

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sevieri Ettore, nell'Esecuzione Immobiliare 584/2018 del R.G.E.

promossa da

**\*\*\*\* Omissis \*\*\*\***

contro

**\*\*\*\* Omissis \*\*\*\***

## SOMMARIO

Incarico .....	6
Premessa.....	6
Descrizione.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Terreno ubicato a Castel Gandolfo (RM) - Via di Santa Fumia.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Castel Gandolfo (RM) - Via di Santa Fumia.....	7
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Castel Gandolfo (RM) - Via di Santa Fumia.....	7
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Castel Gandolfo (RM) - Via di Santa Fumia.....	8
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Castel Gandolfo (RM) - Via di Santa Fumia.....	9
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Castel Gandolfo (RM) - Via di Santa Fumia.....	10
<b>Bene N° 7</b> - Magazzino ubicato a Castel Gandolfo (RM) - Via di Santa Fumia, piano T.....	10
Lotto 1 .....	11
Completezza documentazione ex art. 567 .....	11
Titolarità.....	11
Confini .....	11
Consistenza .....	11
Dati Catastali.....	12
Precisazioni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici .....	12
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli .....	13
Normativa urbanistica .....	13
Lotto 2 .....	14
Completezza documentazione ex art. 567 .....	14
Titolarità.....	14
Confini .....	14
Consistenza .....	14
Dati Catastali.....	15
Precisazioni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Stato di occupazione .....	15
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli .....	16
Normativa urbanistica .....	16
Lotto 3 .....	16
Completezza documentazione ex art. 567 .....	17
Titolarità.....	17
Confini .....	17

Consistenza .....	17
Dati Catastali.....	18
Precisazioni.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici .....	18
Stato di occupazione .....	18
Provenienze Ventennali.....	19
Formalità pregiudizievoli .....	19
Normativa urbanistica .....	20
Lotto 4 .....	20
Completezza documentazione ex art. 567 .....	20
Titolarità.....	20
Confini .....	20
Consistenza .....	21
Dati Catastali.....	21
Precisazioni.....	21
Servitù, censo, livello, usi civici .....	21
Stato di occupazione .....	22
Provenienze Ventennali.....	22
Formalità pregiudizievoli .....	22
Normativa urbanistica .....	23
Lotto 5 .....	23
Completezza documentazione ex art. 567 .....	23
Titolarità.....	23
Confini .....	24
Consistenza .....	24
Dati Catastali.....	24
Precisazioni.....	24
Stato di occupazione .....	25
Provenienze Ventennali.....	25
Formalità pregiudizievoli .....	25
Normativa urbanistica .....	26
Lotto 6 .....	26
Completezza documentazione ex art. 567 .....	26
Titolarità.....	26
Confini .....	26
Consistenza .....	27
Dati Catastali.....	27
Precisazioni.....	27

Stato di occupazione .....	27
Provenienze Ventennali.....	28
Formalità pregiudizievoli .....	28
Normativa urbanistica .....	28
<b>Lotto 7 .....</b>	<b>28</b>
Completezza documentazione ex art. 567 .....	29
Titolarità.....	29
Confini .....	29
Consistenza .....	29
Dati Catastali.....	30
Precisazioni.....	30
Stato conservativo.....	30
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	30
Stato di occupazione .....	30
Provenienze Ventennali.....	30
Formalità pregiudizievoli .....	31
Normativa urbanistica .....	31
Regolarità edilizia.....	31
<b>Stima / Formazione lotti.....</b>	<b>32</b>
<b>Lotto 1.....</b>	<b>32</b>
<b>Lotto 2.....</b>	<b>35</b>
<b>Lotto 3.....</b>	<b>36</b>
<b>Lotto 4.....</b>	<b>38</b>
<b>Lotto 5.....</b>	<b>40</b>
<b>Lotto 6.....</b>	<b>41</b>
<b>Lotto 7.....</b>	<b>43</b>
<b>Riepilogo bando d'asta .....</b>	<b>47</b>
<b>Lotto 1.....</b>	<b>47</b>
<b>Lotto 2.....</b>	<b>47</b>
<b>Lotto 3.....</b>	<b>48</b>
<b>Lotto 4.....</b>	<b>48</b>
<b>Lotto 5.....</b>	<b>49</b>
<b>Lotto 6.....</b>	<b>49</b>
<b>Lotto 7.....</b>	<b>50</b>
<b>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 584/2018 del R.G.E. ....</b>	<b>51</b>
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 24.000,00 .....</b>	<b>51</b>
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 4.600,00 .....</b>	<b>51</b>
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 4.850,00 .....</b>	<b>52</b>



<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 2.500,00</b> .....	52
<b>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 4.700,00</b> .....	53
<b>Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 7.760,00</b> .....	53
<b>Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 14.500,00</b> .....	54
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	55
<b>Bene N° 1 - Terreno ubicato a Castel Gandolfo (RM) - Via di Santa Fumia</b> .....	55
<b>Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castel Gandolfo (RM) - Via di Santa Fumia</b> .....	55
<b>Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castel Gandolfo (RM) - Via di Santa Fumia</b> .....	55
<b>Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castel Gandolfo (RM) - Via di Santa Fumia</b> .....	55
<b>Bene N° 5 - Terreno ubicato a Castel Gandolfo (RM) - Via di Santa Fumia</b> .....	55
<b>Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castel Gandolfo (RM) - Via di Santa Fumia</b> .....	56
<b>Bene N° 7 - Magazzino ubicato a Castel Gandolfo (RM) - Via di Santa Fumia, piano T</b> .....	56

## INCARICO

---

All'udienza del 19/01/2019, il sottoscritto Arch. Sevieri Ettore, con studio in Via Montegiovetti, 8 - 00045 - Genzano di Roma (RM), email ettoresievi@ gmail.com, PEC e.sevieri@pec.archrm.it, Tel. 335 6102223, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/02/2019 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 Castel Gandolfo (RM) - Via di Santa Fumia
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Castel Gandolfo (RM) - Via di Santa Fumia
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Castel Gandolfo (RM) - Via di Santa Fumia
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Castel Gandolfo (RM) - Via di Santa Fumia
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Castel Gandolfo (RM) - Via di Santa Fumia
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Castel Gandolfo (RM) - Via di Santa Fumia
- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Castel Gandolfo (RM) - Via di Santa Fumia, piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CASTEL GANDOLFO (RM) - VIA DI SANTA FUMIA**

---

Piena proprietà terreno distinto in catasto terreni al foglio 14 particella 789 e utile dominio appezzamenti di terreno contigui distinti al catasto terreni al foglio 14 particelle: 929-927-930-921-923-919-925 della superficie complessiva pari a mq 2.163,00, con accesso carrabile da Via di Santa Fumia (località Santa Fumia), Castel Gandolfo.

I suddetti terreni costituiscono una stradina interpoderale sui quali non sono presenti coltivazioni.

Le particelle di terreno distinte con i numeri 789-929-927-930-921 ricadono in zona C sottozona C3 per tutta la loro consistenza (vedi CDU allegato);

la particella 923 per la sua maggior consistenza in zona C sottozona C3, per la rimanente parte in zona E sottozona E1 (vedi CDU allegato);

le particelle 919-925 in zona E sottozona E1 per tutta la loro consistenza (vedi CDU allegato).

Come si evince dall'atto di compravendita a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 29.07.1998, rep. 32262, fascicolo 8360, emerge che il terreno adiacente al compendio pignorato costituito dalle particelle distinte al foglio 14 nn. 785-799-926-928-920-922-918-924-50-51-52-53-54-55-798-778-741-57-58-60-61, per l'accesso ed il recesso con ogni mezzo da e per la Via S. Fumia gode di servitù di passaggio, sulle particelle pignorate, con ogni mezzo su una striscia di terreno di proprietà della parte del debitore esecutato, già adibita a strada larga inizialmente - nel tratto gravante sulla particella 789 - metri lineari tre e successivamente nel tratto gravante sulle particelle 929-927-930-921-923-919-925 larga metri lineari cinque.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 04/08/2020.

Custode delle chiavi: l'accesso ai terreni è stato possibile direttamente dalla strada in quanto la catena di delimitazione era aperta

#### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTEL GANDOLFO (RM) - VIA DI SANTA FUMIA**

---

Quote e diritti pari a 1/2 pro indiviso del terreno distinto in catasto terreni al foglio 14 particella 39 della superficie pari a mq 368,00, con accesso carrabile da Via di Santa Fumia (località Santa Fumia), Castel Gandolfo, sia in prossimità del lato Est che del lato Ovest.

Sul terreno, con giacitura in piano, è, in parte, impiantato un vigneto a tendone, sono presenti alberi di ulivo su tutto il confine della Via di S. Fumia ed è presente un montacarichi a forma di rampa costituito da blocchetti di tufo e getto di cemento. Sul terreno è presente, solo sul lato della via S. Fumia e sul lato Ovest, una recinzione con rete romboidale e paletti in ferro in pessime condizioni.

Sul terreno grava una servitù di fognatura e di passaggio costituita con atto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 10.02.2011 a favore del COMUNE DI CASTELGANDOLFO; la fognatura, da dichiarazioni rese a verbale dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, presumibilmente è stata realizzata da ACEA e corre a circa 5 metri dal confine OVEST.

Sul terreno inoltre grava:

ATTO D'OBBLIGO trascritto il 24.03.1987 al n. 6911 di formalità -  
PARTI: comune di castelgandolfo / \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ATTO D'OBBLIGO del 10/02/1994 Repertorio n.: 69412, racc. 8254 Rogante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
PARTI: comune di castelgandolfo / \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
successiva rettifica trascritta il 14.02.1995 al n. 3383 di formalità.

La particella di terreno ricade in zona C sottozona C3 per tutta la sua consistenza (vedi CDU allegato).

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 04/08/2020.

Custode delle chiavi: l'accesso ai terreni è stato possibile scavalcando una fune di delimitazione

#### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTEL GANDOLFO (RM) - VIA DI SANTA FUMIA**

---

Quote e diritti pari a 1/2 pro indiviso del terreno distinto in catasto terreni al foglio 14 particella 38 della superficie pari a mq 970,00.


TRATTASI DI FONDO INTERCLUSO CON IMPOSSIBILITÀ DI ACCESSO DIRETTO.

Sul terreno, con giacitura in lieve declivio verso Sud, è impiantato un vigneto a tendone. Sul confine Ovest è presente una recinzione con rete romboidale e paletti in ferro in pessime condizioni.

Sul terreno grava una servitù di fognatura e di passaggio costituita con atto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 10.02.2011 a favore del COMUNE DI CASTELGANDOLFO; la fognatura, da dichiarazioni rese a verbale dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, presumibilmente è stata realizzata da ACEA e corre a circa 5 metri dal confine OVEST.

Sul terreno inoltre grava:

ATTO D'OBBLIGO trascritto il 24.03.1987 al n. 6911 di formalità -  
PARTI: comune di castelgandolfo / \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ATTO D'OBBLIGO del 10/02/1994 Repertorio n.: 69412, racc. 8254 Rogante   
PARTI: comune di castelgandolfo / \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
successiva rettifica trascritta il 14.02.1995 al n. 3383 di formalità.

Il terreno è oggetto di contratto di affitto del 17.09.2013, registrato all'Agenzia delle Entrate di Albano Laziale in data 17.09.2013 con il numero 5155, della durata di anni 15, con canone di locazione annuo di Euro 500, comprendente anche altri terreni per una superficie complessiva di ettari 11.49.69, opponibile alla procedura nei limiti di legge in quanto avente data certa di registrazione anteriore al pignoramento.

La particella di terreno ricade in zona C sottozona C3 per tutta la sua consistenza (vedi CDU allegato).

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 04/08/2020.

Custode delle chiavi: l'accesso ai terreni è stato possibile scavalcando una fune di delimitazione

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTEL GANDOLFO (RM) - VIA DI SANTA FUMIA**

---

Quote e diritti pari a 1/2 pro indiviso del terreno distinto in catasto terreni al foglio 14 particella 43 della superficie pari a mq 820,00.

TRATTASI DI FONDO INTERCLUSO CON IMPOSSIBILITÀ DI ACCESSO DIRETTO.

Sul terreno, con giacitura in lieve declivio verso Sud, è impiantato un vigneto a tendone. Sul confine Ovest è presente una recinzione con rete romboidale e paletti in ferro in pessime condizioni.

Sul terreno grava una servitù di fognatura e di passaggio costituita con atto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 10.02.2011 a favore del COMUNE DI CASTELGANDOLFO; la fognatura, da dichiarazioni rese a verbale dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, presumibilmente è stata realizzata da ACEA e corre a circa 5 metri dal confine OVEST.

Sul terreno inoltre grava:

ATTO D'OBBLIGO trascritto il 24.03.1987 al n. 6911 di formalità -

PARTI: comune di castelgandolfo / \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ATTO D'OBBLIGO del 10/02/1994 Repertorio n.: 69412, racc. 8254 Rogante [REDACTED]

PARTI: comune di castelgandolfo / \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

successiva rettifica trascritta il 14.02.1995 al n. 3383 di formalità.

Il terreno è oggetto di contratto di affitto del 17.09.2013, registrato all'Agenzia delle Entrate di Albano Laziale in data 17.09.2013 con il numero 5155, della durata di anni 15, con canone di locazione annuo di Euro 500, comprendente anche altri terreni per una superficie complessiva di ettari 11.49.69, opponibile alla procedura nei limiti di legge in quanto avente data certa di registrazione anteriore al pignoramento.

La particella di terreno ricade in zona E sottozona E1 per tutta la sua consistenza (vedi CDU allegato).

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 04/08/2020.

Custode delle chiavi: l'accesso ai terreni è stato possibile scavalcando una fune di delimitazione

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTEL GANDOLFO (RM) - VIA DI SANTA FUMIA**

---

Quote e diritti pari a 1/2 pro indiviso del terreno distinto in catasto terreni al foglio 14 particella 40 della superficie pari a mq 940,00.

TRATTASI DI FONDO INTERCLUSO CON IMPOSSIBILITÀ DI ACCESSO DIRETTO.

Sul terreno, con giacitura in lieve declivio verso Sud, è impiantato un vigneto a tendone.

Sul terreno grava:

ATTO D'OBBLIGO trascritto il 24.03.1987 al n. 6911 di formalità -

PARTI: comune di castelgandolfo / \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ATTO D'OBBLIGO del 10/02/1994 Repertorio n.: 69412, racc. 8254 Rogante [REDACTED]

PARTI: comune di castelgandolfo / \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

successiva rettifica trascritta il 14.02.1995 al n. 3383 di formalità.

Il terreno è oggetto di contratto di affitto del 17.09.2013, registrato all'Agenzia delle Entrate di Albano Laziale in data 17.09.2013 con il numero 5155, della durata di anni 15, con canone di locazione annuo di Euro 500, comprendente anche altri terreni per una superficie complessiva di ettari 11.49.69, opponibile alla procedura nei limiti di legge in quanto avente data certa di registrazione anteriore al pignoramento.

La particella di terreno ricade in zona C sottozona C3 per tutta la sua consistenza (vedi CDU allegato).

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 04/08/2020.

Custode delle chiavi: l'accesso ai terreni è stato possibile scavalcando una fune di delimitazione

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTEL GANDOLFO (RM) - VIA DI SANTA FUMIA**

---

Quote e diritti pari a 1/2 pro indiviso del terreno distinto in catasto terreni al foglio 14 particella 42 della superficie pari a mq 1.940,00.

TRATTASI DI FONDO INTERCLUSO CON IMPOSSIBILITÀ DI ACCESSO DIRETTO.

Sul terreno, con giacitura in lieve declivio verso Sud, è impiantato un vigneto a tendone.

Sul terreno grava:

ATTO D'OBBLIGO trascritto il 24.03.1987 al n. 6911 di formalità -

PARTI: comune di castelgandolfo / \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ATTO D'OBBLIGO del 10/02/1994 Repertorio n.: 69412, racc. 8254 Rogante 

PARTI: comune di castelgandolfo / \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

successiva rettifica trascritta il 14.02.1995 al n. 3383 di formalità.

Il terreno è oggetto di contratto di affitto del 17.09.2013, registrato all'Agenzia delle Entrate di Albano Laziale in data 17.09.2013 con il numero 5155, della durata di anni 15, con canone di locazione annuo di Euro 500, comprendente anche altri terreni per una superficie complessiva di ettari 11.49.69, opponibile alla procedura nei limiti di legge in quanto avente data certa di registrazione anteriore al pignoramento.

La particella di terreno ricade per la maggior consistenza in zona C sottozona C3 (vedi CDU allegato).

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 04/08/2020.

Custode delle chiavi: l'accesso ai terreni è stato possibile scavalcando una fune di delimitazione

**BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A CASTEL GANDOLFO (RM) - VIA DI SANTA FUMIA, PIANO T**

---

Piena proprietà di un magazzino realizzato in assenza di titoli abilitativi ma per esso è stata presentata una domanda di sanatoria tutt'ora in corso di definizione; la superficie è di circa mq 25,00 ed è ubicato ai margini della zona agricola del Comune di Castel Gandolfo (RM), con accesso da Via Trento, Pavona - Albano Laziale.

Trattasi di immobile privo di accesso diretto in quanto sito su area interclusa.

Il magazzino è a un unico livello con copertura a tetto a due falde.

La particella di terreno su cui è ubicato l'immobile, distinta con il numero 1046, ricade in zona E sottozona E1 (vedi CDU allegato).

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Castel Gandolfo (RM) - Via di Santa Fumia

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si allegano alla presente perizia:

relazione notarile redatta dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

relazione preliminare redatta dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

relazione integrativa notarile redatta dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

tutte già agli atti della procedura.

### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Diritto dell'enfiteuta 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Diritto dell'enfiteuta 1/1)

Si fa notare che in data 21.10.2019 l'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto.

### CONFINI

Da risultanze delle visure catastali il compendio pignorato confina con Via di S. Fumia, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, fosso, salvo altri.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	2163,00 mq	2163,00 mq	1,00	2163,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2163,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2163,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

#### DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
14	789						mq 138 mq			
14	929						mq 60 mq	0,22 €		
14	927						mq 262 mq	0,68 €		
14	930						mq 322 mq	1,16 €		
14	921						mq 255 mq	0,66 €		
14	923						mq 417 mq	1,51 €		
14	919						mq 665 mq	5,32 €		
14	925						mq 44 mq	0,06 €		

#### PRECISAZIONI

Sui terreni gravano:

ATTO D'OBBLIGO trascritto il 24.03.1987 al n. 6911 di formalità -  
PARTI: comune di castelgandolfo / \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ATTO D'OBBLIGO del 10/02/1994 Repertorio n.: 69412, racc. 8254 Rogante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
PARTI: comune di castelgandolfo / \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
successiva rettifica trascritta il 14.02.1995 al n. 3383 di formalità

si allegano note di trascrizione.

#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come si evince dall'atto di compravendita a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 29.07.1998, rep. 32262, fascicolo 8360, emerge che il terreno adiacente al compendio pignorato costituito dalle particelle distinte al foglio 14 nn. 785-799-926-928-920-922-918-924-50-51-52-53-54-55-798-778-741-57-58-60-61, per l'accesso ed il recesso con ogni mezzo da e per la Via S. Fumia gode di servitù di passaggio, sulle particelle pignorate, con ogni mezzo su una striscia di terreno di proprietà della parte del debitore esecutato, già adibita a strada larga inizialmente - nel tratto gravante sulla particella 789 - metri lineari tre e successivamente nel tratto gravante sulle particelle 929-927-930-921-923-919-925



larga metri lineari cinque.

#### PROVENIENZE VENTENNALI

---

Si allegano alla presente perizia:

relazione notarile redatta dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

relazione preliminare redatta dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

relazione integrativa notarile redatta dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

tutte già agli atti della procedura.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di roma 2 aggiornate al 01/06/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### *Trascrizioni*

- **atto d'obbligo**  
Trascritto a roma 2 il 24/03/1987  
Reg. gen. 10018 - Reg. part. 6911  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **atto d'obbligo**  
Trascritto a roma 2 il 21/02/1994  
Reg. gen. 6298 - Reg. part. 4401  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a roma 2 il 13/12/2018  
Reg. gen. 59389 - Reg. part. 41215  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### NORMATIVA URBANISTICA

---

Le particelle di terreno distinte con i numeri 789-929-927-930-921 ricadono in zona C sottozona C3 per tutta la loro consistenza (vedi CDU allegato);

la particella 923 per la sua maggior consistenza in zona C sottozona C3, per la rimanente parte in zona E sottozona E1 (vedi CDU allegato);

le particelle 919-925 in zona E sottozona E1 per tutta la loro consistenza (vedi CDU allegato).

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Castel Gandolfo (RM) - Via di Santa Fumia

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si allegano alla presente perizia:

relazione notarile redatta dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
relazione preliminare redatta dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
relazione integrativa notarile redatta dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
tutte già agli atti della procedura.

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Tali informazioni sono state desunte da:

relazione notarile redatta dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
relazione preliminare redatta dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
relazione integrativa notarile redatta dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
tutte agli atti della procedura.

Si fa notare che in data 21.10.2019 l'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto.

### CONFINI

---

Da risultanze delle visure catastali il terreno pignorato confina con Via di S. Fumia, stessa proprietà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri.

### CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	-----------------------------	---------	-------

terreno	368,00 mq	368,00 mq	1,00	368,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				368,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				368,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.


#### DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
14	39				Vigneto		mq 368 mq			

#### PRECISAZIONI

Sul terreno grava:

ATTO D'OBBLIGO trascritto il 24.03.1987 al n. 6911 di formalità -  
PARTI: comune di castelgandolfo / \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ATTO D'OBBLIGO del 10/02/1994 Repertorio n.: 69412, racc. 8254 Rogante F   
PARTI: comune di castelgandolfo / \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
successiva rettifica trascritta il 14.02.1995 al n. 3383 di formalità

servitù di fognatura e di passaggio costituita con atto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 10.02.2011 a favore del  
COMUNE DI CASTELGANDOLFO

si allegano note di trascrizione.

#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sul terreno grava una servitù di fognatura e di passaggio costituita con atto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 10.02.2011 a favore del COMUNE DI CASTELGANDOLFO; la fognatura, da dichiarazioni rese a verbale dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è stata realizzata presumibilmente da ACEA per il Comune di Castelgandolfo e corre a circa 5 metri dal confine OVEST.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

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

Su parte del terreno è presente parte di un vigneto a tendone coltivato da terzi estranei alla presente procedura.

#### PROVENIENZE VENTENNALI

---

Si allegano alla presente perizia:

relazione notarile redatta dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

relazione preliminare redatta dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

relazione integrativa notarile redatta dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

tutte già agli atti della procedura.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di roma 2 aggiornate al 01/06/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### *Trascrizioni*

- **servitù di fognatura e di passaggio**  
Trascritto a roma 2 il 16/03/2011  
Reg. gen. 8337 - Reg. part. -  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a roma 2 il 13/12/2018  
Reg. gen. 59389 - Reg. part. 41215  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### NORMATIVA URBANISTICA

---

La particella di terreno ricade in zona C sottozona C3 per tutta la sua consistenza (vedi CDU allegato).

---

### LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Castel Gandolfo (RM) - Via di Santa Fumia

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si allegano alla presente perizia:

relazione notarile redatta dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

relazione preliminare redatta dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

relazione integrativa notarile redatta dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

tutte già agli atti della procedura.

#### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Tali informazioni sono state desunte da:

relazione notarile redatta dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

relazione preliminare redatta dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

relazione integrativa notarile redatta dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

tutte agli atti della procedura.

Si fa notare che in data 21.10.2019 l'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto.

#### CONFINI

---

Da risultanze delle visure catastali il terreno pignorato confina con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per tre lati, salvo altri.

#### CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	970,00 mq	970,00 mq	1,00	970,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				970,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	970,00 mq	
---------------------------------------	-----------	--

I beni sono comodamente divisibili in natura.


#### DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
14	38				Vigneto		mq 970 mq			

#### PRECISAZIONI

Sul terreno grava:

ATTO D'OBBLIGO trascritto il 24.03.1987 al n. 6911 di formalità -  
PARTI: comune di castelgandolfo / \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ATTO D'OBBLIGO del 10/02/1994 Repertorio n.: 69412, racc. 8254 Rogante   
PARTI: comune di castelgandolfo / \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
successiva rettifica trascritta il 14.02.1995 al n. 3383 di formalità

servitù di fognatura e di passaggio costituita con atto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 10.02.2011 a favore del  
COMUNE DI CASTELGANDOLFO

si allegano note di trascrizione.

#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sul terreno grava una servitù di fognatura e di passaggio costituita con atto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 10.02.2011 a favore del COMUNE DI CASTELGANDOLFO; la fognatura, da dichiarazioni rese a verbale dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è stata realizzata presumibilmente da ACEA per il Comune di Castelgandolfo e corre a circa 5 metri dal confine OVEST.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

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

Sul terreno è presente parte di un vigneto a tendone coltivato da terzi estranei alla presente procedura.

Il terreno è oggetto di contratto di affitto del 17.09.2013, registrato all'Agenzia delle Entrate di Albano Laziale in data 17.09.2013 con il numero 5155, della durata di anni 15, con canone di locazione annuo di Euro 500, comprendente anche altri terreni per una superficie complessiva di ettari 11.49.69, opponibile alla procedura nei limiti di legge in quanto avente data certa di registrazione anteriore al pignoramento.

#### PROVENIENZE VENTENNALI

---

Si allegano alla presente perizia:

relazione notarile redatta dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
relazione preliminare redatta dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
relazione integrativa notarile redatta dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
tutte già agli atti della procedura.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di roma 2 aggiornate al 01/06/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### *Trascrizioni*

- **atto d'obbligo**  
Trascritto a roma 2 il 24/03/1987  
Reg. gen. 10018 - Reg. part. 6911  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **atto d'obbligo**  
Trascritto a roma 2 il 21/02/1994  
Reg. gen. 6298 - Reg. part. 4401  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **servitù di fognatura e di passaggio**  
Trascritto a roma 2 il 16/03/2011  
Reg. gen. 8337 - Reg. part. -  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a roma 2 il 13/12/2018  
Reg. gen. 59389 - Reg. part. 41215  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

La particella di terreno ricade in zona C sottozona C3 per tutta la sua consistenza (vedi CDU allegato).

## LOTTO 4

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Castel Gandolfo (RM) - Via di Santa Fumia

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si allegano alla presente perizia:

relazione notarile redatta dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

relazione preliminare redatta dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

relazione integrativa notarile redatta dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

tutte già agli atti della procedura.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Tali informazioni sono state desunte da:

relazione notarile redatta dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

relazione preliminare redatta dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

relazione integrativa notarile redatta dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

tutte agli atti della procedura.

Si fa notare che in data 21.10.2019 l'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto.

## CONFINI

---

Da risultanze delle visure catastali il terreno pignorato confina con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per tre lati, salvo altri.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	820,00 mq	820,00 mq	1,00	820,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				820,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				820,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

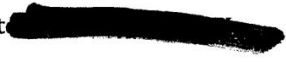
## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
14	43				Vigneto		mq 820 mq			

## PRECISAZIONI

Sul terreno grava:

ATTO D'OBBLIGO trascritto il 24.03.1987 al n. 6911 di formalità -  
PARTI: comune di castelgandolfo / \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ATTO D'OBBLIGO del 10/02/1994 Repertorio n.: 69412, racc. 8254 Rogant   
PARTI: comune di castelgandolfo / \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
successiva rettifica trascritta il 14.02.1995 al n. 3383 di formalità

servitù di fognatura e di passaggio costituita con atto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 10.02.2011 a favore del  
COMUNE DI CASTELGANDOLFO

si allegano note di trascrizione.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sul terreno grava una servitù di fognatura e di passaggio costituita con atto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 10.02.2011 a favore del COMUNE DI CASTELGANDOLFO; la fognatura, da dichiarazioni rese a verbale dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è stata realizzata presumibilmente da ACEA per il Comune di Castelgandolfo e corre a circa 5 metri dal confine OVEST.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Sul terreno è presente parte di un vigneto a tendone coltivato da terzi estranei alla presente procedura.

Il terreno è oggetto di contratto di affitto del 17.09.2013, registrato all'Agenzia delle Entrate di Albano Laziale in data 17.09.2013 con il numero 5155, della durata di anni 15, con canone di locazione annuo di Euro 500, comprendente anche altri terreni per una superficie complessiva di ettari 11.49.69, opponibile alla procedura nei limiti di legge in quanto avente data certa di registrazione anteriore al pignoramento.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Si allegano alla presente perizia:

relazione notarile redatta dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

relazione preliminare redatta dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

relazione integrativa notarile redatta dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

tutte già agli atti della procedura.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di roma 2 aggiornate al 01/06/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **atto d'obbligo**  
Trascritto a roma 2 il 24/03/1987  
Reg. gen. 10018 - Reg. part. 6911  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **atto d'obbligo**  
Trascritto a roma 2 il 21/02/1994  
Reg. gen. 6298 - Reg. part. 4401  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **servitù di fognatura e di passaggio**  
Trascritto a roma 2 il 16/03/2011  
Reg. gen. 8337 - Reg. part. -  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a roma 2 il 13/12/2018  
Reg. gen. 59389 - Reg. part. 41215  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

La particella di terreno ricade in zona E sottozona E1 per tutta la sua consistenza (vedi CDU allegato).

## LOTTO 5

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Castel Gandolfo (RM) - Via di Santa Fumia

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si allegano alla presente perizia:

relazione notarile redatta dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
relazione preliminare redatta dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
relazione integrativa notarile redatta dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
tutte già agli atti della procedura.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Tali informazioni sono state desunte da:

relazione notarile redatta dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
relazione preliminare redatta dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
relazione integrativa notarile redatta dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
tutte agli atti della procedura.

Si fa notare che in data 21.10.2019 l'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto.

#### CONFINI

Da risultanze delle visure catastali il terreno pignorato confina con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per tre lati, salvo altri.

#### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	940,00 mq	940,00 mq	1,00	940,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				940,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				940,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

#### DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
14	40				Vigneto		mq 940 mq				

#### PRECISAZIONI

Sul terreno grava:

ATTO D'OBBLIGO trascritto il 24.03.1987 al n. 6911 di formalità -  
PARTI: comune di castelgandolfo / \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ATTO D'OBBLIGO del 10/02/1994 Repertorio n.: 69412, racc. 8254 Rg [REDACTED]  
PARTI: comune di castelgandolfo / \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
successiva rettifica trascritta il 14.02.1995 al n. 3383 di formalità

si allegano note di trascrizione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Sul terreno è presente parte di un vigneto a tendone coltivato da terzi estranei alla presente procedura.

Il terreno è oggetto di contratto di affitto del 17.09.2013, registrato all'Agenzia delle Entrate di Albano Laziale in data 17.09.2013 con il numero 5155, della durata di anni 15, con canone di locazione annuo di Euro 500, comprendente anche altri terreni per una superficie complessiva di ettari 11.49.69, opponibile alla procedura nei limiti di legge in quanto avente data certa di registrazione anteriore al pignoramento.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Si allegano alla presente perizia:

relazione notarile redatta dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

relazione preliminare redatta dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

relazione integrativa notarile redatta dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

tutte già agli atti della procedura.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di roma 2 aggiornate al 01/06/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **atto d'obbligo**  
Trascritto a roma 2 il 24/03/1987  
Reg. gen. 10018 - Reg. part. 6911  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **atto d'obbligo**  
Trascritto a roma 2 il 21/02/1994  
Reg. gen. 6298 - Reg. part. 4401  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a roma 2 il 13/12/2018  
Reg. gen. 59389 - Reg. part. 41215  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

La particella di terreno ricade in zona C sottozona C3 per tutta la sua consistenza (vedi CDU allegato).

## LOTTO 6

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Castel Gandolfo (RM) - Via di Santa Fumia

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si allegano alla presente perizia:

relazione notarile redatta dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

relazione preliminare redatta dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

relazione integrativa notarile redatta dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

tutte già agli atti della procedura.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Tali informazioni sono state desunte da:

relazione notarile redatta dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

relazione preliminare redatta dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

relazione integrativa notarile redatta dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

tutte agli atti della procedura.

Si fa notare che in data 21.10.2019 l'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto.

## CONFINI

---

Da risultanze delle visure catastali il terreno pignorato confina con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per tre lati, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno	1940,00 mq	1940,00 mq	1,00	1940,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1940,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1940,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
14	42				Vigneto		mq 1.940 mq			

## PRECISAZIONI

Sul terreno grava:

ATTO D'OBBLIGO trascritto il 24.03.1987 al n. 6911 di formalità -  
PARTI: comune di castelgandolfo / \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ATTO D'OBBLIGO del 10/02/1994 Repertorio n.: 69412, racc. 8254  
PARTI: comune di castelgandolfo / \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
successiva rettifica trascritta il 14.02.1995 al n. 3383 di formalità

si allegano note di trascrizione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

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

Sul terreno è presente parte di un vigneto a tendone coltivato da terzi estranei alla presente procedura.

Il terreno è oggetto di contratto di affitto del 17.09.2013, registrato all'Agenzia delle Entrate di Albano Laziale in data 17.09.2013 con il numero 5155, della durata di anni 15, con canone di locazione annuo di Euro 500, comprendente anche altri terreni per una superficie complessiva di ettari 11.49.69, opponibile alla procedura nei limiti di legge in quanto avente data certa di registrazione anteriore al pignoramento.

#### PROVENIENZE VENTENNALI

---

Si allegano alla presente perizia:

relazione notarile redatta dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

relazione preliminare redatta dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

relazione integrativa notarile redatta dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

tutte già agli atti della procedura.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di roma 2 aggiornate al 01/06/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### *Trascrizioni*

- **atto d'obbligo**  
Trascritto a roma 2 il 24/03/1987  
Reg. gen. 10018 - Reg. part. 6911  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **atto d'obbligo**  
Trascritto a roma 2 il 21/02/1994  
Reg. gen. 6298 - Reg. part. 4401  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a roma 2 il 13/12/2018  
Reg. gen. 59389 - Reg. part. 41215  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### NORMATIVA URBANISTICA

---

La particella di terreno ricade in zona C sottozona C3 per la sua maggior consistenza (vedi CDU allegato).

---

LOTTO 7

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Castel Gandolfo (RM) - Via di Santa Fumia, piano T

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si allegano alla presente perizia: relazione notarile redatta dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* relazione preliminare redatta dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* relazione integrativa notarile redatta dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, tutte già agli atti della procedura.

#### TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Tali informazioni sono state desunte da: relazione notarile redatta dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* relazione preliminare redatta dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* relazione integrativa notarile redatta dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* tutte agli atti della procedura.

Si fa notare che in data 21.10.2019 l'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto.

#### CONFINI

---

Dalle risultanze delle visure catastali l'immobile confina per i quattro lati con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	17,50 mq	25,00 mq	1,00	25,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				25,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

#### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	1046			C2		19,00	25,00 mq			

#### *Corrispondenza catastale*

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

#### PRECISAZIONI

L'immobile è privo di accesso diretto in quanto sito su area interclusa.

#### STATO CONSERVATIVO

L'immobile versa in uno stato fatiscente.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il magazzino è realizzato con struttura portante in muratura e tetto con struttura portante in legno e manto di tegole.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

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

Al momento del sopralluogo (20.01.2020) l'immobile era libero da persone.

#### PROVENIENZE VENTENNALI

Si allegano relazione notarile redatta dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* relazione preliminare redatta dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* relazione integrativa notarile redatta dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* tutte gli atti

della procedura.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di roma 2 aggiornate al 01/06/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a roma 2 il 13/12/2018  
Reg. gen. 59389 - Reg. part. 41215  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

La particella di terreno ricade in zona E sottozona E1 per tutta la sua consistenza (vedi CDU allegato).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

A seguito di accesso agli atti del Comune di Castel Gandolo, per l'immobile oggetto di perizia, non sono stati rinvenuti titoli edilizi per la sua realizzazione, ma risulta essere stata presentata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 30.09.1986, PROT. 9003, una domanda di sanatoria edilizia, ai sensi della legge 47/85, che comprende in un unico modello "D" quattro fabbricati tra cui il presente magazzino, definito come fabbricato "C". In particolare per i fabbricati "A e B" è già stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 18.12.1995, mentre per i fabbricati "C e D" è tutt'ora in corso di definizione, fatta salva ogni eventuale determinazione di diniego che l'UTCritenesse disporre. Per il rilascio della concessione in sanatoria deve essere acquisita l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 32 della Legge 47/85.

Le difformità riscontrate non possono essere sanate in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, in quanto le ragioni di credito sono posteriori all'ultima legge di condono edilizio 326/2003 - L.R. 12/2004.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

C'è corrispondenza nella tipologia e nei prospetti tra lo stato dei luoghi, l'elaborato grafico allegato alla suddetta domanda di sanatoria edilizia e la planimetria catastale.

---

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Castel Gandolfo (RM) - Via di Santa Fumia  
 Piena proprietà terreno distinto in catasto terreni al foglio 14 particella 789 e utile dominio appezzamenti di terreno contigui distinti al catasto terreni al foglio 14 particelle: 929-927-930-921-923-919-925 della superficie complessiva pari a mq 2.163,00, con accesso carrabile da Via di Santa Fumia (località Santa Fumia), Castel Gandolfo. I suddetti terreni costituiscono una stradina interpoderale sui quali non sono presenti coltivazioni. Le particelle di terreno distinte con i numeri 789-929-927-930-921 ricadono in zona C sottozona C3 per tutta la loro consistenza (vedi CDU allegato); la particella 923 per la sua maggior consistenza in zona C sottozona C3, per la rimanente parte in zona E sottozona E1 (vedi CDU allegato); le particelle 919-925 in zona E sottozona E1 per tutta la loro consistenza (vedi CDU allegato). Come si evince dall'atto di compravendita a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 29.07.1998, rep. 32262, fascicolo 8360, emerge che il terreno adiacente al compendio pignorato costituito dalle particelle distinte al foglio 14 nn. 785-799-926-928-920-922-918-924-50-51-52-53-54-55-798-778-741-57-58-60-61, per l'accesso ed il recesso con ogni mezzo da e per la Via S. Fumia gode di servitù di passaggio, sulle particelle pignorate, con ogni mezzo su una striscia di terreno di proprietà della parte del debitore esecutato, già adibita a strada larga inizialmente - nel tratto gravante sulla particella 789 - metri lineari tre e successivamente nel tratto gravante sulle particelle 929-927-930-921-923-919-925 larga metri lineari cinque.  
 Identificato al catasto Terreni - Fig. 14, Part. 789 - Fig. 14, Part. 929 - Fig. 14, Part. 927 - Fig. 14, Part. 930 - Fig. 14, Part. 921 - Fig. 14, Part. 923 - Fig. 14, Part. 919 - Fig. 14, Part. 925  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), Diritto dell'enfiteuta (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 24.000,00  
 Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, 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.  
 Nel caso in questione, si ritiene opportuno applicare il metodo di "stima sintetica", piuttosto

che il metodo di "stima analitica". La "stima sintetica" prevede il confronto di beni tra loro simili per caratteristiche tecniche ed economiche ricavando parametri unitari comuni sufficientemente rappresentativi ed in grado di determinare un valore medio di mercato.

In particolare la stima sarà indirizzata alla ricerca dei valori di vendita del terreno e sarà utilizzato il metodo di stima "comparativa", analizzando operazioni di compravendita di beni simili per ubicazione, destinazione e caratteristiche tecniche ed economiche e dalla consultazione della banca dati dei VAM (Valori Agricoli Medi) dell'agenzia delle entrate.

Nel caso di specie, non è possibile eseguire una stima del compendio pignorato in base alla classificazione catastale delle particelle che lo costituiscono, ovvero dei VAM (Valori Agricoli Medi) dell'agenzia delle entrate, in quanto le stesse sono di diversa natura (seminativo (923-929-930), canneto (925), uliveto (921-927-789), vigneto (919)) e di superficie esigua, inoltre, l'utilizzo è a strada interpoderale pertanto privo qualsiasi coltivazione.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica del compendio pignorato le particelle di terreno distinte con i numeri 789-929-927-930-921 ricadono in zona C sottozona C3 per tutta la loro consistenza (vedi CDU allegato);

la particella 923 per la sua maggior consistenza in zona C sottozona C3, per la rimanente parte in zona E sottozona E1 (vedi CDU allegato);

vista la DGRL n.492 dell'11/09/2018, (pubblicata sul BURL n. 77 del 20/09/2018) avente ad oggetto: "Comune di Castel Gandolfo (RM), Variante Generale al Piano Regolatore Generale, deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 07/04/2004. Approvazione con modifiche, prescrizioni, condizioni e raccomandazioni" e le norme tecniche allegate riportate nel CDU allegato alla presente perizia;

visto che le particelle di cui sopra ad oggi sono interessate dalla norma di salvaguardia di cui alla proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico denominata "La Campagna Romana tra la Via Nettunense e l'Agro Romano (Tenuta Storica di Palaverta, Quarti di S. Fumia, Casette, S. Maria in Fornarolo e laghetto)" ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. - parte Terza, art. 136 comma 1, lettere c) e d) e del PTPR approvato;

si ritiene stimare le particelle di terreno distinte con i numeri 789-929-927-930-921 che ricadono in zona C sottozona C3 per tutta la loro consistenza e parte della particella 923 per una superficie complessiva pari a mq 1.254,00, pertanto, valutandone l'alea edificatoria in caso di accorpamento con altre particelle di terreno fino al raggiungimento del lotto minimo e fatti salvi gli atti d'obbligo che insistono su di esse, assumendo un valore pari a Euro 15,00, mentre per le particelle di terreno distinte con i numeri 919-925 per una superficie complessiva pari a mq 709,00 si ritiene stimare il solo valore agricolo che per la zona interessata, a seguito di ricerche sul mercato immobiliare, si aggira tra i 70.000,00 €/ha e gli 80.000,00 €/ha, con un valore medio pari a 75.000,00 €/ha, e se riferito al metro quadro di superficie di Euro 7,50/mq, assumendo, considerata la natura del terreno e le sue caratteristiche anche dimensionali un valore pari a Euro 10,00, per cui si ha  
mq 1.254,00 x Euro 15,00 = Euro 18.810,00  
mq 709,00 x Euro 10,00 = Euro 7.090,00  
per un totale di Euro 25.900,00 (Vf = valore del fondo considerato libero)

Valutato ciò, considerato inoltre che i terreni distinti al foglio 14 particelle: 929-927-930-921-923-919-925 sono stati pignorati per l'utile dominio e che pertanto per la relativa stima del valore commerciale occorre calcolare il Valore dominio utile (Vdu) dato da:

$$Vdu = Vf - (P.A. + Sp)$$

dove:

- Vf = valore del fondo considerato libero

- P.A. = prezzo di affrancazione = C.E. canone enfiteutico x 15 + (5 x C.E. + interessi)  
 - Sp = spese di affrancazione (spese procedurali che, per legge, sono a carico dell'enfiteuta)  
 Il C.E. canone enfiteutico è dato da:  
 reddito domenicale del terreno R.D. x 1,80 x rivalutazione ISTAT dal 01.01.1997 x 1,20  
 per cui si ha:  
 Particella 929mq 60 R.D. Euro 0,22  
 Euro 0,22 x 1,80 x 1,43 x 1,20 = Euro 0,68  
 Particella 927mq 262R.D. Euro 0,68  
 Euro 0,68 x 1,80 x 1,43 x 1,20 = Euro 2,10  
 Particella 930mq 322R.D. Euro 1,16  
 Euro 1,16 x 1,80 x 1,43 x 1,20 = Euro 3,58  
 Particella 921mq 255R.D. Euro 0,66  
 Euro 0,66 x 1,80 x 1,43 x 1,20 = Euro 2,03  
 Particella 923mq 417R.D. Euro 1,51  
 Euro 1,51 x 1,80 x 1,43 x 1,20 = Euro 4,66  
 Particella 919mq 665R.D. Euro 5,32  
 Euro 5,32 x 1,80 x 1,43 x 1,20 = Euro 20,54  
 Particella 925mq 44R.D. Euro 0,06  
 Euro 0,06 x 1,80 x 1,43 x 1,20 = Euro 0,18  
**TOTALE EURO 33,77**

Il P.A. = prezzo di affrancazione = C.E. canone enfiteutico x 15 + (5 x C.E. + interessi ultimi 5 anni) per cui si ha:  
 Euro 33,77 x 15 = Euro 506,55 + (Euro 33,77 x 5 = Euro 168,5 + interessi Euro 3,25)  
 per cui si ha:  
 Euro 506,55 + 168,5 + 3,25 = Euro 678,30  
 Vdu = Vf - (P.A. + Sp)  
 Euro 25.900,00 - Euro 678,30 - Euro 1.000 = 24.221,70  
 approssimando la cifra Euro 24.000

Conclusioni:

Con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attenga a beni immobiliari, si è d'avviso che la somma di € 24.000,00 (diconsi Euro ventiquattromila/00), possa rappresentare oggi il più probabile valore dell'immobile in esame.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Castel Gandolfo (RM) - Via di Santa Fumia	2163,00 mq	11,10 €/mq	€ 24.000,00	100,00%	€ 24.000,00
				Valore di stima:	€ 24.000,00

Valore di stima: € 24.000,00

**Valore finale di stima: € 24.000,00**

## LOTTO 2

---

- **Bene N° 2 - Terreno ubicato a Castel Gandolfo (RM) - Via di Santa Fumia**  
Quote e diritti pari a 1/2 pro indiviso del terreno distinto in catasto terreni al foglio 14 particella 39 della superficie pari a mq 368,00, con accesso carrabile da Via di Santa Fumia (località Santa Fumia), Castel Gandolfo, sia in prossimità del lato Est che del lato Ovest. Sul terreno, con giacitura in piano, è, in parte, impiantato un vigneto a tendone, sono presenti alberi di ulivo su tutto il confine della Via di S. Fumia ed è presente un montacarichi a forma di rampa costituito da blocchetti di tufo e getto di cemento. Sul terreno è presente, solo sul lato della via S. Fumia e sul lato Ovest, una recinzione con rete romboidale e paletti in ferro in pessime condizioni. Sul terreno grava una servitù di fognatura e di passaggio costituita con atto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 10.02.2011 a favore del COMUNE DI CASTELGANDOLFO; la fognatura, da dichiarazioni rese a verbale dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, presumibilmente è stata realizzata da ACEA e corre a circa 5 metri dal confine OVEST. Sul terreno inoltre grava: ATTO D'OBBLIGO trascritto il 24.03.1987 al n. 6911 di formalità - PARTI: comune di castelgandolfo / \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ATTO D'OBBLIGO del 10/02/1994 Repertorio n.: 69412, racc. 8254 Rogante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* PARTI: comune di castelgandolfo / \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* successiva rettifica trascritta il 14.02.1995 al n. 3383 di formalità. La particella di terreno ricade in zona C sottozona C3 per tutta la sua consistenza (vedi CDU allegato).  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 39, Qualità Vigneto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Valore di stima del bene: € 4.600,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, 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.

Nel caso in questione, si ritiene opportuno applicare il metodo di "stima sintetica", piuttosto che il metodo di "stima analitica". La "stima sintetica" prevede il confronto di beni tra loro simili per caratteristiche tecniche ed economiche ricavando parametri unitari comuni sufficientemente rappresentativi ed in grado di determinare un valore medio di mercato.

In particolare la stima sarà indirizzata alla ricerca dei valori di vendita del terreno e sarà utilizzato il metodo di stima "comparativa", analizzando operazioni di compravendita di beni simili per ubicazione, destinazione e caratteristiche tecniche ed economiche. Si ritiene di non poter eseguire una consultazione della banca dati dei VAM (Valori Agricoli Medi) dell'agenzia delle entrate in quanto trattasi di piccolo lotto di terreno con superficie esigua.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica del terreno pignorato ricade in zona C sottozona C3 per tutta la sua consistenza (vedi CDU allegato);

vista la DGRL n.492 dell'11/09/2018, (pubblicata sul BURL n. 77 del 20/09/2018) avente ad oggetto: "Comune di Castel Gandolfo (RM), Variante Generale al Piano Regolatore Generale, deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 07/04/2004. Approvazione con modifiche, prescrizioni, condizioni e raccomandazioni" e le norme tecniche allegate riportate nel CDU allegato alla presente perizia;

visto che la particella di cui sopra ad oggi è interessata dalla norma di salvaguardia di cui alla proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico denominata "La Campagna Romana

tra la Via Nettunense e l'Agro Romano (Tenuta Storica di Palaverta, Quarti di S. Fumia, Casette, S. Maria in Fornarolo e laghetto)" ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. - parte Terza, art. 136 comma 1, lettere c) e d) e del PTPR approvato;

si ritiene per la stima anche considerare che il terreno ricade in zona C sottozona C3 per tutta la sua consistenza per una superficie pari a mq 368,00, pertanto, valutandone l'alea edificatoria in caso di accorpamento con altre particelle di terreno fino al raggiungimento del lotto minimo e fatti salvi gli atti d'obbligo che gravano su di essa; nel caso di specie considerata inoltre la natura del terreno ubicato per tutta la sua consistenza su fronte strada e le sue caratteristiche anche dimensionali su può assumere un valore pari a Euro 25,00/mq per cui si ha: mq 368 x Euro 25,00 = Euro 9.200,00.

**Conclusioni:**

Con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attenga a beni immobiliari, si è d'avviso che la somma di € 9.200,00 (diconsi Euro novemiladuecento/00), possa rappresentare oggi il più probabile valore dell'immobile in esame.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Castel Gandolfo (RM) - Via di Santa Fumia	368,00 mq	25,00 €/mq	€ 9.200,00	50,00%	€ 4.600,00
				Valore di stima:	€ 4.600,00

Valore di stima: € 4.600,00

**Valore finale di stima: € 4.600,00**

**LOTTO 3**

- Bene N° 3 - Terreno ubicato a Castel Gandolfo (RM) - Via di Santa Fumia**  
 Quote e diritti pari a 1/2 pro indiviso del terreno distinto in catasto terreni al foglio 14 particella 38 della superficie pari a mq 970,00. TRATTASI DI FONDO INTERCLUSO CON IMPOSSIBILITÀ DI ACCESSO DIRETTO. Sul terreno, con giacitura in lieve declivio verso Sud, è impiantato un vigneto a tendone. Sul confine Ovest è presente una recinzione con rete romboidale e paletti in ferro in pessime condizioni. Sul terreno grava una servitù di fognatura e di passaggio costituita con atto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 10.02.2011 a favore del COMUNE DI CASTELGANDOLFO; la fognatura, da dichiarazioni rese a verbale dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, presumibilmente è stata realizzata da ACEA e corre a circa 5 metri dal confine OVEST. Sul terreno inoltre grava: ATTO D'OBBLIGO trascritto il 24.03.1987 al n. 6911 di formalità - PARTI: comune di castelgandolfo / \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ATTO D'OBBLIGO del 10/02/1994 Repertorio n.: 69412, racc. 8254 [redacted]; comune di castelgandolfo / \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* successiva rettifica trascritta il 14.02.1995 al n. 3383 di formalità. Il terreno è oggetto di contratto di affitto del 17.09.2013, registrato all'Agenzia delle



Entrate di Albano Laziale in data 17.09.2013 con il numero 5155, della durata di anni 15, con canone di locazione annuo di Euro 500, comprendente anche altri terreni per una superficie complessiva di ettari 11.49.69, opponibile alla procedura nei limiti di legge in quanto avente data certa di registrazione anteriore al pignoramento. La particella di terreno ricade in zona C sottozona C3 per tutta la sua consistenza (vedi CDU allegato).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 38, Qualità Vigneto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 4.850,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, 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.

Nel caso in questione, si ritiene opportuno applicare il metodo di "stima sintetica", piuttosto che il metodo di "stima analitica". La "stima sintetica" prevede il confronto di beni tra loro simili per caratteristiche tecniche ed economiche ricavando parametri unitari comuni sufficientemente rappresentativi ed in grado di determinare un valore medio di mercato.

In particolare la stima sarà indirizzata alla ricerca dei valori di vendita del terreno e sarà utilizzato il metodo di stima "comparativa", analizzando operazioni di compravendita di beni simili per ubicazione, destinazione e caratteristiche tecniche ed economiche. Si ritiene di non poter eseguire una consultazione della banca dati dei VAM (Valori Agricoli Medi) dell'agenzia delle entrate in quanto trattasi di piccolo lotto di terreno con superficie esigua.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica del terreno pignorato ricade in zona C sottozona C3 per tutta la sua consistenza (vedi CDU allegato);

vista la DGRL n.492 dell'11/09/2018, (pubblicata sul BURL n. 77 del 20/09/2018) avente ad oggetto: "Comune di Castel Gandolfo (RM), Variante Generale al Piano Regolatore Generale, deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 07/04/2004. Approvazione con modifiche, prescrizioni, condizioni e raccomandazioni" e le norme tecniche allegare riportate nel CDU allegato alla presente perizia;

visto che la particella di cui sopra ad oggi è interessata dalla norma di salvaguardia di cui alla proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico denominata "La Campagna Romana tra la Via Nettunense e l'Agro Romano (Tenuta Storica di Palaverta, Quarti di S. Fumia, Casette, S. Maria in Fornarolo e laghetto)" ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. - parte Terza, art. 136 comma 1, lettere c) e d) e del PTPR approvato;

si ritiene per la stima anche considerare che il terreno ricade in zona C sottozona C3 per tutta la sua consistenza per una superficie pari a mq 970,00, pertanto, valutandone l'alea edificatoria in caso di accorpamento con altre particelle di terreno fino al raggiungimento del lotto minimo e fatti salvi gli atti d'obbligo che gravano su di essa; nel caso di specie considerata inoltre la natura del terreno di fondo intercluso con impossibilità di accesso diretto e le sue caratteristiche anche dimensionali su può assumere un valore pari a Euro 10,00/mq per cui si ha: mq 970,00 x Euro 10,00 = Euro 9.700,00.

**Conclusioni:**

Con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attenga a beni immobiliari,

si è d'avviso che la somma di € 9.700,00 (diconsi Euro novemilasettecento/00), possa rappresentare oggi il più probabile valore dell'immobile in esame.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Castel Gandolfo (RM) - Via di Santa Fumia	970,00 mq	10,00 €/mq	€ 9.700,00	50,00%	€ 4.850,00
				Valore di stima:	€ 4.850,00

Valore di stima: € 4.850,00

**Valore finale di stima: € 4.850,00**

#### LOTTO 4

- Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castel Gandolfo (RM) - Via di Santa Fumia**  
 Quote e diritti pari a 1/2 pro indiviso del terreno distinto in catasto terreni al foglio 14 particella 43 della superficie pari a mq 820,00. TRATTASI DI FONDO INTERCLUSO CON IMPOSSIBILITÀ DI ACCESSO DIRETTO. Sul terreno, con giacitura in lieve declivio verso Sud, è impiantato un vigneto a tendone. Sul confine Ovest è presente una recinzione con rete romboidale e paletti in ferro in pessime condizioni. Sul terreno grava una servitù di fognatura e di passaggio costituita con atto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 10.02.2011 a favore del COMUNE DI CASTELGANDOLFO; la fognatura, da dichiarazioni rese a verbale dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, presumibilmente è stata realizzata da ACEA e corre a circa 5 metri dal confine OVEST. Sul terreno inoltre grava: ATTO D'OBBLIGO trascritto il 24.03.1987 al n. 6911 di formalità - PARTI: comune di castelgandolfo / \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ATTO D'OBBLIGO del 10/02/1994 Repertorio n.: 69412, racc. 8254 P. \*\*\*\* PARTI: comune di castelgandolfo / \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* successiva rettifica trascritta il 14.02.1995 al n. 3383 di formalità. Il terreno è oggetto di contratto di affitto del 17.09.2013, registrato all'Agenzia delle Entrate di Albano Laziale in data 17.09.2013 con il numero 5155, della durata di anni 15, con canone di locazione annuo di Euro 500, comprendente anche altri terreni per una superficie complessiva di ettari 11.49.69, opponibile alla procedura nei limiti di legge in quanto avente data certa di registrazione anteriore al pignoramento. La particella di terreno ricade in zona E sottozona E1 per tutta la sua consistenza (vedi CDU allegato).  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 43, Qualità Vigneto  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
 Valore di stima del bene: € 2.500,00  
 Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, 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.

Nel caso in questione, si ritiene opportuno applicare il metodo di "stima sintetica", piuttosto che il metodo di "stima analitica". La "stima sintetica" prevede il confronto di beni tra loro simili per caratteristiche tecniche ed economiche ricavando parametri unitari comuni sufficientemente rappresentativi ed in grado di determinare un valore medio di mercato.

In particolare la stima sarà indirizzata alla ricerca dei valori di vendita del terreno e sarà utilizzato il metodo di stima "comparativa", analizzando operazioni di compravendita di beni simili per ubicazione, destinazione e caratteristiche tecniche ed economiche. Si ritiene di non poter eseguire una consultazione della banca dati dei VAM (Valori Agricoli Medi) dell'agenzia delle entrate in quanto trattasi di piccolo lotto di terreno con superficie esigua.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica del terreno pignorato ricade in zona E sottozona E1 per tutta la sua consistenza (vedi CDU allegato);

il valore agricolo che per la zona interessata, a seguito di ricerche sul mercato immobiliare, si aggira tra i 70.000,00 €/ha e gli 80.000,00 €/ha, con un valore medio pari a 75.000,00 €/ha, e se riferito al metro quadro di superficie di Euro 7,50/mq, assumendo, considerata la natura del terreno e le sue caratteristiche anche dimensionali e considerata inoltre la natura del terreno di fondo intercluso con impossibilità di accesso diretto, un valore pari a Euro 6,00/mq, per cui si ha

mq 820,00 x Euro 6,00 = Euro 4.920,00

approssimando la cifra Euro 5.000,00

**Conclusioni:**

Con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attenga a beni immobiliari, si è d'avviso che la somma di € 5.000,00 (diconsi Euro cinquemila/00), possa rappresentare oggi il più probabile valore dell'immobile in esame.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno Castel Gandolfo (RM) - Via di Santa Fumia	820,00 mq	6,10 €/mq	€ 5.000,00	50,00%	€ 2.500,00
Valore di stima:					€ 2.500,00

Valore di stima: € 2.500,00

**Valore finale di stima: € 2.500,00**

## LOTTO 5

---

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Castel Gandolfo (RM) - Via di Santa Fumia  
Quote e diritti pari a 1/2 pro indiviso del terreno distinto in catasto terreni al foglio 14 particella 40 della superficie pari a mq 940,00. TRATTASI DI FONDO INTERCLUSO CON IMPOSSIBILITÀ DI ACCESSO DIRETTO. Sul terreno, con giacitura in lieve declivio verso Sud, è impiantato un vigneto a tendone. Sul terreno grava: ATTO D'OBBLIGO trascritto il 24.03.1987 al n. 6911 di formalità - PARTI: comune di castelgandolfo / \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ATTO D'OBBLIGO del 10/02/1994 Repertorio n.: 69412, racc. 8254 [REDACTED] PARTI: comune di castelgandolfo / \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* successiva rettifica trascritta il 14.02.1995 al n. 3383 di formalità. Il terreno è oggetto di contratto di affitto del 17.09.2013, registrato all'Agenzia delle Entrate di Albano Laziale in data 17.09.2013 con il numero 5155, della durata di anni 15, con canone di locazione annuo di Euro 500, comprendente anche altri terreni per una superficie complessiva di ettari 11.49.69, opponibile alla procedura nei limiti di legge in quanto avente data certa di registrazione anteriore al pignoramento. La particella di terreno ricade in zona C sottozona C3 per tutta la sua consistenza (vedi CDU allegato).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 40, Qualità Vigneto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 4.700,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, 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.

Nel caso in questione, si ritiene opportuno applicare il metodo di "stima sintetica", piuttosto che il metodo di "stima analitica". La "stima sintetica" prevede il confronto di beni tra loro simili per caratteristiche tecniche ed economiche ricavando parametri unitari comuni sufficientemente rappresentativi ed in grado di determinare un valore medio di mercato.

In particolare la stima sarà indirizzata alla ricerca dei valori di vendita del terreno e sarà utilizzato il metodo di stima "comparativa", analizzando operazioni di compravendita di beni simili per ubicazione, destinazione e caratteristiche tecniche ed economiche. Si ritiene di non poter eseguire una consultazione della banca dati dei VAM (Valori Agricoli Medi) dell'agenzia delle entrate in quanto trattasi di piccolo lotto di terreno con superficie esigua.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica del terreno pignorato ricade in zona C sottozona C3 per tutta la sua consistenza (vedi CDU allegato);

vista la DGRL n.492 dell'11/09/2018, (pubblicata sul BURL n. 77 del 20/09/2018) avente ad oggetto: "Comune di Castel Gandolfo (RM), Variante Generale al Piano Regolatore Generale, deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 07/04/2004. Approvazione con modifiche, prescrizioni, condizioni e raccomandazioni" e le norme tecniche allegate riportate nel CDU allegato alla presente perizia;

visto che la particella di cui sopra ad oggi è interessata dalla norma di salvaguardia di cui alla proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico denominata "La Campagna Romana tra la Via Nettunense e l'Agro Romano (Tenuta Storica di Palaverta, Quarti di S. Fumia, Casette, S. Maria in Fornarolo e laghetto)" ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. - parte Terza, art. 136 comma 1, lettere c) e d) e del PTPR approvato;

si ritiene per la stima anche considerare che il terreno ricade in zona C sottozona C3 per tutta la sua consistenza per una superficie pari a mq 940,00, pertanto, valutandone l'alea edificatoria in caso di accorpamento con altre particelle di terreno fino al raggiungimento del lotto minimo e fatti salvi gli atti d'obbligo che gravano su di essa; nel caso di specie considerata inoltre la natura del terreno di fondo intercluso con impossibilità di accesso diretto e le sue caratteristiche anche dimensionali su può assumere un valore pari a Euro 10,00/mq per cui si ha: mq 940,00 x Euro 10,00 = Euro 9.400,00.

**Conclusioni:**

Con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attenga a beni immobiliari, si è d'avviso che la somma di € 9.400,00 (diconsi Euro novemilaquattrocento/00), possa rappresentare oggi il più probabile valore dell'immobile in esame.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno Castel Gandolfo (RM) - Via di Santa Fumia	940,00 mq	10,00 €/mq	€ 9.400,00	50,00%	€ 4.700,00
Valore di stima:					€ 4.700,00

Valore di stima: € 4.700,00

**Valore finale di stima: € 4.700,00**

**LOTTO 6**

- Bene N° 6 - Terreno ubicato a Castel Gandolfo (RM) - Via di Santa Fumia**  
 Quote e diritti pari a 1/2 pro indiviso del terreno distinto in catasto terreni al foglio 14 particella 42 della superficie pari a mq 1.940,00. TRATTASI DI FONDO INTERCLUSO CON IMPOSSIBILITÀ DI ACCESSO DIRETTO. Sul terreno, con giacitura in lieve declivio verso Sud, è impiantato un vigneto a tendone. Sul terreno grava: ATTO D'OBBLIGO trascritto il 24.03.1987 al n. 6911 di formalità - PARTI: comune di castelgandolfo / \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ATTO D'OBBLIGO del 10/02/1994 Repertorio n.: 69412, racc. 8254 Rogante [REDACTED] PARTI: comune di castelgandolfo / \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* successiva rettifica trascritta il 14.02.1995 al n. 3383 di formalità. Il terreno è oggetto di contratto di affitto del 17.09.2013, registrato all'Agenzia delle Entrate di Albano Laziale in data 17.09.2013 con il numero 5155, della durata di anni 15, con canone di locazione annuo di Euro 500, comprendente anche altri terreni per una superficie complessiva di ettari 11.49.69, opponibile alla procedura nei limiti di legge in quanto avente data certa di registrazione anteriore al pignoramento. La particella di terreno ricade per la maggior consistenza in zona C sottozona C3 (vedi CDU allegato).  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 42, Qualità Vigneto  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 7.760,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, 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.

Nel caso in questione, si ritiene opportuno applicare il metodo di "stima sintetica", piuttosto che il metodo di "stima analitica". La "stima sintetica" prevede il confronto di beni tra loro simili per caratteristiche tecniche ed economiche ricavando parametri unitari comuni sufficientemente rappresentativi ed in grado di determinare un valore medio di mercato.

In particolare la stima sarà indirizzata alla ricerca dei valori di vendita del terreno e sarà utilizzato il metodo di stima "comparativa", analizzando operazioni di compravendita di beni simili per ubicazione, destinazione e caratteristiche tecniche ed economiche. Si ritiene di non poter eseguire una consultazione della banca dati dei VAM (Valori Agricoli Medi) dell'agenzia delle entrate in quanto trattasi di piccolo lotto di terreno con superficie esigua.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica del terreno pignorato ricade in zona C sottozona C3 per tutta la sua consistenza (vedi CDU allegato);

vista la DGRL n.492 dell'11/09/2018, (pubblicata sul BURL n. 77 del 20/09/2018) avente ad oggetto: "Comune di Castel Gandolfo (RM), Variante Generale al Piano Regolatore Generale, deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 07/04/2004. Approvazione con modifiche, prescrizioni, condizioni e raccomandazioni" e le norme tecniche allegate riportate nel CDU allegato alla presente perizia;

visto che la particella di cui sopra ad oggi è interessata dalla norma di salvaguardia di cui alla proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico denominata "La Campagna Romana tra la Via Nettunense e l'Agro Romano (Tenuta Storica di Palaverta, Quarti di S. Fumia, Casette, S. Maria in Fornarolo e Iagheretto)" ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. - parte Terza, art. 136 comma 1, lettere c) e d) e del PTPR approvato;

si ritiene per la stima anche considerare che il terreno ricade in zona C sottozona C3 per la maggior sua consistenza per una superficie stimata pari a mq 1.000,00, pertanto, valutandone l'alea edificatoria in caso di accorpamento con altre particelle di terreno fino al raggiungimento del lotto minimo e fatti salvi gli atti d'obbligo che gravano su di essa; nel caso di specie considerata inoltre la natura del terreno di fondo intercluso con impossibilità di accesso diretto e le sue caratteristiche anche dimensionali su può assumere un valore pari a Euro 8,00/mq per cui si ha: mq 1.940,00 x Euro 8,00 = Euro 15.520,00

Conclusioni:

Con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attenga a beni immobiliari, si è d'avviso che la somma di € 15.520,00 (diconsi Euro quindicimilacinquecentoventi/00), possa rappresentare oggi il più probabile valore dell'immobile in esame.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Terreno Castel Gandolfo (RM) - Via di Santa Fumia	1940,00 mq	8,00 €/mq	€ 15.520,00	50,00%	€ 7.760,00
				Valore di stima:	€ 7.760,00

Valore di stima: € 7.760,00

**Valore finale di stima: € 7.760,00**

## LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Castel Gandolfo (RM) - Via di Santa Fumia, piano T  
Piena proprietà di un magazzino realizzato in assenza di titoli abilitativi ma per esso è stata presentata una domanda di sanatoria tutt'ora in corso di definizione; la superficie è di circa mq 25,00 ed è ubicato ai margini della zona agricola del Comune di Castel Gandolfo (RM), con accesso da Via Trento, Pavona - Albano Laziale. Trattasi di immobile privo di accesso diretto in quanto sito su area interclusa. Il magazzino è a un unico livello con copertura a tetto a due falde. La particella di terreno su cui è ubicato l'immobile, distinta con il numero 1046, ricade in zona E sottozona E1 (vedi CDU allegato).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1046, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 14.500,00

Determinazione del valore dell'immobile

Onde pervenire al più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, il sottoscritto ha operato in via analitica con il metodo della capitalizzazione dei redditi presunti alla attualità; in via sintetica con il metodo di stima in base alla superficie vendibile, ovvero si sono presi a parametro prezzi unitari per immobili simili, per condizioni e destinazione d'uso, rilevati in base ad indagini sul mercato immobiliare.

### •A - METODO ANALITICO

Tale stima è basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito annuo dell'immobile e si opera determinando l'accumulo dei redditi annui che all'attualità lo stesso immobile è suscettibile di produrre.

Nel caso in oggetto il valore di locazione dell'immobile è stato desunto partendo da informazioni acquisite tramite le Agenzie Immobiliari della zona nonché dai valori desunti dalla banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Comune di CASTEL GANDOLFO - Fascia/zona: Suburbana/MOLE - PAVONA - Anno 2019 - Semestre 2 - BOX.

Considerato che l'immobile ha destinazione d'uso non residenziale (magazzino), vista la sua ubicazione in zona agricola ma a ridosso del centro urbano di Pavona (Via Trento) caratterizzata da edifici e palazzine plurifamiliari, trovandosi a circa m 800,00 dal centro di Pavona, si ritiene che il reddito lordo mensile presunto possa avere un valore pari a Euro 200,00, per cui si ha:

•Reddito mensile presuntoEuro 150,00

•Reddito annuoEuro 1.800,00

Detrazioni:

•Spese di manutenzione ordinaria5 %

- Detrazioni per sfitti ed inesigibilità 3 %
  - Spese per ammortamento 0,5 %
  - Spese di amministrazione, gestione ed assicurazione 3,5 %
- Totale percentuale di detrazione 12 % di 1.800,00 = Euro 216,00

• Spese annue per imposte Euro 400,00

REDDITO NETTO:

Euro 1.800,00 - 216,00 = Euro 1.584,00

Imposte stimate (a detrarre) Euro 400,00

TOTALE REDDITO NETTO (Rn) Euro 1.184,00

Capitalizzazione:  $C = (Rn \cdot 100) / s$

C = valore dell'immobile

Rn = reddito netto Euro 1.184,00

S = saggio di capitalizzazione \* 5,0 %

$C = (1.184,00 \cdot 100) / 5,0 = \text{Euro } 23.680,00$

\*Tale valore è stato determinato in base ai fattori intrinseci ed estrinseci direttamente incidenti sul bene oggetto di stima. Attualmente la dottrina indica che tale coefficiente possa variare tra il 2% e il 6% in base all'oscillazione dei suddetti fattori.

Il valore dell'immobile calcolato con metodo analitico risulta essere di € 23.680,00 approssimando la cifra € 23.500,00

#### • B - METODO SINTETICO

Tale stima sintetica è basata sull'applicazione di un valore medio unitario al metro quadrato, di beni simili oggetto di recenti compravendite, alle superfici appresso indicate.

Nel caso in oggetto il valore di locazione dell'immobile è stato desunto partendo da informazioni acquisite tramite le Agenzie Immobiliari della zona nonché dai valori desunti dalla banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Comune di CASTEL GANDOLFO - Fascia/zona: Suburbana/MOLE - PAVONA - Anno 2019 - Semestre 2 - BOX.

Considerato che l'immobile ha destinazione d'uso non residenziale (magazzino), vista la sua ubicazione in zona agricola ma a ridosso del centro urbano di Pavona (Via Trento) caratterizzata da edifici e palazzine plurifamiliari, trovandosi a circa m 800,00 dal centro di Pavona, considerato che allo stato l'immobile si trova in assenza di accesso diretto in quanto l'area in cui è sito è interclusa, si ha che per immobili simili nella zona circostante i prezzi di compravendita oscillano fra un valore minimo pari a Euro 850,00 al metro quadro a un valore massimo pari a Euro 1.250,00 al metro quadro.

Nel caso specifico, in virtù delle caratteristiche sopra elencate, si può assumere un valore di mercato di Euro 1.000,00/mq per cui si ha:

Appartamento sup. conv. totale mq 25,00 x € 900,00/mq = € 22.500,00

MEDIA VALORI STIMA "A" E "B" E PRESUNTO VALORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI CAUSA

A (metodo analitico) € 23.500,00

B (metodo sintetico) € 22.500,00

Sommano € 46.000,00

€ 46.000,00 : 2 = € 23.000,00

Il valore dell'immobile calcolato facendo la media tra i due metodi di stima risulta essere di € 23.000,00.

Dal suddetto valore di stima vanno dedotte le spese che di seguito si elencano:

- le spese tecniche (forfetarie) per la redazione della pratica edilizia di sanatoria tutt'ora in corso di definizione, comprensiva delle sanzioni (oblazione e oneri concessori, danno



ambientale),  
Euro 8.500,00 (compreso iva e oneri)  
Per cui si ha:  
Valore magazzino Euro 23.000,00  
a detrarre spese Euro 8.500,00  
TOTALE Euro 14.500,00  
(Euro quattordicimilacinquecento/00)

Conclusioni:

Con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attenga a beni immobiliari, si è d'avviso che la somma di € 14.500,00 (Euro quattordicimilacinquecento /00), possa rappresentare oggi il più probabile valore dell'immobile in esame.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Magazzino Castel Gandolfo (RM) - Via di Santa Fumia, piano T	25,00 mq	580,00 €/mq	€ 14.500,00	100,00%	€ 14.500,00
				Valore di stima:	€ 14.500,00

Valore di stima: € 14.500,00

**Valore finale di stima: € 14.500,00**

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.

Genzano di Roma, li 20/10/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Sevieri Ettore

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - perizia versione privacy
- ✓ N° 2 Altri allegati - verbali di sopralluogo

- ✓ N° 3 Foto - documentazione fotografica
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - certificato di destinazione urbanistica
- ✓ N° 6 Altri allegati - quotazioni immobiliari - agenzia del territorio VAM
- ✓ N° 7 Altri allegati - ispezioni ipotecarie - atto d'obbligo 1987
- ✓ N° 8 Altri allegati - ispezioni ipotecarie - atto d'obbligo 1994
- ✓ N° 9 Altri allegati - avviso sopralluogo e raccomandate
- ✓ N° 10 Altri allegati - relazioni notarili
- ✓ N° 11 Altri allegati - richiesta accesso forzoso
- ✓ N° 12 Altri allegati - atto di compravendita [REDACTED] 07.1998
- ✓ N° 13 Altri allegati - atto di compravendita [REDACTED] 05.03.2003
- ✓ N° 14 Altri allegati - domanda di condono edilizio magazzino
- ✓ N° 15 Altri allegati - contratto di affitto terreni

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Castel Gandolfo (RM) - Via di Santa Fumia  
Piena proprietà terreno distinto in catasto terreni al foglio 14 particella 789 e utile dominio appezzamenti di terreno contigui distinti al catasto terreni al foglio 14 particelle: 929-927-930-921-923-919-925 della superficie complessiva pari a mq 2.163,00, con accesso carrabile da Via di Santa Fumia (località Santa Fumia), Castel Gandolfo. I suddetti terreni costituiscono una stradina interpodereale sui quali non sono presenti coltivazioni. Le particelle di terreno distinte con i numeri 789-929-927-930-921 ricadono in zona C sottozona C3 per tutta la loro consistenza (vedi CDU allegato); la particella 923 per la sua maggior consistenza in zona C sottozona C3, per la rimanente parte in zona E sottozona E1 (vedi CDU allegato); le particelle 919-925 in zona E sottozona E1 per tutta la loro consistenza (vedi CDU allegato). Come si evince dall'atto di compravendita a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 29.07.1998, rep. 32262, fascicolo 8360, emerge che il terreno adiacente al compendio pignorato costituito dalle particelle distinte al foglio 14 nn. 785-799-926-928-920-922-918-924-50-51-52-53-54-55-798-778-741-57-58-60-61, per l'accesso ed il recesso con ogni mezzo da e per la Via S. Fumia gode di servitù di passaggio, sulle particelle pignorate, con ogni mezzo su una striscia di terreno di proprietà della parte del debitore esecutato, già adibita a strada larga inizialmente - nel tratto gravante sulla particella 789 - metri lineari tre e successivamente nel tratto gravante sulle particelle 929-927-930-921-923-919-925 larga metri lineari cinque. Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 789 - Fg. 14, Part. 929 - Fg. 14, Part. 927 - Fg. 14, Part. 930 - Fg. 14, Part. 921 - Fg. 14, Part. 923 - Fg. 14, Part. 919 - Fg. 14, Part. 925 L'immobile viene postò in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), Diritto dell'enfiteuta (1/1) Destinazione urbanistica: Le particelle di terreno distinte con i numeri 789-929-927-930-921 ricadono in zona C sottozona C3 per tutta la loro consistenza (vedi CDU allegato); la particella 923 per la sua maggior consistenza in zona C sottozona C3, per la rimanente parte in zona E sottozona E1 (vedi CDU allegato); le particelle 919-925 in zona E sottozona E1 per tutta la loro consistenza (vedi CDU allegato).

**Prezzo base d'asta: € 24.000,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Castel Gandolfo (RM) - Via di Santa Fumia  
Quote e diritti pari a 1/2 pro indiviso del terreno distinto in catasto terreni al foglio 14 particella 39 della superficie pari a mq 368,00, con accesso carrabile da Via di Santa Fumia (località Santa Fumia), Castel Gandolfo, sia in prossimità del lato Est che del lato Ovest. Sul terreno, con giacitura in piano, è, in parte, impiantato un vigneto a tendone, sono presenti alberi di ulivo su tutto il confine della Via di S. Fumia ed è presente un montacarichi a forma di rampa costituito da blocchetti di tufo e getto di cemento. Sul terreno è presente, solo sul lato della via S. Fumia e sul lato Ovest, una recinzione con rete romboidale e paletti in ferro in pessime condizioni. Sul terreno grava una servitù di fognatura e di passaggio costituita con atto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 10.02.2011 a favore del COMUNE DI CASTELGANDOLFO; la fognatura, da dichiarazioni rese a verbale dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, presumibilmente è stata realizzata da ACEA e corre a circa 5 metri dal confine OVEST. Sul terreno inoltre grava: ATTO D'OBBLIGO trascritto il 24.03.1987 al n. 6911 di formalità - PARTI: comune di castelgandolfo / \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ATTO D'OBBLIGO del 10/02/1994 Repertorio n.: 69412, racc. 8254 Rogante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* PARTI: comune di castelgandolfo / \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* successiva rettifica

trascritta il 14.02.1995 al n. 3383 di formalità. La particella di terreno ricade in zona C sottozona C3 per tutta la sua consistenza (vedi CDU allegato). Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 39, Qualità Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: La particella di terreno ricade in zona C sottozona C3 per tutta la sua consistenza (vedi CDU allegato).

**Prezzo base d'asta: € 4.600,00**

### **LOTTO 3**

---

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Castel Gandolfo (RM) - Via di Santa Fumia  
Quote e diritti pari a 1/2 pro indiviso del terreno distinto in catasto terreni al foglio 14 particella 38 della superficie pari a mq 970,00. TRATTASI DI FONDO INTERCLUSO CON IMPOSSIBILITÀ DI ACCESSO DIRETTO. Sul terreno, con giacitura in lieve declivio verso Sud, è impiantato un vigneto a tendone. Sul confine Ovest è presente una recinzione con rete romboidale e paletti in ferro in pessime condizioni. Sul terreno grava una servitù di fognatura e di passaggio costituita con atto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 10.02.2011 a favore del COMUNE DI CASTELGANDOLFO; la fognatura, da dichiarazioni rese a verbale dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, presumibilmente è stata realizzata da ACEA e corre a circa 5 metri dal confine OVEST. Sul terreno inoltre grava: ATTO D'OBBLIGO trascritto il 24.03.1987 al n. 6911 di formalità - PARTI: comune di castelgandolfo / \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ATTO D'OBBLIGO del 10/02/1994 Repertorio n.: 69412, racc. 8254 Rogante FRANCESCO CERINI PARTI: comune di castelgandolfo / \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* successiva rettifica trascritta il 14.02.1995 al n. 3383 di formalità. Il terreno è oggetto di contratto di affitto del 17.09.2013, registrato all'Agenzia delle Entrate di Albano Laziale in data 17.09.2013 con il numero 5155, della durata di anni 15, con canone di locazione annuo di Euro 500, comprendente anche altri terreni per una superficie complessiva di ettari 11.49,69, opponibile alla procedura nei limiti di legge in quanto avente data certa di registrazione anteriore al pignoramento. La particella di terreno ricade in zona C sottozona C3 per tutta la sua consistenza (vedi CDU allegato). Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 38, Qualità Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: La particella di terreno ricade in zona C sottozona C3 per tutta la sua consistenza (vedi CDU allegato).

**Prezzo base d'asta: € 4.850,00**

### **LOTTO 4**

---

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Castel Gandolfo (RM) - Via di Santa Fumia  
Quote e diritti pari a 1/2 pro indiviso del terreno distinto in catasto terreni al foglio 14 particella 43 della superficie pari a mq 820,00. TRATTASI DI FONDO INTERCLUSO CON IMPOSSIBILITÀ DI ACCESSO DIRETTO. Sul terreno, con giacitura in lieve declivio verso Sud, è impiantato un vigneto a tendone. Sul confine Ovest è presente una recinzione con rete romboidale e paletti in ferro in pessime condizioni. Sul terreno grava una servitù di fognatura e di passaggio costituita con atto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 10.02.2011 a favore del COMUNE DI CASTELGANDOLFO; la fognatura, da dichiarazioni rese a verbale dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, presumibilmente è stata realizzata da ACEA e corre a circa 5 metri dal confine OVEST. Sul terreno inoltre grava: ATTO D'OBBLIGO trascritto il 24.03.1987 al n. 6911 di formalità - PARTI: comune di castelgandolfo / \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ATTO D'OBBLIGO del 10/02/1994 Repertorio n.: 69412, racc. 8254 Rogante [REDACTED] PARTI: comune di castelgandolfo / \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* successiva rettifica trascritta il 14.02.1995 al n. 3383 di

formalità. Il terreno è oggetto di contratto di affitto del 17.09.2013, registrato all'Agenzia delle Entrate di Albano Laziale in data 17.09.2013 con il numero 5155, della durata di anni 15, con canone di locazione annuo di Euro 500, comprendente anche altri terreni per una superficie complessiva di ettari 11.49.69, opponibile alla procedura nei limiti di legge in quanto avente data certa di registrazione anteriore al pignoramento. La particella di terreno ricade in zona E sottozona E1 per tutta la sua consistenza (vedi CDU allegato). Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 43, Qualità Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: La particella di terreno ricade in zona E sottozona E1 per tutta la sua consistenza (vedi CDU allegato).

**Prezzo base d'asta: € 2.500,00**

## **LOTTO 5**

---

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Castel Gandolfo (RM) - Via di Santa Fumia  
Quote e diritti pari a 1/2 pro indiviso del terreno distinto in catasto terreni al foglio 14 particella 40 della superficie pari a mq 940,00. TRATTASI DI FONDO INTERCLUSO CON IMPOSSIBILITÀ DI ACCESSO DIRETTO. Sul terreno, con giacitura in lieve declivio verso Sud, è impiantato un vigneto a tendone. Sul terreno grava: ATTO D'OBBLIGO trascritto il 24.03.1987 al n. 6911 di formalità - PARTI: comune di castelgandolfo / \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ATTO D'OBBLIGO del 10/02/1994 Repertorio n.: 69412, racc. 8254 Rogante [REDACTED] PARTI: comune di castelgandolfo / \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* successiva rettifica trascritta il 14.02.1995 al n. 3383 di formalità. Il terreno è oggetto di contratto di affitto del 17.09.2013, registrato all'Agenzia delle Entrate di Albano Laziale in data 17.09.2013 con il numero 5155, della durata di anni 15, con canone di locazione annuo di Euro 500, comprendente anche altri terreni per una superficie complessiva di ettari 11.49.69, opponibile alla procedura nei limiti di legge in quanto avente data certa di registrazione anteriore al pignoramento. La particella di terreno ricade in zona C sottozona C3 per tutta la sua consistenza (vedi CDU allegato). Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 40, Qualità Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: La particella di terreno ricade in zona C sottozona C3 per tutta la sua consistenza (vedi CDU allegato).

**Prezzo base d'asta: € 4.700,00**

## **LOTTO 6**

---

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Castel Gandolfo (RM) - Via di Santa Fumia  
Quote e diritti pari a 1/2 pro indiviso del terreno distinto in catasto terreni al foglio 14 particella 42 della superficie pari a mq 1.940,00. TRATTASI DI FONDO INTERCLUSO CON IMPOSSIBILITÀ DI ACCESSO DIRETTO. Sul terreno, con giacitura in lieve declivio verso Sud, è impiantato un vigneto a tendone. Sul terreno grava: ATTO D'OBBLIGO trascritto il 24.03.1987 al n. 6911 di formalità - PARTI: comune di castelgandolfo / \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ATTO D'OBBLIGO del 10/02/1994 Repertorio n.: 69412, racc. 8254 Rogante [REDACTED] PARTI: comune di castelgandolfo / \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* successiva rettifica trascritta il 14.02.1995 al n. 3383 di formalità. Il terreno è oggetto di contratto di affitto del 17.09.2013, registrato all'Agenzia delle Entrate di Albano Laziale in data 17.09.2013 con il numero 5155, della durata di anni 15, con canone di locazione annuo di Euro 500, comprendente anche altri terreni per una superficie complessiva di ettari 11.49.69, opponibile alla procedura nei limiti di legge in quanto avente data certa di registrazione anteriore al pignoramento. La particella di terreno ricade per la maggior consistenza in zona C sottozona C3 (vedi CDU allegato).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 42, Qualità Vigneto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Destinazione urbanistica: La particella di terreno ricade in zona C sottozona C3 per la sua maggior consistenza (vedi CDU allegato).

**Prezzo base d'asta: € 7.760,00**

## **LOTTO 7**

---

- **Bene N° 7** - Magazzino ubicato a Castel Gandolfo (RM) - Via di Santa Fumia, piano T  
Piena proprietà di un magazzino realizzato in assenza di titoli abilitativi ma per esso è stata presentata una domanda di sanatoria tutt'ora in corso di definizione; la superficie è di circa mq 25,00 ed è ubicato ai margini della zona agricola del Comune di Castel Gandolfo (RM), con accesso da Via Trento, Pavona - Albano Laziale. Trattasi di immobile privo di accesso diretto in quanto sito su area interclusa. Il magazzino è a un unico livello con copertura a tetto a due falde. La particella di terreno su cui è ubicato l'immobile, distinta con il numero 1046, ricade in zona E sottozona E1 (vedi CDU allegato).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1046, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: La particella di terreno ricade in zona E sottozona E1 per tutta la sua consistenza (vedi CDU allegato).

**Prezzo base d'asta: € 14.500,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 584/2018 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 24.000,00**

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Castel Gandolfo (RM) - Via di Santa Fumia		
Diritto reale:	Proprietà Diritto dell'enfiteuta	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 789 - Fg. 14, Part. 929 - Fg. 14, Part. 927 - Fg. 14, Part. 930 - Fg. 14, Part. 921 - Fg. 14, Part. 923 - Fg. 14, Part. 919 - Fg. 14, Part. 925	Superficie	2163,00 mq
Descrizione:	<p>Piena proprietà terreno distinto in catasto terreni al foglio 14 particella 789 e utile dominio appezzamenti di terreno contigui distinti al catasto terreni al foglio 14 particelle: 929-927-930-921-923-919-925 della superficie complessiva pari a mq 2.163,00, con accesso carrabile da Via di Santa Fumia (località Santa Fumia), Castel Gandolfo. I suddetti terreni costituiscono una stradina interpodereale sui quali non sono presenti coltivazioni. Le particelle di terreno distinte con i numeri 789-929-927-930-921 ricadono in zona C sottozona C3 per tutta la loro consistenza (vedi CDU allegato); la particella 923 per la sua maggior consistenza in zona C sottozona C3, per la rimanente parte in zona E sottozona E1 (vedi CDU allegato); le particelle 919-925 in zona E sottozona E1 per tutta la loro consistenza (vedi CDU allegato). Come si evince dall'atto di compravendita a firma del Notaio **** Omissis **** del 29.07.1998, rep. 32262, fascicolo 8360, emerge che il terreno adiacente al compendio pignorato costituito dalle particelle distinte al foglio 14 nn. 785-799-926-928-920-922-918-924-50-51-52-53-54-55-798-778-741-57-58-60-61, per l'accesso ed il recesso con ogni mezzo da e per la Via S. Fumia gode di servitù di passaggio, sulle particelle pignorate, con ogni mezzo su una striscia di terreno di proprietà della parte del debitore esecutato, già adibita a strada larga inizialmente - nel tratto gravante sulla particella 789 - metri lineari tre e successivamente nel tratto gravante sulle particelle 929-927-930-921-923-919-925 larga metri lineari cinque.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.600,00**

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Castel Gandolfo (RM) - Via di Santa Fumia		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 39, Qualità Vigneto	Superficie	368,00 mq
Descrizione:	<p>Quote e diritti pari a 1/2 pro indiviso del terreno distinto in catasto terreni al foglio 14 particella 39 della superficie pari a mq 368,00, con accesso carrabile da Via di Santa Fumia (località Santa Fumia), Castel Gandolfo, sia in prossimità del lato Est che del lato Ovest. Sul terreno, con giacitura in piano, è, in parte, impiantato un vigneto a tendone, sono presenti alberi di ulivo su tutto il confine della Via di S. Fumia ed è presente un montacarichi a forma di rampa costituito da blocchetti di tufo e getto di cemento. Sul terreno è presente, solo sul lato della via S. Fumia e sul lato Ovest, una recinzione con rete romboidale e paletti in ferro in pessime condizioni. Sul terreno grava una servitù di fognatura e di passaggio costituita con atto **** Omissis **** del 10.02.2011 a favore del COMUNE DI CASTELGANDOLFO; la fognatura, da dichiarazioni rese a verbale dal Sig. **** Omissis ****, presumibilmente è stata realizzata da ACEA e corre a circa 5 metri dal confine OVEST. Sul terreno inoltre grava: ATTO D'OBBLIGO trascritto il 24.03.1987 al n. 6911 di formalità - PARTI: comune di castelgandolfo / **** Omissis **** ATTO D'OBBLIGO del 10/02/1994 Repertorio n.: 69412, racc. 8254 Rogante **** Omissis **** PARTI: comune di castelgandolfo /</p>		



	**** Omissis **** successiva rettifica trascritta il 14.02.1995 al n. 3383 di formalità. La particella di terreno ricade in zona C sottozona C3 per tutta la sua consistenza (vedi CDU allegato).
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.850,00

Bene N°3 - Terreno			
Ubicazione:	Castel Gandolfo (RM) - Via di Santa Fumia		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 38, Qualità Vigneto	Superficie	970,00 mq
Descrizione:	<p>Quote e diritti pari a 1/2 pro indiviso del terreno distinto in catasto terreni al foglio 14 particella 38 della superficie pari a mq 970,00. TRATTASI DI FONDO INTERCLUSO CON IMPOSSIBILITÀ DI ACCESSO DIRETTO. Sul terreno, con giacitura in lieve declivio verso Sud, è impiantato un vigneto a tendone. Sul confine Ovest è presente una recinzione con rete romboidale e paletti in ferro in pessime condizioni. Sul terreno grava una servitù di fognatura e di passaggio costituita con atto **** Omissis **** del 10.02.2011 a favore del COMUNE DI CASTELGANDOLFO; la fognatura, da dichiarazioni rese a verbale dal Sig. **** Omissis ****, presumibilmente è stata realizzata da ACEA e corre a circa 5 metri dal confine OVEST. Sul terreno inoltre grava: ATTO D'OBBLIGO trascritto il 24.03.1987 al n. 6911 di formalità - PARTI: comune di castelgandolfo / **** Omissis **** ATTO D'OBBLIGO del 10/02/1994 Repertorio n.: 69412, racc. 8254 Rogante [REDACTED] PARTI: comune di castelgandolfo / **** Omissis **** successiva rettifica trascritta il 14.02.1995 al n. 3383 di formalità. Il terreno è oggetto di contratto di affitto del 17.09.2013, registrato all'Agenzia delle Entrate di Albano Laziale in data 17.09.2013 con il numero 5155, della durata di anni 15, con canone di locazione annuo di Euro 500, comprendente anche altri terreni per una superficie complessiva di ettari 11.49.69, opponibile alla procedura nei limiti di legge in quanto avente data certa di registrazione anteriore al pignoramento. La particella di terreno ricade in zona C sottozona C3 per tutta la sua consistenza (vedi CDU allegato).</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

### LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.500,00

Bene N°4 - Terreno			
Ubicazione:	Castel Gandolfo (RM) - Via di Santa Fumia		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 43, Qualità Vigneto	Superficie	820,00 mq
Descrizione:	<p>Quote e diritti pari a 1/2 pro indiviso del terreno distinto in catasto terreni al foglio 14 particella 43 della superficie pari a mq 820,00. TRATTASI DI FONDO INTERCLUSO CON IMPOSSIBILITÀ DI ACCESSO DIRETTO. Sul terreno, con giacitura in lieve declivio verso Sud, è impiantato un vigneto a tendone. Sul confine Ovest è presente una recinzione con rete romboidale e paletti in ferro in pessime condizioni. Sul terreno grava una servitù di fognatura e di passaggio costituita con atto **** Omissis **** del 10.02.2011 a favore del COMUNE DI CASTELGANDOLFO; la fognatura, da dichiarazioni rese a verbale dal Sig. **** Omissis ****, presumibilmente è stata realizzata da ACEA e corre a circa 5 metri dal confine OVEST. Sul terreno inoltre grava: ATTO D'OBBLIGO trascritto il 24.03.1987 al n. 6911 di formalità - PARTI: comune di castelgandolfo / **** Omissis **** ATTO D'OBBLIGO del 10/02/1994 Repertorio n.: 69412, racc. 8254 Rogante [REDACTED] comune di castelgandolfo / **** Omissis **** successiva rettifica trascritta il 14.02.1995 al n. 3383 di formalità. Il terreno è oggetto di contratto di affitto del 17.09.2013, registrato all'Agenzia delle Entrate di Albano Laziale in data 17.09.2013 con il numero 5155, della durata di anni 15, con canone di locazione annuo di Euro 500, comprendente anche altri terreni per una superficie</p>		



	complessiva di ettari 11.49.69, opponibile alla procedura nei limiti di legge in quanto avente data certa di registrazione anteriore al pignoramento. La particella di terreno ricade in zona E sottozona E1 per tutta la sua consistenza (vedi CDU allegato).
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

### LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.700,00

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Castel Gandolfo (RM) - Via di Santa Fumia		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 40, Qualità Vigneto	Superficie	940,00 mq
Descrizione:	Quote e diritti pari a 1/2 pro indiviso del terreno distinto in catasto terreni al foglio 14 particella 40 della superficie pari a mq 940,00. TRATTASI DI FONDO INTERCLUSO CON IMPOSSIBILITÀ DI ACCESSO DIRETTO. Sul terreno, con giacitura in lieve declivio verso Sud, è impiantato un vigneto a tendone. Sul terreno grava: ATTO D'OBBLIGO trascritto il 24.03.1987 al n. 6911 di formalità - PARTI: comune di castelgandolfo / **** Omissis **** ATTO D'OBBLIGO del 10/02/1994 Repertorio n.: 69412, racc. 8254 Rogante F. [REDACTED] PARTI: comune di castelgandolfo / **** Omissis **** successiva rettifica trascritta il 14.02.1995 al n. 3383 di formalità. Il terreno è oggetto di contratto di affitto del 17.09.2013, registrato all'Agenzia delle Entrate di Albano Laziale in data 17.09.2013 con il numero 5155, della durata di anni 15, con canone di locazione annuo di Euro 500, comprendente anche altri terreni per una superficie complessiva di ettari 11.49.69, opponibile alla procedura nei limiti di legge in quanto avente data certa di registrazione anteriore al pignoramento. La particella di terreno ricade in zona C sottozona C3 per tutta la sua consistenza (vedi CDU allegato).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

### LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 7.760,00

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Castel Gandolfo (RM) - Via di Santa Fumia		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 42, Qualità Vigneto	Superficie	1940,00 mq
Descrizione:	Quote e diritti pari a 1/2 pro indiviso del terreno distinto in catasto terreni al foglio 14 particella 42 della superficie pari a mq 1.940,00. TRATTASI DI FONDO INTERCLUSO CON IMPOSSIBILITÀ DI ACCESSO DIRETTO. Sul terreno, con giacitura in lieve declivio verso Sud, è impiantato un vigneto a tendone. Sul terreno grava: ATTO D'OBBLIGO trascritto il 24.03.1987 al n. 6911 di formalità - PARTI: comune di castelgandolfo / **** Omissis **** ATTO D'OBBLIGO del 10/02/1994 Repertorio n.: 69412, racc. 8254 Rogante P. [REDACTED] comune di castelgandolfo / **** Omissis **** successiva rettifica trascritta il 14.02.1995 al n. 3383 di formalità. Il terreno è oggetto di contratto di affitto del 17.09.2013, registrato all'Agenzia delle Entrate di Albano Laziale in data 17.09.2013 con il numero 5155, della durata di anni 15, con canone di locazione annuo di Euro 500, comprendente anche altri terreni per una superficie complessiva di ettari 11.49.69, opponibile alla procedura nei limiti di legge in quanto avente data certa di registrazione anteriore al pignoramento. La particella di terreno ricade per la maggior consistenza in zona C sottozona C3 (vedi CDU allegato).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

**LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.500,00**

Bene N° 7 - Magazzino			
Ubicazione:	Castel Gandolfo (RM) - Via di Santa Fumia, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1046, Categoria C2	Superficie	25,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in uno stato fatiscente.		
Descrizione:	Piena proprietà di un magazzino realizzato in assenza di titoli abilitativi ma per esso è stata presentata una domanda di sanatoria tutt'ora in corso di definizione; la superficie è di circa mq 25,00 ed è ubicato ai margini della zona agricola del Comune di Castel Gandolfo (RM), con accesso da Via Trento, Pavona - Albano Laziale. Trattasi di immobile privo di accesso diretto in quanto sito su area interclusa. Il magazzino è a un unico livello con copertura a tetto a due falde. La particella di terreno su cui è ubicato l'immobile, distinta con il numero 1046, ricade in zona E sottozona E1 (vedi CDU allegato).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A CASTEL GANDOLFO (RM) - VIA DI SANTA FUMIA

- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a roma 2 il 13/12/2018  
Reg. gen. 59389 - Reg. part. 41215  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASTEL GANDOLFO (RM) - VIA DI SANTA FUMIA

- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a roma 2 il 13/12/2018  
Reg. gen. 59389 - Reg. part. 41215  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A CASTEL GANDOLFO (RM) - VIA DI SANTA FUMIA

- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a roma 2 il 13/12/2018  
Reg. gen. 59389 - Reg. part. 41215  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTEL GANDOLFO (RM) - VIA DI SANTA FUMIA

- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a roma 2 il 13/12/2018  
Reg. gen. 59389 - Reg. part. 41215  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CASTEL GANDOLFO (RM) - VIA DI SANTA FUMIA

- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a roma 2 il 13/12/2018  
Reg. gen. 59389 - Reg. part. 41215  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CASTEL GANDOLFO (RM) - VIA DI SANTA FUMIA**

---

- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a roma 2 il 13/12/2018  
Reg. gen. 59389 - Reg. part. 41215  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 7 - MAGAZZINO UBICATO A CASTEL GANDOLFO (RM) - VIA DI SANTA FUMIA,  
PIANO T**

---

**Trascrizioni**

- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a roma 2 il 13/12/2018  
Reg. gen. 59389 - Reg. part. 41215  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura