulio Cesare, n. 2 Roma (RM) Email: giuseppe.grillo@avvocatirc.legalmail.it

Esecutati

NEI CONFRONTI DI: **XXXXX XXXXX**, nato a Roma il XXXXXX ed ivi residente in via XXXXXXXXXXXX – CF. XXXXXXXXXXXX
XXXXX XXXXX, nato a Roma il XXXXXX ed ivi residente in via XXXXXXXXXXXX – C.F. XXXXXXXXXXXX

Giudice dell'esecuzione: Dott. **E. Colognesi**

VILLA UNIFAMILIARE
con ampio terreno circostante
siti in Genzano di Roma Via Landi n. 43
Località Landi-Pedica - Strada Provinciale 99b

STUDIO TECNICO

ARCH. ANNA MARIA CAMPAGNA
via S. Agostino I^a trav. n. 12
00032 Carpineto Romano (RM)
C.F. CMPNMR69L48C858I
P. I.V.A. 07918431003
Email am.campagna@archiworld.it
cell. 3471151317

Rinviata al

29.05.2018

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Campagna Anna Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 525/2016 del R.G.E.

promossa da

BANCA POPOLARE DI BERGAMO

Partita IVA: 03034840169

Piazza Vittorio Veneto, n. 8

24122 - Bergamo (BG)

rappresentata e difesa dall'AVV. GIUSEPPE GRILLO con studio in viale Giulio Cesare, n. 2 ROMA (RM)
Email: giuseppe.grillo@avvocatirc.legalmail.it

contro

XXXXXX XXXXX

Codice fiscale: XXXXX XXXXX

XXXXXX XXXXX

00187 - Roma (RM)

Nato a Roma il XXXXX XXXXX

XXXXXX XXXXX

Codice fiscale: XXXXX XXXXX

XXXXXX XXXXX

00162 - Roma (RM)

Nato a Roma il XXXXX XXXXX



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Stato conservativo.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 525/2016 del R.G.E.....	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 1.255.000,00	21

INCARICO

All'udienza del 18/09/2016, il sottoscritto Arch. Campagna Anna Maria, con studio in Via S. Agostino la Traversa - 00032 - Carpineto Romano (RM), email: annama.campagna@gmail.com, PEC: am.campagna@pec.archrm.it, Tel./Fax 06 97 19 478, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/11/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene Unico** – Villa con ampio terreno di pertinenza, ubicata a Genzano di Roma (RM) – Via Landi n. 43 - Località Landi-Pedica Strada Provinciale 99b.

DESCRIZIONE

Trattasi di villino unifamiliare con terreno circostante, parte coltivato ad uliveto e parte lasciato seminativo, con piante ad alto fusto, di notevole valore, situato in una zona a carattere prettamente residenziale, molto tranquilla e circondata dal verde, denominata Località Landi-Pedica.

Landi-Pedica è una frazione del Comune di Genzano di Roma, dal quale dista circa 11 Km, posta tra il Comune di Lanuvio ed il Comune di Velletri, molto lontana dal centro urbano del Comune di Genzano di Roma, nel tratto di strada che collega la Cisterna Campoleone a Via Appia Vecchia, direzione Genzano di Roma (Vedasi All.to n. 1).

SOPRALLUOGO

in data 07.06.2017 alle ore 12,00 la scrivente ha eseguito il sopralluogo, alla presenza del sig. XXXXX XXXXX(esecutato), presso l'immobile in questione, come da Verbale allegato alla presente (Vedasi All.to n. 2).

Vista l'estensione e la consistenza, sono stati necessari, in accordo con il Sig. XXXXX XXXXX, eseguire più sopralluoghi.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene Unico1** - Villa con ampio terreno di pertinenza, ubicata a Genzano di Roma (RM) – Via Landi n. 43 - Località Landi-Pedica Strada Provinciale 99b

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

I beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prodotta in atti, è necessaria ex art. 567 c.p.c. ed è idonea oltre che completa. Nel fascicolo della procedura, infatti è presente la certificazione notarile sostitutiva di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c.

TITOLARITÀ

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

- **XXXXXX XXXXX**
Codice fiscale: XXXXX XXXXX
XXXXXX XXXXX
00187 - Roma (RM)
Nato a Roma il XXXXX XXXXX
- **XXXXXX XXXXX**
Codice fiscale: XXXXX XXXXX
XXXXXX XXXXX
00162 - Roma (RM)
Nato a Roma il XXXXX XXXXX

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

XXXXXX XXXXX(Proprietà 1/2)
XXXXXX XXXXX (Proprietà 1/2)

Si allega a tal fine:

Certificato Notarile redatto dal Notaio Enrico SIRACUSANO (All.to n.3A)
Relazione Preliminare redatta dall'Avv. Consuelo Lattanzio (All.to n.3B)

Storicamente, in senso cronologico inverso, sono riportati gli estremi degli atti di rogito, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà:

PER LE PARTICELLE 50-51-52-53-309:

- Atto di Compravendita Notaio Lanzo Paola del 16.07.2004
- Atto di Compravendita Notaio Capecelatro del 18.04.2002
- Atto di Successione in morte [REDACTED] (Denuncia di Succ. n. 72 vol. 213 del 09.02.1959)

PER LE PARTICELLE 218-226-227-233-223:

- Atto di Compravendita Notaio Caparelli del 05.07.2005 Rep. 74917 (Vedasi All.to n.4A)
- Atto di Compravendita Notaio Aldo Carrara del 12.03.1982

PER LE PARTICELLE 228-234-224:

- Atto di Compravendita Notaio Giuseppe Minniti del 09.03.2011
- Atto di Successione in morte [REDACTED] Denuncia di Succ. n. 81 vol. 571/9 del 27.10.2009)
- Atto di Successione in morte [REDACTED] (Denuncia di Succ. n. 39 vol. 173 del 08.05.1953)
- Atto di Divisione Notaio [REDACTED] del 07.10.1964
- Atto di Divisione Notaio [REDACTED] del 19.11.1975

PER LE PARTICELLE 230-235-89-87-229:

- Atto di Compravendita Notaio Paolo Palmieri del 30.01.2012 Rep. 140303 (Vedasi All.to n.4B)
- Atto di Compravendita Notaio Paolo Palmieri del 27.05.2004 Rep. 122947 (Vedasi All.to n.4C)
- Atto di Successione non trascritta di D'Amico Store e successivo ricongiungimento di usufrutto spettante alla Sig.ra [REDACTED] deceduta il 11.10.1984.

LA SCRIVENTE FA NOTARE CHE ALL'INTERNO DELLA PROPRIETA' (DIETRO LA VILLA) VI E' UN PICCOLO APPEZZAMENTO INTERCLUSO DISTINTO CON LA **PART. 225** MA NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO.



CONFINI

Il fabbricato ed i terreni, oggetto della presente, risultano confinanti a nord e sud con la ferrovia, a sud-est con via Landi-Pedica, a ovest con via 1 Stradone Muti.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	217,00 mq	370,70 mq	1,00	370,70 mq	3,00 m	P.T.-1°
Terreno	70.054 mq	70.054 mq	1,00	70.054 mq		
Totale superficie convenzionale:				0,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				0,0 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

VISTA LA NATURA DEGLI IMMOBILI, OGGETTO DI PIGNORAMENTO, LA SCRIVENTE HA RITENUTO OPPORTUNO REDIGERE DUE VALUTAZIONI SEPARATE: UNA PER LA VILLA CON I LOCALI ACCESSORI ANNESSI, L'ALTRA PER IL TERRENO, CON LE DIFFERENTI DESTINAZIONI D'USO, AVVALENDOSI DELLA COLLABORAZIONE DELL'AGRONOMO (Vedasi All.to n. 6).

Si precisa altresì che, in questa prima parte dell'elaborato peritale si analizzerà solo il compendio costituito dalla villa e gli accessori, a cui si aggiungerà, nella valutazione economica per determinare il più probabile valore di mercato, la stima redatta dall'agronomo per i terreni.

Pertanto:

Trattasi di una villa unifamiliare (Vedasi All.to n. 5A-B-C) con terreno circostante, sviluppantesi su due piani: piano terra e piano primo, comunicanti attraverso una scala interna in muratura; circondato tutt'intorno da un vasto appezzamento di terreno che accoglie piante di varie specie (tra cui palme ad alto fusto), un uliveto e molte altre specie di piante, nonché piccoli fabbricati (utilizzati per la gestione dell'intero compendio).

Più specificatamente, per il terreno, vedasi la relazione redatta dall'agronomo (All.to n. 6)



COMPLESSIVAMENTE, considerando la superficie LEGITTIMA, allo stato di fatto (Vedasi All.to n. 5A), abbiamo:

Superficie Utile residenziale P.T-1°	mq 227.00	villa
Superficie Lorda residenziale P.T-1°	mq 370.70	villa
Superficie non residenziale	mq 70.054	terreno



N.B. LA SCRIVENTE FA NOTARE CHE:

In occasione del sopralluogo, ha riscontrato la presenza di:

- due piccoli fabbricati in muratura, utilizzati a supporto della attività legata al parco zoologico, alla data di oggi non più attivo
- grandi gabbie metallica per accogliere gli animali
- varie tettoie.

Per quanto riguarda i due locali in muratura, la scrivente ha ritenuto opportuno procedere al loro accatastamento, al fine di poterli identificare in maniera univoca ed inconfondibile, ma considerato che sono stati realizzati senza titolo edilizio, la scrivente ritiene opportuno, ai fini del calcolo della superficie commerciale, considerarli non come fabbricati ma solo come area di sedime, pertanto, nella valutazione economica del compendio, verrà considerata la loro rimozione, qualora non fossero sanabili.

Per quanto riguarda le tettoie e le enormi gabbie in ferro (Vedasi All.to n. 5D), che accoglievano le scimmie, anch'esse realizzate senza alcun titolo edilizio, la scrivente ritiene opportuno, ai fini del calcolo della superficie commerciale, considerarli non come fabbricati ma solo come area di sedime e pertanto, nella valutazione economica del compendio, verrà considerata la loro rimozione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Secondo la Documentazione catastale allegata all'**Atto di pignoramento** (All.to n. 7A) gli immobili, oggetto di pignoramento, sono distinti al Catasto nel modo seguente:

- Estratto di Mappa Fg. 19 part. 50
- Estratto di Mappa Fg. 19 part. 309

1. -Visura e Planimetria Fg. 19 Part. 53
2. -Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 50
3. -Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 51
4. -Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 52
5. -Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 87
6. -Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 89
7. -Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 218
8. -Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 223
9. -Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 224
10. -Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 226
11. -Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 227
12. -Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 228
13. -Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 229
14. -Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 230
15. -Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 233
16. -Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 234
17. -Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 235
18. -Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 309



Si fa presente che in banca dati non è presente l'elaborato planimetrico.

N.B. LA SCRIVENTE FA NOTARE CHE, NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO, VIENE RIPETUTA PER DUE VOLTE LA PART. CONTRADDISITINTA CON IL **NUMERO 223**: UNA VOLTA CON UNA ESTENSIONE PARI A MQ 140 E L'ALTRA CON UNA ESTENSIONE DI MQ 156. A SEGUITO DELLE RICERCHE EFFETTUATE PRESSO IL CATASTO, LA SCRIVENTE FA NOTARE CHE LA PART. 223 DI MQ 140 IN REALTA' E' DA INTENDERSI COME PARTICELLA 233.

Confrontando lo stato di fatto con la documentazione catastale, la scrivente ha rilevato che la villa era censita come fabbricato rurale, che presentava dei piccoli ampliamenti, rispetto alla sagoma inserita in banca dati, che i due piccoli fabbricati presenti sul lotto non erano accatastati, pertanto ha ritenuto opportuno procedere all'aggiornamento della banca dati del catasto, redigendo i seguenti documenti (All.to n. 7B-C-D-E):

- in data 17.01.2018 ha presentato il Docum. Monografia per l'individuazione del punto fiduciale
- in data 01.03.2018 ha presentato il Tipo Mappale
- in data 10.03.2018 ha presentato il Docfa per la costituzione della part. 487 locale deposito
- in data 10.03.2018 ha presentato il Docfa per la costituzione della part. 488 locale deposito

Pertanto alla data di oggi, la part. 309, oggetto di pignoramento, è stata soppressa e sono state costituite le seguenti particelle (All.to n. 7F) :

Fg. 19 Part. 486 Seminativo ha 1 are 51 ca 31 Redd. Dom. € 78,15 Redd. Agrario € 42,98 TERRENO

Fg. 19 Part. 487 Cat. C2 Cl. 01 Cons. 25 Sup. Cat. 32 Rendita € 23,24 FABBRICATO

Fg. 19 Part. 488 Cat. C2 Cl. 01 Cons. 15 Sup. Cat. 20 Rendita € 13,94 FABBRICATO

La scrivente fa presente che i due piccoli fabbricati in muratura, essendo stati realizzati senza titolo edilizio, non verranno considerati ai fini del calcolo della superficie commerciale, se non facendo riferimento alla loro area di sedime.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	53			A7	2	10	371	1420,26	P.T-1°	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario		Graffato
19	50				Seminativo arborato	3	1 36 30	70,39	45,76		
19	51				Vigneto	4	1 86 70	106,06	96,42		
19	52				Seminativo arborato	3	0 80 40	41,52	26,99		
19	87				Pascolo cespugliato	2	0 04 20	0,04	0,04		
19	89				Vigneto	3	0 53 40	51,02	33,09		
19	218				Vigneto	3	0 02 75	2,63	1,7		

19	223			Vigneto	3	0 01 56	1,49	0,97	
19	224			Vigneto	3	0 00 82	0,78	0,51	
19	226			Vigneto	3	0 23 40	22,36	14,5	
19	227			Vigneto	3	0 25 10	23,98	15,56	
19	228			Vigneto	3	0 27 30	26,08	16,92	
19	229			Vigneto	3	0 03 40	3,25	2,11	
19	230			Vigneto	3	0 00 10	0,1	0,06	
19	233			Pascolo cespugliato	2	0 01 40	0,01	0,01	
19	234			Pascolo cespugliato	2	0 01 32	0,01	0,01	
19	235			Pascolo cespugliato	2	0 00 56	0,01	0,01	
19	209			Seminativo	3	1 51 03	78,41	43,13	SOPPRESSA
19	486			Seminativo	3	1 51 31	78,15	42,98	COSTITUITA
19	487			Ente Urbano		00 32			COSTITUITA
19	488			Ente Urbano		00 20			COSTITUITA

STATO CONSERVATIVO

In data 02.05.2017 la scrivente ha inviato alle parti, per raccomandata, la comunicazione che in data 11.05.2017 avrebbe eseguito il sopralluogo, presso gli immobili, oggetto di pignoramento. Contattata telefonicamente dal Sig. XXXXX XXXXX, Esecutato, il sopralluogo è stato concordato per il giorno 07.06.2017.

In occasione del sopralluogo (Vedasi Documentazione fotografica All.to 8) del 07.06.2017 la scrivente ha potuto verificare che l'intero compendio si presentava in buone condizione conservative, soprattutto il villino.

Considerato inoltre che il compendio, in oggetto, comprende notevoli superfici investite ad oliveto (circa 2,5-3 ettari) unite alla presenza di alberature importanti, ovvero, di ulteriori superfici agricole facenti parte sempre del complesso, la scrivente in data 18.08.2017 ha richiesto tramite pec all'ill.mo Giudice, l'autorizzazione alla collaborazione di un agronomo, al fine di poter giungere ad una più probabile valutazione economica, dell'intero compendio, oggetto di pignoramento.

La scrivente fa notare di aver inviato tale richiesta per conoscenza, tramite email, in data 18.08.2017 anche all'Avv. Giuseppe Grillo, quale rappresentante e difensore della parte procedente.

Autorizzata dall'ill.mo Giudice la scrivente ha incaricato l'agronomo di redigere una relazione di stima relativa alla patrimonio vegetazionale (Vedasi All.to n. 6).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La scrivente fa notare che sull'atto di acquisto del 30.01.2012 Rep. 140303 (Vedasi All.to n. 4B) a rogito Notaio Paolo Palmieri di Genzano di Roma, viene riportato il seguente vincolo:

"-che il terreno costituente il compendio unico da loro come sopra costituito costituisce l'estensione di terreno necessario al raggiungimento del livello minimo di redditività determinato dai piani regionali di sviluppo rurale per l'erogazione del sostegno agli investimenti previsti dai Regolamenti CEE n.ri 1257 e 1260/99 e succ. modificazioni;

-che detto terreno costituente il compendio unico è considerato indivisibile per dieci anni dal momento della costituzione e durante tale periodo non può essere frazionato per effetto di trasferimenti a causa di morte o per atto tra vivi;

-che il **VINCOLO DI INDIVISIBILITA'** di cui sopra sarà, a cura del Notaio rogante, trascritto nei pubblici registri immobiliari del Direttore dell'Ufficio competente;"

PERTANTO NONOSTATNTE I NUMEROSI APPEZZAMENTI DI TERRENO, LA SCRIVENTE RITIENE COMUNQUE OPPORTUNO COSTITUIRE UN LOTTO UNICO.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, alla data del sopralluogo, risultava occupato dal Sig. XXXXX XXXXX, esecutato, come dichiarato nel Verbale di sopralluogo n. 1 del 07.06.2017 e dal Sig. XXXXX XXXXX, esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Vedasi il Certificato notarile redatto dal Notaio Enrico Siracusano (All.to n.3A)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Vedasi Relazione Preliminare redatta dall'Avv. Consuelo LATTANZIO (All.to n.3B)

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il PRG vigente (approvato con D.G.R. n. 615 del 08.07.2005) l'area, in oggetto, ricade in zona "E" Agricola come da Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune in data 10.05.2018 (All.to n.9)

REGOLARITÀ EDILIZIA

In data 22.04.2018 la scrivente presenta tramite pec, richiesta accesso agli atti per l'immobile in questione (Vedasi All.to 10).

In data 07.05.2018 e 09.05.2018 la scrivente ha visionato il fascicolo relativo all'immobile, e pertanto relaziona quanto segue (Vedasi All.to 10A):

- La costruzione è antecedente al 01/09/1967;
- L'unità immobiliare, in oggetto, è costituita da un fabbricato realizzato nei primi anni dell'ottocento;
- In data 28.02.2005 prot. 4426 è stata presentata una DIA per "Ristrutturazione di una residenza agricola";

- In data 23.03.2005 prot. 4426 il Comune diffida il richiedente dall'intraprendere qualsiasi inizio attività dei lavori in quanto la pratica risultava carente per:
 - mancato versamento contributo di costruzione
 - mancato versamento diritti di segreteria
- in data 30.03.2007 prot. 6540 il Sig. XXXXX XXXXX presa la fine lavori alla data del 30.03.2007;
- in data 14.05.2007 prot. 11320 il Comune scrive al Sig. XXXXX XXXXX ancora per omesso versamento (di cui in precedenza);
- in data 10.06.2007 prot. 12183 il Sig. XXXXX XXXXX, tramite nota dello Studio Legale [REDACTED], contesta quanto comunicato dal Comune con nota del 14.05.2007;
- in data 02.07.2007 prot. 13194 il Sig. XXXXX XXXXX, tramite nota dello Studio Legale [REDACTED] contesta un tentato sopralluogo da parte dei Vigili Urbani e dell'Ufficio Tecnico;
- in data 09.07.2007 il Comune scrive al Sig. XXXXX XXXXX spiegando quanto osservato dallo Studio Legale, nonché facendo presente che la DIA n. 21/2005 risultava carente del N.O. del Genio Civile e dell'Autorizzazione allo scarico, annullando in autotutela la sanzione richiesta con nota del 14.05.2007 prot. 11320;
- in data 29.08.2007 prot. 17476 il Comune trasmette al Sig. XXXXX XXXXX ingiunzione dirigenziale di Demolizione opere realizzate senza autorizzazione sismica, specificando che quella trasmessa all'ente era stata acquisita solo successivamente alla realizzazione delle opere.

A questo punto il Sig. XXXXX XXXXX, presenta una DIA a sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001:

- variazione dell'altezza di 25 cm
- specifica scarico acque reflue
- piccole modifiche sul disegno dei progetti;
- in data 09.11.2007 prot. 20388 il Comune scrive al Sig. XXXXX XXXXX per pratica carente di documentazione, richiedendo:
 - perizia giurata con schemi grafici
 - N.O. Genio Civile
 - Versamento della Sanzione € 516,00
 - Polizza fidejussoria
 - Versamento per diritti di segreteria ed istruttoria € 150,00
 - Schema grafico della fossa settica stagna
 - Documentazione fotografica sullo stato di fatto;
- in data 19.02.2008 prot. 4059 il Sig. XXXXX XXXXX presenta documentazione integrativa come da richiesta;
- in data 07.05.2008 il Comune scrive al il Sig. XXXXX XXXXX un ulteriore sistema di trattamento degli scarichi in abbinamento alla Fossa Imhof;

- in data 19.06.2008 prot. 13904 il Comune chiede alla Agenzia delle Entrate di determinare l'aumento di valore dell'immobile per poter determinare la sanzione relativa all'accertamento di conformità;
- in data 22.12.2008 prot. 28537/08 l'Agenzia delle Entrate declina la richiesta comunicando che la loro valutazione è relativa solo ad edifici adibiti ad uso diverso da quello residenziale.

Agli atti del Comune oltre a questa documentazione non è stata rilevata altra documentazione nel merito;

chieste delucidazioni, nel merito, al tecnico dell'Ufficio Tecnico del Comune, la scrivente non ha avuto alcuna delucidazione per lo stato della pratica;

pertanto in data 08.05.2018 la scrivente ha richiesto tramite pec (Vedasi All.to 11A-B) all'ufficio competente, la richiesta della copia dell'AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO rilasciata per l'immobile in oggetto;

in data 09.05.2018 la scrivente, ha ritirato, a mano, l'attestazione dell'ufficio competente della NON PRESENZA AGLI ATTI DELL'UFFICIO DELLA AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO rilasciata per l'immobile in questione.

PERTANTO:

Preso atto della Ordinanza di demolizione n. 19/2007 nonché le note del Comune inoltrate al Sig. XXXXX XXXXX in data 09.11.2007 prot. 20388 ed in data 19.06.2008 prot. 13904;

Considerato che le contestazioni sono relative:

1. a piccole difformità planimetriche
2. una maggiore altezza di circa 40 cm, allo stato di fatto, rispetto al progetto agli atti
3. che il Genio Civile è stato richiesto successivamente
4. che le voliere ed altri recinti nonché altri piccoli fabbricati, utilizzati ai fini dell'attività aziendale, sono stati realizzati senza titolo

LA SCRIVENTE, CONSIDERATO LO STATO DEI FATTI, RITIENE OPPORTUNO APPLICARE, AL PIÙ PROBABILE VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE, UN COEFFICIENTE RIDUTTIVO, AI FINI DELLA EVENTUALE SANABILITA' DEGLI ILLECITI, DI CUI AI PUNTI 1-2-3, CHE SICURAMENTE COMPORTERA', QUALORA ATTUABILE, UNA SANZIONE, SALVO DIVERSE DISPOSIZIONI DI LEGGI E NORMATIVE, NONCHÉ REGOLAMENTI COMUNALI E DIRITTI DI TERZI;

MENTRE, PER QUANTO RIGUARDA LE GRANDI VOLIERE ED I LOCALI IN MURATURA, LA SCRIVENTE RITIENE OPPORTUNO CONSIDERARE LA LORO RIMOZIONE, E QUINDI, CONSIDERARE, AI FINI DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE, SOLO LA LORO AREA DI SEDIME.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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.

Lo scrivente, visto il VINCOLO DI INDIVISIBILITA' indicato sull'atto di acquisto del 30.01.2012 Rep. 140303, ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene unico**

Villa unifamiliare ubicata a Genzano di Roma (RM), Via Landi n. 43 - Località Landi-Pedica Strada Provinciale 99b con terreno di pertinenza, situata in una zona a carattere prettamente residenziale, molto tranquilla e circondata dal verde, denominata Località Landi-Pedica. Essa è una frazione del Comune di Genzano di Roma, dal quale dista circa 11 Km, posta tra il Comune di Lanuvio ed il Comune di Velletri, molto lontana dal centro urbano del Comune di Genzano di Roma, nel tratto di strada che collega la Cisterna Campoleone a Via Appia Vecchia che conduce a Genzano di Roma .

- Identificato al Catasto Fabbricati:

Fg. 19, Part. 53, Categoria A7 VILLA

Identificato al Catasto Terreni:

1. -Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 50 TERRENO
2. -Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 51 TERRENO
3. -Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 52 TERRENO
4. -Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 87 TERRENO
5. -Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 89 TERRENO
6. -Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 218 TERRENO
7. -Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 223 TERRENO
8. -Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 224 TERRENO
9. -Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 226 TERRENO
10. -Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 227 TERRENO
11. -Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 228 TERRENO
12. -Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 229 TERRENO
13. -Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 230 TERRENO
14. -Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 233 TERRENO
15. -Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 234 TERRENO
16. -Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 235 TERRENO

~~Fg. 19, Part. 309, Qualità Seminativo~~ **SOPPRESSA**

17. -Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 486 Seminativo TERRENO
18. -Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 487 ENTE URBANO
19. -Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 488 ENTE URBANO

Il compendio viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 1.255.000,00

PREMESSA

Effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona ed immobili simili o assimilabili, aventi le stesse caratteristiche, di quelli, oggetto della presente stima, la scrivente ritiene di effettuare la valutazione adottando il metodo della STIMA SINTETICA COMPARATIVA e della STIMA ANALITICA.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Il criterio di stima sintetica comparativa, fa riferimento al più probabile valore di mercato, che è regolato esclusivamente dall'incontro della domanda e dell'offerta; è un elemento strettamente soggettivo, legato alla volontà delle persone che stipulano il patto ed è condizionato solo dagli elementi che caratterizzano gli immobili e le aree in cui sono ubicati, non sempre riconducibili a schemi statistici.

Per effettuare la stima si è tenuto conto di alcune caratteristiche, che hanno determinato il valore unitario per metro quadrato, in relazione al valore di un villino modello, del tipo di quello stimato.

Per la determinazione del valore medio unitario di un immobile tipo, ci si è potuti avvalere del metodo dell'indagine diretta sul campo, per rilevare i suddetti prezzi.

Le fonti di informazione prese in considerazione sono:

Agenzia del Territorio

Agenzie Immobiliari locali

Borsa Immobiliare di Roma

Osservatorio immobiliare della Provincia di Roma

- Dall'indagine effettuata, presso le **AGENZIE IMMOBILIARI LOCALI**, la scrivente ha rilevato che il prezzo medio unitario, per immobili simili, varia da un minimo di 900,00 €/mq fino ad un massimo di 1.900,00 €/mq ottenendo un prezzo di mercato medio unitario pari a 1.400,00 €/mq;
- Considerando che l'interrogazione della Banca Dati, presso l'**AGENZIA DELLE ENTRATE** Anno 2017 – Semestre 2, ha rilevato che, il prezzo ed il valore di locazione medio unitario, per immobili simili, con DESTINAZIONE RESIDENZIALE, variano nel modo seguente:

per la Tipologia: **RESIDENZIALE**

Stato conservativo: NORMALE

Valore Mercato (€/mq): MIN. € 1.450,00 MAX € 2.100,00

Superficie (L/N): LORDA

Valori Locazione(€/mq x mese): MIN. € 5,00 MAX. € 7,50

Considerando che trattasi di edificio risalente all'ottocento ma ristrutturato nel 2005 e pertanto non nuova costruzione, la scrivente ritiene opportuno mediare i due valori:

PER IL VALORE DI MERCATO, abbiamo:

€/mq $(1.45,00 + 2.100,00) / 2 = \text{€}/\text{mq } 1.775,00$

PER IL VALORE DI LOCAZIONE, abbiamo:

€/mq $(5,00 + 7,50) / 2 = \text{€}/\text{mq } 6,25$

- Considerando che l'interrogazione della Banca Dati di BORSINO IMMOBILIARE Anno 2018, per il villino ha rilevato che, il prezzo ed il valore di locazione medio unitario, per immobili simili, con DESTINAZIONE RESIDENZIALE, variano nel modo seguente:

per la Tipologia: **RESIDENZIALE**

Stato conservativo: NORMALE

Valore Mercato (€/mq): MIN. € 1.283,00 MAX € 1.924,00

Superficie (L/N): LORDA

Valori Locazione(€/mq x mese): MIN. € 6,00 MAX. € 9,00

Considerando che trattasi di edificio risalente all'ottocento ma ristrutturato nel 2005 e pertanto non nuova costruzione, la scrivente ritiene opportuno mediare i due valori:

PER IL VALORE DI MERCATO, abbiamo:

€/mq $(1.283,00 + 1.924,00) / 2 = \text{€/mq } 1.604,00$

PER IL VALORE DI LOCAZIONE, abbiamo:

€/mq $(6,00 + 9,00) / 2 = \text{€/mq } 7,50$



Pertanto:

AI FINI DEL PRESENTE PROCEDIMENTO DI STIMA, LA SCRIVENTE HA RITENUTO OPPORTUNO, MEDIARE I TRE VALORI MEDI DI MERCATO

€ $(1.400,00 + 1.750,00 + 1.604,00) / 3 = \text{€ } 1.584,66$

Ottenendo un valore

ARROTONDATO AD € 1.600,00 €/MQ.

Tenendo conto:

della INDIVIDUAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO:

- ubicazione (prima periferia/rurale, distanze dai mercati/centri di consegna/infrastrutture...);
- destinazione (abitazione, industriale...);
- tipologia costruttiva.

delle CARATTERISTICHE RILEVANTI DEI FABBRICATI AD USO RESIDENZIALE:

Posizionali estrinseche:

- ubicazione del fabbricato
- carattere della zona
- accessibilità al centro
- accessibilità al posto di lavoro
- salubrità
- amenità
- servizi

Posizionali intrinseche:

- panoramicità
- orientamento
- luminosità

Tecnologie:

- grado di finimento
- innovazione
- età
- stato di manutenzione e di conservazione
- le condizioni statiche della struttura
- le tecniche o caratteristiche costruttive adottate
- le finiture
- la sua destinazione in funzione dell'uso

Valutazioni di deprezzamento sostanzialmente orientate ad alcune caratteristiche:

- di tipo fisico - strutturale
- di tipo funzionale
- di tipo ambientale
- di tipo economico

Punti di merito:

- Caratteri ambientali
- Età e Stato di conservazione
anno di ristrutturazione 2005
stato conservativo OTTIMO
qualità SIGNORILE

Abbiamo:

Sup. Commerciale: mq 370.70 x 1.600,00 €/mq = **€ 593.120,00**



STIMA ANALITICA

E' basata sulla capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare.

Le operazioni di stima sono le seguenti:

1. esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile
2. determinazione del Reddito medio annuo (R) presunto, ma che sia ordinario nella zona
3. determinazione delle spese medie annue (S)
4. scelta del tasso di capitalizzazione (r)
5. capitalizzazione del reddito netto medio annuo
6. aggiunta e detrazione al valore di stima.

Il Reddito lordo medio annuo (R) è dato dal canone (mensile o annuo) al quale si detraggono le spese che di norma si sostengono annualmente.

Tenendo conto dei valori suggeriti dall'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare, pari rispettivamente a:

PER IL VALORE DI LOCAZIONE, abbiamo:

$$€ /mq (5,00 + 7,50) / 2 = \text{€}/mq \text{ 6,25}$$

PER IL VALORE DI LOCAZIONE, abbiamo:

$$€ /mq (6,00 + 9,00) / 2 = \text{€}/mq \text{ 7,50}$$

RITENENDO OPPORTUNO MEDIARE I DUE VALORI DI LOCAZIONE MEDI DI MERCATO

$$€/mq (6,25 + 7,50) / 2 = 6,87 €/mq$$

Abbiamo un canone di locazione annuale pari a:

$$(mq \text{ 370.70} \times 6,87 \text{ €/mq}) \times 12 \text{ mesi} = \text{€/anno } 30.582,75$$

QUINDI

per un immobile con le medesime caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di € 30.582,75 all'anno, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

$$R = \text{€ } 30.582,75$$

$$S = 20\% \text{ di } R$$

pertanto

$$S = \text{€ } 30.582,75 \times 0,20 = \text{€ } 6.116,55$$

$$R - S = \text{€ } 30.582,75 - \text{€ } 6.116,55 = 24.466,20 \text{ (canone netto)}$$

Capitalizzazione del canone netto (R - S) : r = V ove r = 0,030

$$24.466,20 \text{ (canone netto)} : 0,030 = \text{€ } 815.540,00$$



L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO, IN UN UNICO LOTTO, PER UN IMPORTO DI € 815.540,00.



Detto valore viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

$$\text{€ } (593.120,00 + 815.540,00) : 2 = \text{€ } 704.330,00$$



Questo valore, relativo alla VILLA, deve essere sommato alla stima redatta dall'agronomo circa i TERRENI, oggetto sempre del compendio, in questione, pertanto:

$$\text{€ } 704.330,00 + \text{€ } 650.000,00 = \text{€ } 1.354.330,00$$

In detrazione della suddetta somma andranno detratti gli importi per:

- rimozione gabbie in ferro
- rimozione dei due piccoli fabbricati (qualora non sanabili)
- illeciti riscontrati dal Comune e rilevati dalla scrivente
- imprevisti



per cui avremo

$$\text{€ } 1.354.330,00 \text{ (valore immobile)} - \text{€ } 100.000,00 \text{ (detrazione)} = \text{€ } 1.254.330,00$$



VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO

La stima analitica e sintetica, sopra elaborate, consentono alla sottoscritta di valutare il valore dell'area nel suo complesso, di cui alla procedura, in

€ 1.254.330,00

che si arrotonda ad € 1.255.000,00 quale prezzo più probabile di mercato

VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

sito in Genzano di Roma, Via Landi n. 43 - Località Landi-Pedica - Strada Provinciale 99b

ABITAZIONE IN VILLINO CON TERRENO CIRCOSTANTE

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene Unico VILLA con TERRENO sita in Genzano di Roma (RM) Via Landi n. 43 - Località Landi-Pedica - Strada Provinciale 99b	370.70 mq Villino 70.054 mq Terreno		€ 1.255.000,00	100%	€ 1.255.000,00
Valore di stima:					€ 1.255.000,00

Valore finale di stima: € 1.255.000,00

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.

Carpineto Romano, li 17/05/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
F.to Arch. Campagna Anna Maria

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1A-Inquadramento area di interesse
- ✓ N° 1B-Inquadramento area di interesse
- ✓ N° 2-Comunicazione e Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 3A-Certificato notarile Notaio Siracusano
- ✓ N° 3B-Relazione preliminare Avv. Lattanzio
- ✓ N° 4A-Atto di compravendita del 2005
- ✓ N° 4B-Costituzione compendio unico del 2012
- ✓ N° 4C-Atto di acquisto del 2004
- ✓ N° 5A-Rilievo stato di fatto del lotto
- ✓ N° 5B-Rilievo stato di fatto VILLA
- ✓ N° 5C-Rilievo stato di fatto LOCALI DEPOSITI
- ✓ N° 5D-Individuazione gabbie
- ✓ N° 6-Relazione agronomo
- ✓ N° 7A-Presentazione MONOGRAFIA
- ✓ N° 7B-Presentazione TIPO MAPPALE
- ✓ N° 7C-Presentazione DOCFA PART. 487
- ✓ N° 7D-Presentazione DOCFA PART. 488
- ✓ N° 7E-Documentazione catastale aggiornata
- ✓ N° 8-Documentazione fotografica
- ✓ N° 9-Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 10-Documentazione Comune:
 - Progetto e Documentazione per DIA del 2005 e corrispondenza Comune
 - Progetto e Documentazione per DIA del 2007 e corrispondenza Comune
- ✓ N° 11-Attestazione del Comune sulla non presenza della autorizzazione allo scarico rilasciata per l'immobile in questione

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene Unico** - Villa con terreno circostante, ubicata a Genzano di Roma (RM) – Via Landi n. 43 - Località Landi-Pedica - Strada Provinciale 99b;
- Trattasi di villino unifamiliare con terreno circostante, parte coltivato ad uliveto e parte lasciato seminativo con piante ad alto fusto di notevole valore, situato in una zona a carattere prettamente residenziale, molto tranquilla e circondata dal verde, denominata Località Landi-Pedica. Essa è una frazione del Comune di Genzano di Roma, dal quale dista circa 11 Km, posta tra il Comune di Lanuvio ed il Comune di Velletri, molto lontana dal centro urbano del Comune di Genzano di Roma, nel tratto di strada che collega la Cisterna Campoleone a Via Appia Vecchia che conduce a Genzano di Roma.
- Identificato al Catasto Fabbricati:
Fg. 19, Part. 53, Categoria A7 VILLA

Identificato al Catasto Terreni:

- Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 50 TERRENO
- Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 51 TERRENO
- Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 52 TERRENO
- Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 87 TERRENO
- Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 89 TERRENO
- Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 218 TERRENO
- Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 223 TERRENO
- Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 224 TERRENO
- Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 226 TERRENO
- Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 227 TERRENO
- Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 228 TERRENO
- Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 229 TERRENO
- Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 230 TERRENO
- Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 233 TERRENO
- Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 234 TERRENO
- Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 235 TERRENO
- ~~Fg. 19, Part. 309, Qualità Seminativo~~ **SOPPRESSA**
- Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 486 Seminativo TERRENO
- Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 487 ENTE URBANO (ai fini della valutazione commerciale)
- Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 488 ENTE URBANO (ai fini della valutazione commerciale)

Il compendio viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- Destinazione urbanistica: Secondo il PRG vigente (approvato con D.G.R. n. 615 del 08.07.2005) l'area, in oggetto, ricade in zona "E" Agricola come da Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune in data 10.05.2018
- Risultano presenti sull'area di interesse, due piccoli fabbricati in muratura di superficie lorda pari a mq 32.10 e mq 20.40, nonché enormi voliere, tettoie, ed altre piccole strutture, realizzate senza titolo edilizio, e pertanto non considerate ai fini della valutazione commerciale (se non come area di sedime), ma si è tenuto conto della loro rimozione.
- Occorre tener presente: che il N.O. del Genio Civile è stato richiesto successivamente alla fine lavori, che vi sono piccole difformità planimetriche e di altezza, rispetto al progetto approvato, che non sono stati pagati i diritti di segreteria, di istruttoria, nonché la sanzione, che manca l'autorizzazione allo scarico e l'Agibilità.

Prezzo base d'asta: € 1.255.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 525/2016 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.255.000,00

Bene Unico - Villa con Terreno			
Ubicazione:	Genzano di Roma (RM) - Via Landi n. 43 - Località Landi-Pedica - Strada Provinciale 99b		
Diritto reale:		Quota	100%
Tipologia immobile:	Villa (P.T.-1°) Identificata al Catasto Fabbricati: Fg. 19, Part. 53, Categoria A7 VILLA Terreni: -Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 50 TERRENO -Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 51 TERRENO -Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 52 TERRENO -Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 87 TERRENO -Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 89 TERRENO -Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 218 TERRENO -Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 223 TERRENO -Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 224 TERRENO -Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 226 TERRENO -Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 227 TERRENO -Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 228 TERRENO -Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 229 TERRENO -Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 230 TERRENO -Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 233 TERRENO -Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 234 TERRENO -Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 235 TERRENO Fg. 19, Part. 309, Qualità Seminativo SOPPRESSA -Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 486 TERRENO -Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 487 ENTE URBANO -Visura N.C.T. Fg. 19 Part. 488 ENTE URBANO Il compendio viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).	Superficie Lorda Villa	370,70 mq
		Superficie totale Terreno	70.054 mq
Stato conservativo:	In data 02.05.2017 la scrivente ha inviato alle parti, per raccomandata, la comunicazione che in data 11.05.2017 avrebbe eseguito il sopralluogo, presso gli immobili, oggetto di pignoramento. Contattata telefonicamente dal Sig. XXXXX XXXXX, Esecutato, il sopralluogo è stato concordato per il giorno 07.06.2017. In occasione del sopralluogo del 07.06.2017 la scrivente ha potuto verificare che l'intero compendio si presentava in buone condizioni conservative, soprattutto il villino. Considerato inoltre che il compendio, in oggetto, comprende notevoli superfici investite ad oliveto (circa 2,5-3 ettari) unite alla presenza di alberature importanti, ovvero, di ulteriori superfici agricole facenti parte sempre del complesso, la scrivente in data 18.08.2017 ha richiesto tramite pec all'Ill.mo Giudice l'autorizzazione alla collaborazione di un agronomo, al fine di poter giungere ad una più probabile valutazione economica, dell'intero compendio, oggetto di pignoramento.		
Descrizione:	Trattasi di villino unifamiliare (P.T.-1°) con terreno di pertinenza, situato in una zona a carattere prettamente residenziale, molto tranquilla e circondata dal verde, denominata Località Landi-Pedica. Essa è una frazione del Comune di Genzano di Roma, dal quale dista circa 11 Km, posta tra il Comune di Lanuvio ed il Comune di Velletri, molto lontana dal centro urbano del Comune di Genzano di Roma, nel tratto di strada che collega la Cisterna Campoleone a Via Appia Vecchia che conduce a Genzano di Roma. RISULTANO PRESENTI SULL'AREA DI INTERESSE, DUE PICCOLI FABBRICATI IN MURATURA DI SUPERFICIE LORDA PARI A MQ 32.10 E MQ 20.40, NONCHÉ TETTOIE ED ENORMI GABBIE IN FERRO, REALIZZATE SENZA TITOLO EDILIZIO, E PERTANTO NON CONSIDERATE AI FINI DELLA VALUTAZIONE COMMERCIALE (SE NON COME AREA DI SEDIME), MA SI È TENUTO CONTO DELLA LORO RIMOZIONE. Occorre tener presente: che il N.O. del Genio Civile è stato richiesto successivamente alla fine lavori, che vi sono piccole difformità planimetriche e di altezza, rispetto al progetto approvato, che non sono stati pagati i diritti di segreteria, di istruttoria, nonché la sanzione, che manca l'Autorizzazione allo scarico e l'Agibilità.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile, alla data del sopralluogo, risultava occupato dal Sig. XXXXX XXXXX, esecutato, come dichiarato nel Verbale di sopralluogo n. 1 del 07.06.2017 e dal Sig. XXXXX XXXXX, esecutato.		