TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fantozzi Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 110/2024 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

SOMMARIO

Incarico 7
Premessa 7
Descrizione 7
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Ciampino (RM) - Via Romana n. 8, piano Terra 7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ciampino (RM) - Via Romana n. 8, piano Terra 7
Bene N° 3 - Villa ubicata a Castel Gandolfo (RM) - Via Spiaggia del Lago n. 30, interno 1-2, piano T-1-2 9
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castel Gandolfo (RM) - Via Spiaggia del Lago n. 30, piano Terra 10
Lotto 1 11
Completezza documentazione ex art. 567 11
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Ciampino (RM) - Via Romana n. 8, piano Terra 11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ciampino (RM) - Via Romana n. 8, piano Terra 11
Titolarità 11
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Ciampino (RM) - Via Romana n. 8, piano Terra 11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ciampino (RM) - Via Romana n. 8, piano Terra 12
Confini 12
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Ciampino (RM) - Via Romana n. 8, piano Terra 12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ciampino (RM) - Via Romana n. 8, piano Terra 12
Consistenza 12
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Ciampino (RM) - Via Romana n. 8, piano Terra 12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ciampino (RM) - Via Romana n. 8, piano Terra 12
Cronistoria Dati Catastali 13
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Ciampino (RM) - Via Romana n. 8, piano Terra 13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ciampino (RM) - Via Romana n. 8, piano Terra 13
Dati Catastali 14
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Ciampino (RM) - Via Romana n. 8, piano Terra 14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ciampino (RM) - Via Romana n. 8, piano Terra 15
Precisazioni 15
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Ciampino (RM) - Via Romana n. 8, piano Terra 15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ciampino (RM) - Via Romana n. 8, piano Terra 16
Patti 16
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Ciampino (RM) - Via Romana n. 8, piano Terra 16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ciampino (RM) - Via Romana n. 8, piano Terra 16

Stato conservativo 16
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Ciampino (RM) - Via Romana n. 8, piano Terra 16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ciampino (RM) - Via Romana n. 8, piano Terra 16
Parti Comuni 16
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Ciampino (RM) - Via Romana n. 8, piano Terra 16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ciampino (RM) - Via Romana n. 8, piano Terra 16
Servitù, censo, livello, usi civici 17
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Ciampino (RM) - Via Romana n. 8, piano Terra 17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ciampino (RM) - Via Romana n. 8, piano Terra 17
Caratteristiche costruttive prevalenti 17
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Ciampino (RM) - Via Romana n. 8, piano Terra 17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ciampino (RM) - Via Romana n. 8, piano Terra 18
Stato di occupazione 18
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Ciampino (RM) - Via Romana n. 8, piano Terra 18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ciampino (RM) - Via Romana n. 8, piano Terra 18
Provenienze Ventennali 19
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Ciampino (RM) - Via Romana n. 8, piano Terra 19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ciampino (RM) - Via Romana n. 8, piano Terra 20
Formalità pregiudizievoli 21
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Ciampino (RM) - Via Romana n. 8, piano Terra 21
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ciampino (RM) - Via Romana n. 8, piano Terra 23
Normativa urbanistica 24
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Ciampino (RM) - Via Romana n. 8, piano Terra 24
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ciampino (RM) - Via Romana n. 8, piano Terra 26
Regolarità edilizia 27
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Ciampino (RM) - Via Romana n. 8, piano Terra 27
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ciampino (RM) - Via Romana n. 8, piano Terra 28
Vincoli od oneri condominiali 28
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Ciampino (RM) - Via Romana n. 8, piano Terra 28
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ciampino (RM) - Via Romana n. 8, piano Terra 28
Lotto 2 28
Completezza documentazione ex art. 567 29

Bene N° 3 - Villa ubicata a Castel Gandolfo (RM) - Via Spiaggia del Lago n. 30, interno 1-2, piano T-1-229

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castel Gandolfo (RM) - Via Spiaggia del Lago n. 30, piano Terra 29

Titolarità 29

Bene N° 3 - Villa ubicata a Castel Gandolfo (RM) - Via Spiaggia del Lago n. 30, interno 1-2, piano T-1-229

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castel Gandolfo (RM) - Via Spiaggia del Lago n. 30, piano Terra 29

Confini 30

Bene N° 3 - Villa ubicata a Castel Gandolfo (RM) - Via Spiaggia del Lago n. 30, interno 1-2, piano T-1-230

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castel Gandolfo (RM) - Via Spiaggia del Lago n. 30, piano Terra 30

Consistenza 30

Bene N° 3 - Villa ubicata a Castel Gandolfo (RM) - Via Spiaggia del Lago n. 30, interno 1-2, piano T-1-230

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castel Gandolfo (RM) - Via Spiaggia del Lago n. 30, piano Terra 31

Cronistoria Dati Catastali 31

Bene N° 3 - Villa ubicata a Castel Gandolfo (RM) - Via Spiaggia del Lago n. 30, interno 1-2, piano T-1-231

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castel Gandolfo (RM) - Via Spiaggia del Lago n. 30, piano Terra 32

Dati Catastali 34

Bene N° 3 - Villa ubicata a Castel Gandolfo (RM) - Via Spiaggia del Lago n. 30, interno 1-2, piano T-1-234

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castel Gandolfo (RM) - Via Spiaggia del Lago n. 30, piano Terra 35

Precisazioni 36

Bene N° 3 - Villa ubicata a Castel Gandolfo (RM) - Via Spiaggia del Lago n. 30, interno 1-2, piano T-1-236

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castel Gandolfo (RM) - Via Spiaggia del Lago n. 30, piano Terra 36

Patti 36

Bene N° 3 - Villa ubicata a Castel Gandolfo (RM) - Via Spiaggia del Lago n. 30, interno 1-2, piano T-1-236

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castel Gandolfo (RM) - Via Spiaggia del Lago n. 30, piano Terra 36

Stato conservativo 36

Bene N° 3 - Villa ubicata a Castel Gandolfo (RM) - Via Spiaggia del Lago n. 30, interno 1-2, piano T-1-236

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castel Gandolfo (RM) - Via Spiaggia del Lago n. 30, piano Terra 36

Parti Comuni 36

Bene N° 3 - Villa ubicata a Castel Gandolfo (RM) - Via Spiaggia del Lago n. 30, interno 1-2, piano T-1-237

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castel Gandolfo (RM) - Via Spiaggia del Lago n. 30, piano Terra 37

Servitù, censo, livello, usi civici 37

Bene N° 3 - Villa ubicata a Castel Gandolfo (RM) - Via Spiaggia del Lago n. 30, interno 1-2, piano T-1-237

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castel Gandolfo (RM) - Via Spiaggia del Lago n. 30, piano Terra 37

Caratteristiche costruttive prevalenti 37
Bene N° 3 - Villa ubicata a Castel Gandolfo (RM) - Via Spiaggia del Lago n. 30, interno 1-2, piano T-1-237
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castel Gandolfo (RM) - Via Spiaggia del Lago n. 30, piano Terra 38
Stato di occupazione 38
Bene N° 3 - Villa ubicata a Castel Gandolfo (RM) - Via Spiaggia del Lago n. 30, interno 1-2, piano T-1-238
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castel Gandolfo (RM) - Via Spiaggia del Lago n. 30, piano Terra 38
Provenienze Ventennali 38
Bene N° 3 - Villa ubicata a Castel Gandolfo (RM) - Via Spiaggia del Lago n. 30, interno 1-2, piano T-1-238
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castel Gandolfo (RM) - Via Spiaggia del Lago n. 30, piano Terra 40
Formalità pregiudizievoli 42
Bene N° 3 - Villa ubicata a Castel Gandolfo (RM) - Via Spiaggia del Lago n. 30, interno 1-2, piano T-1-242
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castel Gandolfo (RM) - Via Spiaggia del Lago n. 30, piano Terra 44
Normativa urbanistica 45
Bene N° 3 - Villa ubicata a Castel Gandolfo (RM) - Via Spiaggia del Lago n. 30, interno 1-2, piano T-1-245
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castel Gandolfo (RM) - Via Spiaggia del Lago n. 30, piano Terra 47
Regolarità edilizia 49
Bene N° 3 - Villa ubicata a Castel Gandolfo (RM) - Via Spiaggia del Lago n. 30, interno 1-2, piano T-1-249
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castel Gandolfo (RM) - Via Spiaggia del Lago n. 30, piano Terra 50
Vincoli od oneri condominiali 50
Bene N° 3 - Villa ubicata a Castel Gandolfo (RM) - Via Spiaggia del Lago n. 30, interno 1-2, piano T-1-250
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castel Gandolfo (RM) - Via Spiaggia del Lago n. 30, piano Terra 50
Stima / Formazione lotti 50
Lotto 1 51
Lotto 2 53
Riserve e particolarità da segnalare 56
Riepilogo bando d'asta 59
Lotto 1 59
Lotto 2 61
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 110/2024 del R.G.E. 66
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 70.000,00 66
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 830.000,00 67
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 69
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Ciampino (RM) - Via Romana n. 8, piano Terra 69
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Ciampino (RM) - Via Romana n. 8, piano Terra 70

Bene N° 3 - Villa ubicata a Castel Gandolfo (RM) - Via Spiaggia del Lago n. 30, interno 1-2, piano T-1-271

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Castel Gandolfo (RM) - Via Spiaggia del Lago n. 30, piano Terra.....73

INCARICO

In data 14/05/2024, il sottoscritto Geom. Fantozzi Fabrizio, con studio in Vicolo Dell'Oro, 3 - 00049 - Velletri (RM), email geometrafantozzi@tiscali.it, PEC fabrizio.fantozzi@geopec.it, Tel. 06 96 35 673, Fax 06 96 35 673, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Ciampino (RM) - Via Romana n. 8, piano Terra
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ciampino (RM) - Via Romana n. 8, piano Terra
- **Bene N° 3** - Villa ubicata a Castel Gandolfo (RM) - Via Spiaggia del Lago n. 30, interno 1-2, piano T-1-2
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Castel Gandolfo (RM) - Via Spiaggia del Lago n. 30, piano Terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CIAMPINO (RM) - VIA ROMANA N. 8, PIANO TERRA

Trattasi della piena proprietà di un locale commerciale posto al piano terra, in mediocri condizioni di manutenzione, come del resto il terreno circostante di cui al successivo bene n. 2 e sul quale risulta ubicato un cancello in ferro, posto sulla via Romana, dal quale si accede.
Detto locale commerciale presenta una superficie netta interna di circa mq. 59,41 ed è composto da due ambienti non collegati tra loro, privi entrambi di bagno, avente una altezza netta interna di mt. 2,85 circa.
Si sono rilevate opere edilizie realizzate in difformità dalla concessione edilizia in sanatoria, non sanabili e da ripristinare come da progetto approvato, già sottoposte a ordinanze di demolizione emesse dal Comune di Ciampino (Rm).
Il locale commerciale non è provvisto del certificato di agibilità.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CIAMPINO (RM) - VIA ROMANA N. 8, PIANO TERRA

Prima di procedere alla descrizione dell'immobile pignorato si deve precisare che la consistenza del terreno (foglio 20 particelle 19 e 14 della superficie catastale di mq. 1.490,00) seppur delimitata quasi completamente da recinzione, può essere stata modificata nella sua originaria consistenza catastale, non avendo rilevato

apposizioni di termini lapidei che delimitano in modo certo la proprietà.
Pertanto la superficie del lotto di vendita sarà riferita alla consistenza catastale, avendo presente che la stessa potrebbe non coincidere con la reale.
Appare chiaro che l'esatta delimitazione del lotto di vendita a seguito di dettagliato rilievo strumentale ovvero la ricostruzione delle particelle catastali sui luoghi potrebbe comportare controversie con i confinanti.
Trattasi della piena proprietà di un terreno agricolo, non edificabile, circostante il locale commerciale oggetto del precedente bene n. 1, della superficie catastale di mq. 1.490,00, alla quale si accede da via Romana n. 8.
Detta area, quasi completamente pavimentata, risulta in mediocri condizioni di manutenzione e utilizzata come deposito di materiali di vario genere, prevalentemente edili.
Non si sono rilevate opere edilizie su di essa, fatta eccezione per la pavimentazione che deve essere completamente rimossa in quanto non autorizzata e non autorizzabile dal Comune di Ciampino (Rm).
Il terreno distinto in catasto al foglio 20 particella 19 è oggetto di rendita presunta
attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010 ("fabbricato fantasma") ma, trattandosi di fabbricato attualmente inesistente in quanto demolito (Foglio 20 particella 19 sub 502), l'eventuale acquirente dovrà procedere alla variazione catastale per la sua cancellazione al catasto fabbricati e conseguente variazione catastale della particella 19 al catasto terreni per variarne la qualità e la classe.
Sulla particella 19 del foglio 20 di Ciampino grava una servitù perpetua e gratuita di passaggio pedonale e carrabile a favore di altra proprietà da esercitare sulla striscia di terreno della larghezza media di circa mt. 4,50 lungo il confine con la particella 249 (oggi particella 20) nel tratto compreso tra la via Romana e la particella 289, avente accesso dal cancello posto in adiacenza all'altro cancello per accedere all'area pignorata.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Per quanto riguarda le riserve espresse sulle anomalie catastali dal Custode Giudiziario nelle sue relazioni, che demandava all'Esperto i relativi approfondimenti, si rappresenta quanto segue:
---
1)- in riferimento all'immobile FOGLIO 20 PARTICELLA 19 SUB 502:

Trattasi di un fabbricato precedentemente adibito a ristorazione, ATTUALMENTE INESISTENTE e oggetto di n. 3 Ordinanze di demolizione emesse dal Comune di Ciampino (Rm) e precisamente la n. 73/03 del 23/06/2003, la n. 104/04 del 19/04/2004 e la n. 143/04 del 28/06/2004.
La domanda di condono edilizio all'epoca presentata è stata oggetto di reiezione da parte del Comune di Ciampino (Rm).
Questo immobile è stato censito d'ufficio dal Catasto di Roma e oggetto di rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010 ("fabbricato fantasma").
Per lo stesso l'eventuale acquirente dovrà procedere alla variazione catastale.
---
2)-in riferimento alla SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE gravante sul terreno pignorato distinto in catasto al foglio 20 particella 19:

Trattasi di una servitù perpetua e gratuita di passaggio pedonale e carrabile a favore di altra proprietà da esercitare sulla striscia di terreno della larghezza media di circa mt. 4,50 lungo il confine con la particella 249 (oggi particella 20 dello stesso foglio 20) nel tratto compreso tra la via Romana e la particella 289, avente accesso dal cancello posto in adiacenza all'altro cancello dal quale si accede all'area pignorata. Le spese di

manutenzione ordinaria e straordinaria di tale striscia di terreno saranno a carico di altra proprietà e suoi aventi causa, così come risulta dalla nota di trascrizione Registro particolare n. 28098 del 23 luglio 2005.
---
3)- in riferimento all'immobile FOGLIO 20 PARTICELLA 19 SUB 501 (Categoria F1):

Trattasi di un'area urbana di mq. 28, oggi fabbricato ma privo di accesso dalla proprietà dell'esecutato e oggetto di Ordinanza di demolizione emessa dal Comune di Ciampino contro altro soggetto.
Detto fabbricato (ex area urbana) seppur posto al di sotto della particella 19 pignorata (piano seminterrato) e quindi, in forza dell'istituto della accessione, dovrebbe considerarsi annesso ad essa, si ritiene non essere di proprietà dell'esecutato in quanto la predetta area urbana risulta costituita catastalmente in data 28/07/2005 protocollo n. RM0566786 e non è individuabile nell'atto di acquisto dell'esecutato stipulato in data 05/11/2010.
A supporto di questa tesi si specifica che l'area urbana è una entità catastale autonoma, anche se priva di rendita, non crea diritti reali, ma fotografa una situazione di fatto, segue la proprietà civilistica, non la determina.
Quindi il fatto che nel 2005 sia stata costituita una area urbana distinta significa che al Catasto è stata separata, ma giuridicamente resta ciò che risulta dai titoli.
Si specifica ancora che l'accessione (art. 934 c.c.) opera quando una cosa non ha autonomia giuridica, è stabilmente incorporata ad un'altra e non è oggetto di un diritto separato.
Pertanto, se nel 2005 l'area urbana è stata costituita catastalmente come bene autonomo, significa che era già considerata separabile e individuata, anche solo di fatto.
Già questo indebolisce fortemente l'idea dell'accessione automatica.
Pertanto la mancata indicazione dell'area urbana nell'atto dell'esecutato del 2010 non comporta automaticamente il suo trasferimento implicito, l'accessione tacita o la perdita di proprietà in quanto in diritto vale il principio che si trasferisce solo ciò che è descritto o chiaramente compreso nel titolo.
Siccome l'area urbana ha identificativo catastale proprio, non è richiamata nell'atto dell'esecutato come pertinenza e non è ricompresa nei confini o nelle descrizioni, essa resta esclusa dal trasferimento.
Essa poteva ritenersi trasferita insieme al terreno pignorato particella 19 solamente se
fosse stata pertinenza necessaria e funzionale del bene principale e senza autonoma commerciabilità reale, ma ciò non è.
In conclusione si rappresenta che il Catasto non trasferisce proprietà, l'accessione non sana omissioni negoziali e l'omessa indicazione di un bene autonomamente individuabile esclude il suo trasferimento, pertanto l'area urbana di mq. 28 distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Ciampino (Rm) al foglio 20 particella 19 sub 501 Categoria catastale F1 (oggi fabbricato), non è di proprietà dell'esecutato.

BENE N° 3 - VILLA UBICATA A CASTEL GANDOLFO (RM) - VIA SPIAGGIA DEL LAGO N. 30, INTERNO 1-2, PIANO T-1-2

Trattasi della piena proprietà di una villa indipendente, in parte in ottime condizioni di manutenzione e in parte in fase di ristrutturazione, con annessa corte esclusiva di circa mq. 1.999,00, avente accessi esclusivi pedonale e carrabile, oltre ad altro accesso posto su una piccola stradina ubicato sul confine ovest verso il lago di Castel Gandolfo (o Albano).
In riferimento alla corte esclusiva si deve precisare che la consistenza del terreno (foglio 4 particella 66 della superficie catastale di mq. 2.452,00 tra coperto e scoperto) seppur delimitata quasi completamente da recinzione, può essere stata modificata nella sua originaria consistenza catastale, non avendo rilevato apposizioni di termini lapidei che delimitano in modo certo la proprietà.
Pertanto la superficie del lotto di vendita sarà riferita alla consistenza catastale, avendo presente che la stessa potrebbe non coincidere con la reale.
Appare chiaro che l'esatta delimitazione del lotto di vendita a seguito di dettagliato rilievo strumentale ovvero la ricostruzione delle particelle catastali sui luoghi potrebbe comportare controversie con i confinanti.

Detta villa risulta ubicata in prossimità del lago di Castel Gandolfo (o Albano), a circa mt. 50 da esso, posta ai piani terra e primo, collegati tra loro con scala interna.
Si accede al piano primo anche da una scala esterna e da un passaggio, dipartentesi entrambi dalla corte esclusiva.
Risultano ancora un ambiente (presumibilmente soffitta) al piano secondo di circa mq. netti interni 50,44 e una altezza media di mt. 2,10 (con dimensioni rilevate dal progetto in sanatoria) al quale non è stato possibile accedere, una cantina al piano terra di circa mq. netti interni 50,85 e una altezza variabile da circa mt. 2,35 a circa mt. 3,01 avente copertura in eternit da smaltire e altra cantina al piano terra di circa mq. netti interni 7,50 e una altezza di mt. 2,40 (con dimensioni rilevate dal progetto in sanatoria) alla quale non è stato possibile accedere.
Risultano altresì due manufatti abusivi ubicati sulla corte esclusiva al piano terra e una tettoia in ferro in precarie condizioni posta al piano primo adiacente il fabbricato in fase di ristrutturazione, anch'essa abusiva, che dovranno essere demoliti.
La villa presenta le seguenti superfici nette interne:
-il piano terra circa mq. 110,55 ed è composto da un soggiorno con angolo cottura, due soggiorni/letto con angoli cottura, tre w.c., un ripostiglio e una lavanderia posta nel vano scala, avente altezze nette interne di circa mt. 2,74 e 2,75, oltre a un terrazzo di circa mq. 79,41: sono annesse al piano terra anche tre cantine aventi una superficie netta interna complessiva pari a mt. 117,54 e altezze nette interne di circa mt. 2,82, 2,55 e 2,58.
Risulta anche una intercapedine avente accesso dalla corte esclusiva ma alla quale non è stato possibile accedere:
-il piano primo circa mq. 111,40 ed è composto da tre soggiorni/letto con angoli cottura, tre w.c. e un disimpegno, avente altezze nette interne di circa mt. 2,75, 2,77 e 2,84 oltre a circa mq. 17,21 dei tre balconi; risulta annesso al piano primo un unico locale in fase di ristrutturazione di circa mq. 61,38, avente altezza netta interna variabile da circa mt. 3,36 a circa mt. 3,73.
Si specifica che tutti gli ambienti ai piani terra e primo sono collegati tra loro.
Si sono rilevate opere edilizie realizzate in difformità dal Permesso di Costruire in sanatoria, in parte da demolire, in parte sanabili e in parte non sanabili e da ridurre in pristino ovvero ripristinare come da progetto approvato.
La villa non è provvista del certificato di agibilità.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTEL GANDOLFO (RM) - VIA SPIAGGIA DEL LAGO N. 30, PIANO TERRA

Prima di procedere alla descrizione dell'immobile pignorato si deve precisare che la consistenza del terreno (foglio 4 particelle 62, 134 e 136 della superficie catastale di mq. 2.839,00) seppur delimitato quasi completamente da recinzione, può essere stata modificata nella sua originaria consistenza catastale, non avendo rilevato apposizioni di termini lapidei che delimitano in modo certo la proprietà.
Pertanto la superficie del lotto di vendita sarà riferita alla consistenza catastale, avendo presente che la stessa potrebbe non coincidere con la reale.
Appare chiaro che l'esatta delimitazione del lotto di vendita a seguito di dettagliato rilievo strumentale ovvero la ricostruzione delle particelle catastali sui luoghi potrebbe comportare controversie con i confinanti.
Trattasi della piena proprietà di un terreno agricolo, non edificabile, in parte in pendìo, circostante la villa

oggetto del precedente bene n. 3, della superficie catastale di mq. 2.839,00, al quale si accede da via Spiaggia del Lago n. 30.
Detto terreno risulta coltivato con qualche albero di olivo e qualche albero di frutta.
Non si sono rilevate opere edilizie su di esso.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Ciampino (RM) - Via Romana n. 8, piano Terra
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ciampino (RM) - Via Romana n. 8, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CIAMPINO (RM) - VIA ROMANA N. 8, PIANO TERRA

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CIAMPINO (RM) - VIA ROMANA N. 8, PIANO TERRA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CIAMPINO (RM) - VIA ROMANA N. 8, PIANO TERRA

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)

Al momento dell'acquisto, avvenuto in data 05/11/2010, l'esecutato dichiarava di essere celibe.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CIAMPINO (RM) - VIA ROMANA N. 8, PIANO TERRA

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)

Al momento dell'acquisto, avvenuto in data 05/11/2010, l'esecutato dichiarava di essere celibe.

CONFINI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CIAMPINO (RM) - VIA ROMANA N. 8, PIANO TERRA

Confinante per tre lati con la particella 19 e per un lato con la particella 248, entrambe appartenenti al foglio 20 di Ciampino, salvo altri e più aggiornati confini.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CIAMPINO (RM) - VIA ROMANA N. 8, PIANO TERRA

Confinante con via Romana, con particelle 13, 246, 248, 18, 289 e 20, tutte appartenenti al foglio 20 di Ciampino, salvo altri e più aggiornati confini.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CIAMPINO (RM) - VIA ROMANA N. 8, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	59,41 mq	65,35 mq	1	65,35 mq	2,85 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	**65,35 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**65,35 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie commerciale è stata calcolata secondo la norma UNI 10750:2005 ed il D.P.R. n. 138/98 allegato C.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CIAMPINO (RM) - VIA ROMANA N. 8, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1490,00 mq	1490,00 mq	1	1490,00 mq	0,00 m	Terra
				Totale superficie convenzionale:	**1490,00 mq**	
				Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**
				Superficie convenzionale complessiva:	**1490,00 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CIAMPINO (RM) - VIA ROMANA N. 8, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **15/07/1991** al **24/02/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 20, Part. 412 Categoria C3
Dal **24/02/1992** al **05/11/2010**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 20, Part. 412, Sub. 501 Categoria C1 Cl.1, Cons. 51 mq Superficie catastale 51 mq Rendita € 1.480,27 Piano Terra
Dal **05/11/2010** al **29/12/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 20, Part. 412, Sub. 501 Categoria C1 Cl.1, Cons. 51 mq Superficie catastale 51 mq Rendita € 1.480,27 Piano Terra

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CIAMPINO (RM) - VIA ROMANA N. 8, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **15/07/1991** al **24/02/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 20, Part. 14 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.04.80 Reddito dominicale € 9,42 Reddito agrario € 2,97
Dal **15/07/1991** al **24/02/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 20, Part. 19 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.10.70

		Reddito dominicale € 20,99 Reddito agrario € 6,63
Dal **24/02/1992** al **05/11/2010**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 20, Part. 14 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.04.80 Reddito dominicale € 9,42 Reddito agrario € 2,97
Dal **24/02/1992** al **05/11/2010**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 20, Part. 19 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.10.10 Reddito dominicale € 19,82 Reddito agrario € 6,26
Dal **05/11/2010** al **29/12/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 20, Part. 14 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.04.80 Reddito dominicale € 9,42 Reddito agrario € 2,97
Dal **05/11/2010** al **29/12/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 20, Part. 19 Qualità FU D ACCERT Superficie (ha are ca) 00.10.10

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CIAMPINO (RM) - VIA ROMANA N. 8, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	412	501		C1	1	51 mq	51 mq	1480,27 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.
Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento in riferimento ai dati catastali.
L'eventuale acquirente dovrà, qualora possibile e previa presentazione di pratica edilizia, procedere alla

demolizione delle opere abusive e ripristinare i luoghi come da concessione edilizia in sanatoria.
Appare chiaro che, qualora non fosse possibile ripristinare i luoghi come da concessione edilizia in sanatoria, l'eventuale acquirente, dopo la demolizione delle opere abusive sempre previa presentazione di pratica edilizia, dovrà presentare una nuova planimetria catastale presso l'Agenzia del Territorio di Roma (Rm).
Si fa presente che il locale commerciale pignorato risulta inserito nella mappa del Catasto Terreni identificato con la particella 412 del foglio 20 di Ciampino (Rm).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CIAMPINO (RM) - VIA ROMANA N. 8, PIANO TERRA

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
20	19				FU D ACCERT		00.10.10 mq			
20	14				Vigneto	3	00.04.80 mq	9,42 €	2,97 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto (fua e vigneto) e quella esistente (incolto).
Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento in riferimento ai dati catastali.
Il terreno distinto in catasto al foglio 20 particella 19 è oggetto di rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010 ("fabbricato fantasma") ma, trattandosi di fabbricato attualmente inesistente in quanto demolito (Foglio 20 particella 19 sub 502), l'eventuale acquirente dovrà procedere alla variazione catastale per la sua cancellazione al catasto fabbricati e conseguente variazione catastale della particella 19 al catasto terreni per variarne la qualità e la classe.
L'eventuale acquirente dovrà presentare anche la variazione catastale per il cambio di coltura della particella 14.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CIAMPINO (RM) - VIA ROMANA N. 8, PIANO TERRA

Vi è congruenza, al momento del pignoramento, tra debitore e soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CIAMPINO (RM) - VIA ROMANA N. 8, PIANO TERRA

Vi è congruenza, al momento del pignoramento, tra debitore e soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CIAMPINO (RM) - VIA ROMANA N. 8, PIANO TERRA

Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato è risultato occupato dall'esecutato.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CIAMPINO (RM) - VIA ROMANA N. 8, PIANO TERRA

Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato è risultato occupato dall'esecutato.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CIAMPINO (RM) - VIA ROMANA N. 8, PIANO TERRA

L'immobile risulta in mediocre stato di conservazione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CIAMPINO (RM) - VIA ROMANA N. 8, PIANO TERRA

L'immobile risulta in mediocre stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CIAMPINO (RM) - VIA ROMANA N. 8, PIANO TERRA

Il locale commerciale non risulta inserito in contesto condominiale.
Tuttavia risultano, dalla nota di trascrizione dell'atto di compravendita in data 08/07/2005 rep. 28711/8471 del notaio Reposo Davide di Roma trascritto alla Conservatoria di Roma 2 in data 23/07/2005 Registro particolare n. 28097 riguardante la vendita di beni immobili tra il dante causa dell'esecutato e altra proprietà, le seguenti servitù a favore del bene pignorato e precisamente:
"....nel terreno distinto con la particella 247 è installato il depuratore privato con scarico nel fosso della Patatona a servizio anche dell'immobile adiacente di proprietà della società venditrice riportato in catasto al foglio 20 con la particella 412; nel terreno di proprietà della società venditrice è interrato un pozzo artesiano che fornisce l'acqua al capannone oggetto dell'atto in trascrizione e all'edificio di proprietà della parte venditrice (particella 412 del foglio 20). Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria e per l'utilizzo dell'impianto per lo smaltimento dei rifiuti e per il pozzo artesiano con relativi impianti e tubazioni saranno ripartite in parti uguali tra la società venditrice e la parte acquirente e loro aventi causa".
Non è stato possibile, al momento dei sopralluoghi, accertare né l'esistenza del pozzo artesiano né l'esistenza del depuratore privato.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CIAMPINO (RM) - VIA ROMANA N. 8, PIANO TERRA

Il terreno agricolo non risulta inserito in contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CIAMPINO (RM) - VIA ROMANA N. 8, PIANO TERRA

Non si è rilevata, dalla certificazione notarile in atti, l'esistenza sul bene pignorato di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.
Comunque è opportuno che l'eventuale acquirente, prima dell'acquisto, si faccia confermare dal competente ufficio tecnico di Ciampino (Rm) tutto quanto sopraesposto dal C.T.U..
Risultano invece, dalla nota di trascrizione dell'atto di compravendita in data 08/07/2005 rep. 28711/8471 del notaio Reposo Davide di Roma trascritto alla Conservatoria di Roma 2 in data 23/07/2005 Registro particolare n. 28097 riguardante la vendita di beni immobili tra il dante causa dell'esecutato e altra proprietà, le seguenti servitù a favore del bene pignorato e precisamente:
"....nel terreno distinto con la particella 247 è installato il depuratore privato con scarico nel fosso della Patatona a servizio anche dell'immobile adiacente di proprietà della società venditrice riportato in catasto al foglio 20 con la particella 412; nel terreno di proprietà della società venditrice è interrato un pozzo artesiano che fornisce l'acqua al capannone oggetto dell'atto in trascrizione e all'edificio di proprietà della parte venditrice (particella 412 del foglio 20). Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria e per l'utilizzo dell'impianto per lo smaltimento dei rifiuti e per il pozzo artesiano con relativi impianti e tubazioni saranno ripartite in parti uguali tra la società venditrice e la parte acquirente e loro aventi causa".
Non è stato possibile, al momento dei sopralluoghi, accertare né l'esistenza del pozzo artesiano né l'esistenza del depuratore privato.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CIAMPINO (RM) - VIA ROMANA N. 8, PIANO TERRA

Non si è rilevata, dalla certificazione notarile in atti, l'esistenza sul bene pignorato di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.
Comunque è opportuno che l'eventuale acquirente, prima dell'acquisto, si faccia confermare dal competente ufficio tecnico di Ciampino (Rm) tutto quanto sopraesposto dal C.T.U..
Sulla particella 19 del foglio 20 di Ciampino grava una servitù perpetua e gratuita di passaggio pedonale e carrabile a favore di altra proprietà da esercitare sulla striscia di terreno della larghezza media di circa mt. 4,50 lungo il confine con la particella 249 (oggi particella 20) nel tratto compreso tra la via Romana e la particella 289, avente accesso dal cancello posto in adiacenza all'altro cancello per accedere all'area pignorata.
Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria di tale striscia di terreno saranno a carico di altra proprietà e suoi aventi causa, così come risulta dalla nota di trascrizione Registro particolare n. 28098 del 23 luglio 2005.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CIAMPINO (RM) - VIA ROMANA N. 8, PIANO TERRA

La struttura portante del locale commerciale è mista, con copertura a tetto, fatta eccezione per la porzione abusiva che è provvista di copertura piana non praticabile.
Detto locale versa in mediocri condizioni di manutenzione.
L'accesso ad esso avviene attraversando l'area della particella 19 del foglio 20 di Ciampino (Rm), alla quale si accede da un cancello carrabile ad ante in ferro.

Esso presenta le seguenti finiture interne ed esterne:
-pavimento in gres-ceramico;
-le pareti interne sono tinteggiate; una parete esterna è tinteggiata mentre le altre sono intonacate;
-due infissi esterni sono in alluminio protetti da persiane alla romana; i due vani di accesso sono privi di infisso così come i quattro vani finestra posti sulla parte abusiva; il vano di accesso principale risulta protetto da una serranda scorrevole in ferro ma detta ampiezza visibile dall'esterno non corrisponde alla larghezza dello stesso vano (mt. 0,80) rilevata all'interno del locale;
-impianto elettrico sottotraccia da completare;
-impianto idrico non rilevato.
Risulta altresì privo di utenze.
Dalla nota di trascrizione dell'atto di compravendita in data 08/07/2005 rep. 28711/8471 del notaio Reposo Davide di Roma trascritto alla Conservatoria di Roma 2 in data 23/07/2005 Registro particolare n. 28097 riguardante la vendita di beni immobili tra il dante causa dell'esecutato e altra proprietà, risultano le seguenti servitù a favore del bene pignorato e precisamente:
"....nel terreno distinto con la particella 247 è installato il depuratore privato con scarico nel fosso della Patatona a servizio anche dell'immobile adiacente di proprietà della società venditrice riportato in catasto al foglio 20 con la particella 412; nel terreno di proprietà della società venditrice è interrato un pozzo artesiano che fornisce l'acqua al capannone oggetto dell'atto in trascrizione e all'edificio di proprietà della parte venditrice (particella 412 del foglio 20). Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria e per l'utilizzo dell'impianto per lo smaltimento dei rifiuti e per il pozzo artesiano con relativi impianti e tubazioni saranno ripartite in parti uguali tra la società venditrice e la parte acquirente e loro aventi causa".
Non è stato possibile, al momento dei sopralluoghi, accertare né l'esistenza del pozzo artesiano né l'esistenza del depuratore privato.
Le condizioni generali e di manutenzione dell'immobile, avuto riguardo sia alle strutture sia alle rifiniture interne ed esterne, sono mediocri.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CIAMPINO (RM) - VIA ROMANA N. 8, PIANO TERRA

Trattasi di terreno agricolo circostante il bene n. 1 descritto in precedenza ovvero il locale commerciale censito nel catasto fabbricati di Ciampino (Rm) al foglio 20 particella 412 sub 501.
Detta area, quasi completamente pavimentata, risulta in mediocri condizioni di manutenzione e utilizzata come deposito di materiali di vario genere, prevalentemente edili.
Non si sono rilevate opere edilizie su di essa, fatta eccezione per la pavimentazione che deve essere completamente rimossa in quanto non autorizzata e non autorizzabile dal Comune di Ciampino (Rm).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CIAMPINO (RM) - VIA ROMANA N. 8, PIANO TERRA

Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato è risultato occupato dall'esecutato.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CIAMPINO (RM) - VIA ROMANA N. 8, PIANO TERRA

Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato è risultato occupato dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CIAMPINO (RM) - VIA ROMANA N. 8, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **15/07/1991** al **24/02/1992**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio [redacted] di Frascati	15/07/1991	37675	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Roma 2	20/07/1991	34461	22048
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **24/02/1992** al **05/11/2010**	**** Omissis ****	**Atto autenticato nelle firme**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio [redacted] di Frascati	24/02/1992	40479	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Roma 2	09/03/1992	13846	9786
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **05/11/2010** al **29/12/2025**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio [redacted] di Marino	05/11/2010	64337	25289
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Roma 2	08/11/2010	64428	37102

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

I dati sopra indicati sono stati reperiti dalla documentazione in atti.
L'atto di provenienza non è stato già depositato e pertanto verrà inserito come allegato.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CIAMPINO (RM) - VIA ROMANA N. 8, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **15/07/1991** al **24/02/1992**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio [redacted] di Frascati	15/07/1991	37675	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Roma 2	20/07/1991	34461	22048
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **24/02/1992** al **05/11/2010**	**** Omissis ****	**Atto autenticato nelle firme**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio [redacted] di Frascati	24/02/1992	40479	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Roma 2	09/03/1992	13846	9786
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

<table>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 05/11/2010 al 29/12/2025</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>notaio [redacted] di Marino</td><td>05/11/2010</td><td>64337</td><td>25289</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria di Roma 2</td><td>08/11/2010</td><td>64428</td><td>37102</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

I dati sopra indicati sono stati reperiti dalla documentazione in atti.
L'atto di provenienza non è stato già depositato e pertanto verrà inserito come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CIAMPINO (RM) - VIA ROMANA N. 8, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 29/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di un mutuo fondiario
  Iscritto a Roma 2 il 08/11/2010
  Reg. gen. 64429 - Reg. part. 15362
  Quota: 1/1
  Importo: € 240.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 120.000,00
Rogante: notaio [redacted]
Data: 05/11/2010
N° repertorio: 64338
N° raccolta: 25290
Note: La cancellazione della suddetta iscrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 2 il 03/02/2017
  Reg. gen. 4985 - Reg. part. 805
  Quota: 1/1
  Importo: € 68.123,06
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 34.061,53
  Data: 02/02/2017
  N° repertorio: 8818
  N° raccolta: 9717
  Note: La cancellazione della suddetta iscrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 2 il 04/07/2022
  Reg. gen. 38382 - Reg. part. 6796
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.999.068,36
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 999.534,18
  Data: 01/07/2022
  N° repertorio: 19832
  N° raccolta: 9722
  Note: La cancellazione della suddetta iscrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 2 il 03/04/2024
  Reg. gen. 17829 - Reg. part. 13296
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Note: La cancellazione della suddetta trascrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.
- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 2 il 28/11/2024
  Reg. gen. 64611 - Reg. part. 47105
  Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Note: La cancellazione della suddetta trascrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

I dati sopra indicati sono stati reperiti dalla documentazione in atti.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CIAMPINO (RM) - VIA ROMANA N. 8, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 29/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di un mutuo fondiario
  Iscritto a Roma 2 il 08/11/2010
  Reg. gen. 64429 - Reg. part. 15362
  Quota: 1/1
  Importo: € 240.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 120.000,00
  Rogante: notaio [redacted]
  Data: 05/11/2010
  N° repertorio: 64338
  N° raccolta: 25290
  Note: La cancellazione della suddetta iscrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 2 il 03/02/2017
  Reg. gen. 4985 - Reg. part. 805
  Quota: 1/1
  Importo: € 68.123,06
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 34.061,53
  Data: 02/02/2017
  N° repertorio: 8818
  N° raccolta: 9717
  Note: La cancellazione della suddetta iscrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 2 il 04/07/2022
  Reg. gen. 38382 - Reg. part. 6796
  Quota: 1/1

Importo: € 1.999.068,36
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 999.534,18
Data: 01/07/2022
N° repertorio: 19832
N° raccolta: 9722
Note: La cancellazione della suddetta iscrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 2 il 03/04/2024
  Reg. gen. 17829 - Reg. part. 13296
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Note: La cancellazione della suddetta trascrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.
- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 2 il 28/11/2024
  Reg. gen. 64611 - Reg. part. 47105
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Note: La cancellazione della suddetta trascrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

I dati sopra indicati sono stati reperiti dalla documentazione in atti.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CIAMPINO (RM) - VIA ROMANA N. 8, PIANO TERRA

Il lotto sul quale insiste l'immobile pignorato non presenta caratteristiche di attuale edificabilità e risulta avere, per la Variante al Piano Regolatore Generale approvata con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n° 55 del 24.01.2006, come successivamente modificata con la variante al Piano Regolatore Generale approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n°25 del 21.01.2010, la seguente destinazione urbanistica:
-Zona "E" – Attività agricole – attuabile ai sensi dell'art. 33 delle N.T.A. del Vigente P.R.G. e della L.R. 22.12.1999, n. 38, con totale sovrapposizione di area soggetta a tutela di sorgenti e di corsi d'acqua;
L'attuazione della suddetta zona è subordinata a quanto indicato in generale nelle Norme Tecniche di Attuazione
della variante al Piano Regolatore Generale approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n° 55 del 24.01.2006, Norme modificate con varianti al Piano Regolatore Generale approvate con deliberazioni della

Giunta
Regionale n° 22 del 21.01.2010 e n° 619 del 30.10.2018.
Il terreno, ricade nelle zone tutelate e/o vincolate (ai sensi del D.Lgs. 42/04), evidenziate nella Tavola B29 del Foglio 387 del Piano Territoriale Paesistico Regionale in premessa citato.
Detto terreno distinto in catasto al foglio n. 20 particella 14, 19, 412, NON risulta nella certificazione generale Usi Civici recante il prot. n. 6816 del 9/10/1989, inserito tra i terreni di natura privata gravati da Uso Civico.
Per quanto concerne la presenza o meno di gravame di uso civico sull'area, ai sensi della Circolare R.L. n° 1/1993
prot. 01483 del 3 febbraio 1993, si potrà prendere visione presso lo scrivente ufficio della certificazione generale degli Usi Civici prot. 6.816 del 09.10.1989 dell'Assessorato regionale agli Usi Civici, della quale è stato preso atto con deliberazione della G.M. n° 37 del 10 gennaio 1992.
Le aree gravate di uso civico, oltre alle limitazioni derivanti dal gravame, per effetto dell'art. 142 D.Lgs. 42/2004
(già L.431/85), sono sottoposte, con esclusione delle zone omogenee A e B di cui al D.M. 02.04.68 n° 1444, al vincolo
Paesaggistico di cui al D.Lgs.42/2004 (già L.1.497/1939), poiché non inserite nei P.P.A. e salvo che, per le stesse, non sia intervenuta liquidazione ai sensi della normativa di legge vigente.
Questo Comune è dotato di Piani Pluriennali Attuativi, di cui all'art. 13 della legge 28.01.77, n° 10, approvati con atto del Consiglio Comunale n° 30 del 20.05.2008 esecutivo dal 08.07.2008.
La possibilità edificatoria certificata è subordinata alla verifica, da parte dell'interessato, del fatto che l'area, o parte di essa:
a) sia stata, o meno, utilizzata od asservita con atto d'obbligo notarile, per la costruzione di un edificio;
b) sia stata, o meno, utilizzata od asservita o si debba asservire, per sanare immobile esistente, oggetto di istanza di
condono ai sensi della legge 47/85 e successive modifiche e integrazioni;
c) si debba asservire, a seguito di richiesta di Concessioni e/o Autorizzazioni in itinere, per nuova costruzione e/o
ampliamenti, ristrutturazioni e sopraelevazione di edifici esistenti.
Nelle aree soggette alle limitazioni del "Nuovo Codice della Navigazione, Revisione della Parte Aeronautica" di cui al
D.Lgs. n° 96 del 9/05/2005, modificato ed integrato dal D.Lgs. n. 151 del 15/03/2006, ci si dovrà attenere a quanto
indicato nel Piano di Rischio adottato dal Comune di Ciampino con Deliberazione di C.C. n° 6 del 10/02/2014.
Inoltre, l'intero territorio comunale ricade nelle zone individuate dall'ENAC da sottoporre a vincolo, pertanto, ai sensi dell'art. 707 del "Codice della navigazione" approvato con R.D. 30 marzo 1942, n. 327 e ss.mm.ii., l'attività edificatoria è sottoposta alle limitazioni relative agli ostacoli per la navigazione aerea ed ai potenziali pericoli per la stessa, conformemente alla normativa tecnica internazionale. Suddette zone e le relative limitazioni sono indicate dall'ENAC su apposite mappe, attualmente in fase di pubblicazione nell'ufficio del Pianificazione del Territorio di questo
Comune.
Nelle aree situate in prossimità dell'Aeroporto «G. B. Pastine» di Ciampino dovranno osservarsi le disposizioni contenute nella DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 7 agosto 2010, n. 381 avente ad oggetto "Aeroporto «G.
B. Pastine» di Ciampino. Approvazione impronta acustica e zonizzazione acustica dell'intorno aeroportuale. Presa d'atto e ratifica del verbale della Conferenza di Servizi decisoria del 1° luglio 2010."
È possibile altresì l'esistenza di altri vincoli di rispetto da elettrodotti e dagli acquedotti, previste con leggi particolari (art. 40 punto g delle N.T.A.), tutelati con il rispetto delle distanze da qualunque conduttore elettrico o da
cabina o da sottostazione elettrica ai sensi del D.M. 16.01.91 e dell'art. 5 del D.P.C.M. del 23.04.92 (G.U. n° 104/92).
Le distanze da osservare sono, altresì, regolate dal Regolamento Edilizio Comunale, dalle norme attuative del

P.R.G., dal D.M. 02.04.68 n° 1.444, dal Decreto Legislativo 30.04.92 n° 285 e dal DPR. 16.12.92 n° 495, modificato con
DPR. 26.04.93 n° 147, e successive modificazioni.
Il Comune di Ciampino è inserito nell'elenco dei Comuni classificati in zona simica 2/B.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CIAMPINO (RM) - VIA ROMANA N. 8, PIANO TERRA

Il terreno pignorato non presenta caratteristiche di attuale edificabilità e risulta avere, per la Variante al Piano Regolatore Generale approvata con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n° 55 del 24.01.2006, come successivamente modificata con la variante al Piano Regolatore Generale approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n°25 del 21.01.2010, la seguente destinazione urbanistica:
-Zona "E" – Attività agricole – attuabile ai sensi dell'art. 33 delle N.T.A. del Vigente P.R.G. e della L.R.
22.12.1999, n. 38, con totale sovrapposizione di area soggetta a tutela di sorgenti e di corsi d'acqua;
L'attuazione della suddetta zona è subordinata a quanto indicato in generale nelle Norme Tecniche di Attuazione
della variante al Piano Regolatore Generale approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n° 55 del
24.01.2006, Norme modificate con varianti al Piano Regolatore Generale approvate con deliberazioni della Giunta
Regionale n° 22 del 21.01.2010 e n° 619 del 30.10.2018.
Il terreno, ricade nelle zone tutelate e/o vincolate (ai sensi del D.Lgs. 42/04), evidenziate nella Tavola B29
del Foglio 387 del Piano Territoriale Paesistico Regionale in premessa citato.
Detto terreno distinto in catasto al foglio n. 20 particella 14, 19, 412, NON risulta nella certificazione generale
Usi Civici recante il prot. n. 6816 del 9/10/1989, inserito tra i terreni di natura privata gravati da Uso Civico.
Per quanto concerne la presenza o meno di gravame di uso civico sull'area, ai sensi della Circolare R.L. n° 1/1993
prot. 01483 del 3 febbraio 1993, si potrà prendere visione presso lo scrivente ufficio della certificazione generale degli Usi Civici prot. 6.816 del 09.10.1989 dell'Assessorato regionale agli Usi Civici, della quale è stato preso atto con deliberazione della G.M. n° 37 del 10 gennaio 1992.
Le aree gravate di uso civico, oltre alle limitazioni derivanti dal gravame, per effetto dell'art. 142 D.Lgs. 42/2004
(già L.431/85), sono sottoposte, con esclusione delle zone omogenee A e B di cui al D.M. 02.04.68 n° 1444, al vincolo
Paesaggistico di cui al D.Lgs.42/2004 (già L.1.497/1939), poiché non inserite nei P.P.A. e salvo che, per le stesse, non sia intervenuta liquidazione ai sensi della normativa di legge vigente.
Questo Comune è dotato di Piani Pluriennali Attuativi, di cui all'art. 13 della legge 28.01.77, n° 10, approvati con atto del Consiglio Comunale n° 30 del 20.05.2008 esecutivo dal 08.07.2008.
La possibilità edificatoria certificata è subordinata alla verifica, da parte dell'interessato, del fatto che l'area, o parte di essa:
a) sia stata, o meno, utilizzata od asservita con atto d'obbligo notarile, per la costruzione di un edificio;
b) sia stata, o meno, utilizzata od asservita o si debba asservire, per sanare immobile esistente, oggetto di istanza di
condono ai sensi della legge 47/85 e successive modifiche e integrazioni;
c) si debba asservire, a seguito di richiesta di Concessioni e/o Autorizzazioni in itinere, per nuova costruzione e/o
ampliamenti, ristrutturazioni e sopraelevazione di edifici esistenti.
Nelle aree soggette alle limitazioni del "Nuovo Codice della Navigazione, Revisione della Parte Aeronautica" di cui al
D.Lgs. n° 96 del 9/05/2005, modificato ed integrato dal D.Lgs. n. 151 del 15/03/2006, ci si dovrà attenere a quanto
indicato nel Piano di Rischio adottato dal Comune di Ciampino con Deliberazione di C.C. n° 6 del 10/02/2014.
Inoltre, l'intero territorio comunale ricade nelle zone individuate dall'ENAC da sottoporre a vincolo, pertanto, ai

sensi dell'art. 707 del "Codice della navigazione" approvato con R.D. 30 marzo 1942, n. 327 e ss.mm.ii., l'attività edificatoria è sottoposta alle limitazioni relative agli ostacoli per la navigazione aerea ed ai potenziali pericoli per la stessa, conformemente alla normativa tecnica internazionale. Suddette zone e le relative limitazioni sono indicate dall'ENAC su apposite mappe, attualmente in fase di pubblicazione nell'ufficio del Pianificazione del Territorio di questo
Comune.
Nelle aree situate in prossimità dell'Aeroporto «G. B. Pastine» di Ciampino dovranno osservarsi le disposizioni contenute nella DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 7 agosto 2010, n. 381 avente ad oggetto "Aeroporto «G.
B. Pastine» di Ciampino. Approvazione impronta acustica e zonizzazione acustica dell'intorno aeroportuale. Presa d'atto e ratifica del verbale della Conferenza di Servizi decisoria del 1° luglio 2010."
È possibile altresì l'esistenza di altri vincoli di rispetto da elettrodotti e dagli acquedotti, previste con leggi particolari (art. 40 punto g delle N.T.A.), tutelati con il rispetto delle distanze da qualunque conduttore elettrico o da
cabina o da sottostazione elettrica ai sensi del D.M. 16.01.91 e dell'art. 5 del D.P.C.M. del 23.04.92 (G.U. n° 104/92).
Le distanze da osservare sono, altresì, regolate dal Regolamento Edilizio Comunale, dalle norme attuative del P.R.G., dal D.M. 02.04.68 n° 1.444, dal Decreto Legislativo 30.04.92 n° 285 e dal DPR. 16.12.92 n° 495, modificato con
DPR. 26.04.93 n° 147, e successive modificazioni.
Il Comune di Ciampino è inserito nell'elenco dei Comuni classificati in zona simica 2/B.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CIAMPINO (RM) - VIA ROMANA N. 8, PIANO TERRA

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio tecnico, a seguito di richiesta di accesso agli atti presentata dal C.T.U. in data 18/07/2025, è risultato che il locale commerciale è stato edificato come di seguito, e precisamente:
-Concessione Edilizia in sanatoria L. 47/85 n. 1489 del 05/03/1988;
-Concessione Edilizia n. 2047 del 08/03/1991;
-Concessione Edilizia in sanatoria per cambio di destinazione d'uso da ufficio a locale commerciale L. 724/94 n. 4659 del 08/08/2001.
Si fa presente tuttavia che per gli abusi edilizi rilevati anche dal C.T.U. e in difformità dalla predetta Concessione n. 4659 del 08/08/2001, il Comune di Ciampino ha emesso dapprima l'Ordinanza di demolizione prot. n. 40152 del 21/11/2016 e successivamente l'Ordinanza di demolizione prot. n. 49748 del 28/11/2018.

Il C.T.U. fa presente che ha proceduto alla verifica di eventuali abusi edilizi presenti sull'immobile pignorato facendo il riscontro tra quanto rilevato e quanto riportato sul progetto allegato alla predetta Concessione in sanatoria L. 724/94 n. 4659 del 08/08/2001, rilevando violazione della normativa urbanistico - edilizia riguardante:
1)ampliamento e frazionamento;
2)non risulta il locale w.c. con l'anti w.c..
Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio tecnico ma dallo stesso non formalizzate, le opere abusive indicate al n. 1) non sono sanabili e quindi da ridurre in pristino ovvero dovranno essere rese conformi al progetto approvato,

mentre il rifacimento del bagno indicato al n. 2) potrebbe essere possibile verificandone però la fattibilità (fornitura di utenza idrica, scarico in fognatura, ecc...), il tutto previa presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria e/o comunque ai sensi della vigente normativa, che prevede anche l'applicazione di una sanzione variabile da €. 1.500,00 ad €. 15.000,00. Personale dell'ufficio tecnico faceva presente che usualmente, in casi del genere, viene applicata la sanzione minima.
Il locale commerciale non è provvisto del certificato di agibilità.
Comunque è opportuno che l'eventuale acquirente, prima dell'acquisto, si faccia confermare dal competente ufficio tecnico di Ciampino (Rm) tutto quanto sopraesposto dal C.T.U..

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CIAMPINO (RM) - VIA ROMANA N. 8, PIANO TERRA

Trattasi di terreno agricolo, non edificabile.
Non si sono rilevate opere edilizie su di essa, fatta eccezione per la pavimentazione che deve essere completamente rimossa in quanto non autorizzata e non autorizzabile dal Comune di Ciampino (Rm).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CIAMPINO (RM) - VIA ROMANA N. 8, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CIAMPINO (RM) - VIA ROMANA N. 8, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Villa ubicata a Castel Gandolfo (RM) - Via Spiaggia del Lago n. 30, interno 1-2, piano T-1-2

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Castel Gandolfo (RM) - Via Spiaggia del Lago n. 30, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - VILLA UBICATA A CASTEL GANDOLFO (RM) - VIA SPIAGGIA DEL LAGO N. 30, INTERNO 1-2, PIANO T-1-2

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTEL GANDOLFO (RM) - VIA SPIAGGIA DEL LAGO N. 30, PIANO TERRA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - VILLA UBICATA A CASTEL GANDOLFO (RM) - VIA SPIAGGIA DEL LAGO N. 30, INTERNO 1-2, PIANO T-1-2

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Al momento dell'acquisto, avvenuto in data 04/04/2018, l'esecutato dichiarava di essere coniugato in separazione dei beni.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTEL GANDOLFO (RM) - VIA SPIAGGIA DEL LAGO N. 30, PIANO TERRA

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Al momento dell'acquisto, avvenuto in data 04/04/2018, l'esecutato dichiarava di essere coniugato in separazione dei beni.

CONFINI

BENE N° 3 - VILLA UBICATA A CASTEL GANDOLFO (RM) - VIA SPIAGGIA DEL LAGO N. 30, INTERNO 1-2, PIANO T-1-2

Confinante nell'insieme (fabbricati e corte esclusiva) con la piccola strada comunale della Spiaggia del Lago, con le particelle 62, 136, 80,63, 134, 129 e 257, tutte appartenenti al foglio 4 di Castel Gandolfo, salvo altri e più aggiornati confini.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTEL GANDOLFO (RM) - VIA SPIAGGIA DEL LAGO N. 30, PIANO TERRA

Le particelle 62 e 136 sono confinanti, nell'insieme, con la piccola strada comunale della Spiaggia del Lago, con le particelle 94, 80 e 66, tutte appartenenti al foglio 4 di Castel Gandolfo, mentre la particella 134 confina con la via Spiaggia del Lago e con le particelle 129, 66, 80 e 63, tutte appartenenti al foglio 4 di Castel Gandolfo, salvo altri e più aggiornati confini.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - VILLA UBICATA A CASTEL GANDOLFO (RM) - VIA SPIAGGIA DEL LAGO N. 30, INTERNO 1-2, PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	110,55 mq	121,60 mq	1	121,60 mq	2,75 m	Terra
N. 3 Cantine	117,54 mq	129,29 mq	0,25	32,32 mq	2,82 m	Terra
Terrazza	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	0,00 m	Terra
Terrazza	54,41 mq	54,41 mq	0,10	5,44 mq	0,00 m	Terra
Abitazione	111,40 mq	122,54 mq	1	122,54 mq	2,84 m	Primo
Balcone scoperto	17,21 mq	17,21 mq	0,30	5,16 mq	0,00 m	Primo
In fase di ristrutturazione	61,38 mq	67,51 mq	0,20	13,50 mq	3,73 m	Primo
Soffitta	50,44 mq	44,38 mq	0,25	11,10 mq	2,10 m	Secondo
Cantina	50,85 mq	55,93 mq	0,25	13,98 mq	3,01 m	Terra
Cantina	7,50 mq	8,25 mq	0,25	2,06 mq	2,40 m	Terra
Corte esclusiva	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	Terra
Corte esclusiva	1974,00 mq	1974,00 mq	0,02	39,48 mq	0,00 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	**377,18 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	

Superficie convenzionale complessiva:	**377,18 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie commerciale è stata calcolata secondo la norma UNI 10750:2005 ed il D.P.R. n. 138/98 allegato C.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTEL GANDOLFO (RM) - VIA SPIAGGIA DEL LAGO N. 30, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2839,00 mq	2839,00 mq	1	2839,00 mq	0,00 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	**2839,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**2839,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - VILLA UBICATA A CASTEL GANDOLFO (RM) - VIA SPIAGGIA DEL LAGO N. 30, INTERNO 1-2, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **02/10/1989** al **23/02/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 66, Sub. 2 Categoria A7 Cl.5, Cons. 5,5 vani Rendita € 766,94 Piano T,1 Graffato 4
Dal **02/10/1989** al **23/02/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 66, Sub. 1 Categoria A7 Cl.5, Cons. 12 vani Rendita € 1.673,32 Piano T, 1, 2 Graffato 3
Dal **23/12/1996** al **23/02/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 66, Sub. 2 Categoria A7 Cl.5, Cons. 5,5 vani Rendita € 766,94 Piano T,1 Graffato 4

Dal **23/12/1996** al **23/02/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 66, Sub. 1 Categoria A7 Cl.5, Cons. 12 vani Rendita € 1.673,32 Piano T,1,2 Graffato 3
Dal **23/02/2006** al **04/04/2018**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 66, Sub. 2 Categoria A7 Cl.5, Cons. 5,5 vani Rendita € 766,94 Piano T,1 Graffato 4
Dal **23/02/2006** al **04/04/2018**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 66, Sub. 1 Categoria A7 Cl.5, Cons. 12 vani Rendita € 1.673,32 Piano T,1,2 Graffato 3
Dal **23/02/2006** al **04/04/2018**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 66, Sub. 1 Categoria A7 Cl.5, Cons. 12 vani Rendita € 1.673,32 Piano T,1,2 Graffato 3
Dal **23/02/2006** al **04/04/2018**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 66, Sub. 2 Categoria A7 Cl.5, Cons. 5,5 vani Rendita € 766,94 Piano T,1 Graffato 4
Dal **04/04/2018** al **29/12/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 66, Sub. 2 Categoria A7 Cl.5, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 192 mq Rendita € 766,94 Piano T,1 Graffato 4
Dal **04/04/2018** al **29/12/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 4, Part. 66, Sub. 1 Categoria A7 Cl.5, Cons. 12 vani Superficie catastale 309 mq Rendita € 1.673,32 Piano T,1,2 Graffato 3

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTEL GANDOLFO (RM) - VIA SPIAGGIA DEL LAGO N. 30, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali

Dal **02/10/1989** al **23/02/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 4, Part. 136 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.04.23 Reddito dominicale € 1,53 Reddito agrario € 0,98
Dal **02/10/1989** al **23/02/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 4, Part. 134 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.04.53 Reddito dominicale € 1,64 Reddito agrario € 1,05
Dal **02/10/1989** al **23/02/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 4, Part. 62 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.19.85 Reddito dominicale € 15,89 Reddito agrario € 10,76
Dal **23/12/1996** al **23/02/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 4, Part. 134 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.04.53 Reddito dominicale € 1,64 Reddito agrario € 1,05
Dal **23/12/1996** al **23/02/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 4, Part. 136 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.04.23 Reddito dominicale € 1,53 Reddito agrario € 0,98
Dal **23/12/1996** al **23/02/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 4, Part. 62 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.19.85 Reddito dominicale € 15,89 Reddito agrario € 10,76
Dal **23/02/2006** al **04/04/2018**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 4, Part. 136 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.04.23 Reddito dominicale € 1,53 Reddito agrario € 0,98
Dal **23/02/2006** al **04/04/2018**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 4, Part. 136 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.04.23 Reddito dominicale € 1,53 Reddito agrario € 0,98
Dal **23/02/2006** al **04/04/2018**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 4, Part. 134 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.04.53 Reddito dominicale € 1,64

		Reddito agrario € 1,05
Dal **23/02/2006** al **04/04/2018**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 4, Part. 62 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.19.63 Reddito dominicale € 15,71 Reddito agrario € 10,64
Dal **23/02/2006** al **04/04/2018**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 4, Part. 62 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.19.63 Reddito dominicale € 15,71 Reddito agrario € 10,64
Dal **23/02/2006** al **04/04/2018**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 4, Part. 134 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.04.53 Reddito dominicale € 1,64 Reddito agrario € 1,05
Dal **04/04/2018** al **29/12/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 4, Part. 136 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.04.23 Reddito dominicale € 1,53 Reddito agrario € 0,98
Dal **04/04/2018** al **29/12/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 4, Part. 134 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.04.53 Reddito dominicale € 1,64 Reddito agrario € 1,05
Dal **04/04/2018** al **29/12/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 4, Part. 62 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.19.63 Reddito dominicale € 15,71 Reddito agrario € 10,64

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - VILLA UBICATA A CASTEL GANDOLFO (RM) - VIA SPIAGGIA DEL LAGO N. 30, INTERNO 1-2, PIANO T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato

								e			
	4	66	1		A7	5	12 vani	309 mq	1673,32 €	T,1,2	3
	4	66	2		A7	5	5,5 vani	192 mq	766,94 €	T,1	4

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.
Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento in riferimento ai dati catastali.
L'eventuale acquirente dovrà, qualora possibile e previa presentazione di pratica edilizia, procedere sia alla demolizione delle opere abusive e ripristinare i luoghi come da permesso di costruire in sanatoria sia regolarizzare le opere sanabili.
Non appena regolarizzato urbanisticamente l'immobile l'eventuale acquirente dovrà presentare una nuova planimetria catastale presso l'Agenzia del Territorio di Roma (Rm).
Si fa presente che la villa pignorata risulta inserita nella mappa del Catasto Terreni identificata con la particella 66 del foglio 4 di Castel Gandolfo (Rm).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTEL GANDOLFO (RM) - VIA SPIAGGIA DEL LAGO N. 30, PIANO TERRA

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
4	62				Vigneto	3	00.19.63 mq	15,71 €	10,64 €	
4	134				Seminativo	3	00.04.53 mq	1,64 €	1,05 €	
4	136				Seminativo	3	00.04.23 mq	1,53 €	0,98 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto (seminativo e vigneto) e quella esistente (oliveto, frutteto e incolto).
Sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento in riferimento ai dati catastali.

L'eventuale acquirente dovrà presentare la variazione catastale per il cambio di coltura.

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - VILLA UBICATA A CASTEL GANDOLFO (RM) - VIA SPIAGGIA DEL LAGO N. 30, INTERNO 1-2, PIANO T-1-2

Vi è congruenza, al momento del pignoramento, tra debitore e soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTEL GANDOLFO (RM) - VIA SPIAGGIA DEL LAGO N. 30, PIANO TERRA

Vi è congruenza, al momento del pignoramento, tra debitore e soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

BENE N° 3 - VILLA UBICATA A CASTEL GANDOLFO (RM) - VIA SPIAGGIA DEL LAGO N. 30, INTERNO 1-2, PIANO T-1-2

Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato è risultato occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTEL GANDOLFO (RM) - VIA SPIAGGIA DEL LAGO N. 30, PIANO TERRA

Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato è risultato occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - VILLA UBICATA A CASTEL GANDOLFO (RM) - VIA SPIAGGIA DEL LAGO N. 30, INTERNO 1-2, PIANO T-1-2

L'immobile risulta in parte in ottimo stato di conservazione e in parte in fase di ristrutturazione.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTEL GANDOLFO (RM) - VIA SPIAGGIA DEL LAGO N. 30, PIANO TERRA

L'immobile risulta in normale stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - VILLA UBICATA A CASTEL GANDOLFO (RM) - VIA SPIAGGIA DEL LAGO N. 30, INTERNO 1-2, PIANO T-1-2

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTEL GANDOLFO (RM) - VIA SPIAGGIA DEL LAGO N. 30, PIANO TERRA

Il terreno agricolo non risulta inserito in contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - VILLA UBICATA A CASTEL GANDOLFO (RM) - VIA SPIAGGIA DEL LAGO N. 30, INTERNO 1-2, PIANO T-1-2

Non si è rilevata, dalla certificazione notarile in atti, l'esistenza sul bene pignorato di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTEL GANDOLFO (RM) - VIA SPIAGGIA DEL LAGO N. 30, PIANO TERRA

Non si è rilevata, dalla certificazione notarile in atti, l'esistenza sul bene pignorato di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - VILLA UBICATA A CASTEL GANDOLFO (RM) - VIA SPIAGGIA DEL LAGO N. 30, INTERNO 1-2, PIANO T-1-2

La struttura portante della villa è in muratura, con copertura a tetto.
Alla villa pignorata si accede direttamente dalla via Spiaggia del Lago, con accessi esclusivi sia pedonale che carrabile.
Essa presenta le seguenti finiture interne ed esterne:
-pavimento e rivestimento dei w.c e angoli cottura in monocottura - ceramica - gres-ceramico;
-le pareti interne ed i soffitti sono tinteggiati;
-le pareti esterne sono in parte tinteggiate e in parte da tinteggiare;
-gli infissi interni sono in legno del tipo tamburato;
-gli infissi esterni sono in alluminio e vetri;
-impianto elettrico sottotraccia; la parte dichiara che esistono soltanto due contatori Enel per tutto l'immobile pignorato;
-impianto idrico sottotraccia; la parte dichiara che l'approvvigionamento idrico avviene da un pozzo artesiano;
-non si sono rilevati termosifoni; si sono rilevati dei condizionatori in entrambi i piani abitativi;
-impianto fognante del tipo civile; la parte dichiara che esiste una fossa biologica che viene regolarmente svuotata;
-tutti i w.c. sono privi di finestre.
Le tre cantine annesse al piano terra abitativo risultano parzialmente provviste di pavimentazione e di intonaci.

Il locale al piano primo posto adiacente al vano scala risulta in fase di ristrutturazione, privo di tramezzature, infissi, impianti, pavimento e intonaco.
La cantina - corpo accessorio - al quale è stato possibile accedere è in muratura, priva di pavimentazione e intonaco, con copertura in lastre di eternit da smaltire.
I due manufatti posti sulla corte esclusiva devono invece essere demoliti.
La corte esclusiva è in parte pavimentata in porfido e risulta in discrete condizioni di manutenzione.
Le condizioni generali e di manutenzione dell'immobile pignorato, avuto riguardo sia alle strutture sia alle rifiniture interne ed esterne, sono normali.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTEL GANDOLFO (RM) - VIA SPIAGGIA DEL LAGO N. 30, PIANO TERRA

Trattasi di terreno agricolo circostante il bene n. 3 descritto in precedenza ovvero la villa con accessori e corte esclusiva censita nel catasto fabbricati di Castel Gandolfo (Rm) al foglio 4 particella 66 sub 1-3 graffate e 2-4 graffate.
Non si sono rilevate opere edilizie su di esso.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - VILLA UBICATA A CASTEL GANDOLFO (RM) - VIA SPIAGGIA DEL LAGO N. 30, INTERNO 1-2, PIANO T-1-2

Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato è risultato occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTEL GANDOLFO (RM) - VIA SPIAGGIA DEL LAGO N. 30, PIANO TERRA

Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato è risultato occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - VILLA UBICATA A CASTEL GANDOLFO (RM) - VIA SPIAGGIA DEL LAGO N. 30, INTERNO 1-2, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **02/10/1989** al **23/02/2006**	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		notaio [redacted]	02/10/1989	20779	2567
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Roma 2	14/10/1989		25705
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio Registro Albano Laziale	13/10/1989	1532	1V
Dal **23/12/1996** al **23/02/2006**	**** Omissis ****	**Vendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio [redacted]	23/12/1996	55131	7627
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Roma 2	04/01/1997		232
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio Registro Albano Laziale	10/01/1997	79	
Dal **23/02/2006** al **04/04/2018**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			23/02/2006		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Roma 2	14/02/2008		5207
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio Registro Albano Laziale	17/02/2007	52	541
Dal **23/02/2006** al **04/04/2018**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione modificativa**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			23/02/2006		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**

		Conservatoria di Roma 2	17/08/2017		27968
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio Registro Albano Laziale	19/07/2017	765	9990
Dal **04/04/2018** al **29/12/2025**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio [redacted]	04/04/2018	79314	34974
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Roma 2	05/04/2018	11224	16050
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

I dati sopra indicati sono stati reperiti dalla documentazione in atti.
L'atto di provenienza non è stato già depositato e pertanto verrà inserito come allegato.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTEL GANDOLFO (RM) - VIA SPIAGGIA DEL LAGO N. 30, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **02/10/1989** al **23/02/2006**	**** Omissis ****	**Vendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio [redacted]	02/10/1989	20779	2567
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Roma	14/10/1989		25705

		2			
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio Registro Albano Laziale	13/10/1989	1532	1V
Dal **23/12/1996** al **23/02/2006**	**** Omissis ****	**Vendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio [redacted]	23/12/1996	55131	7627
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Roma 2	04/01/1997		232
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio Registro Albano Laziale	10/01/1997	79	
Dal **23/02/2006** al **04/04/2018**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			23/02/2006		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Roma 2	14/02/2008		5207
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio Registro Albano Laziale	17/02/2007	52	541
Dal **23/02/2006** al **04/04/2018**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione modificativa**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			23/02/2006		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Roma 2	17/08/2017		27968
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Ufficio Registro Albano Laziale	19/07/2017	765	9990

<table>
<tr><td rowspan="8">Dal 04/04/2018 al 29/12/2025</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>notaio [redacted]</td><td>04/04/2018</td><td>79325</td><td>34980</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria di Roma 2</td><td>09/04/2018</td><td>16443</td><td>11493</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

I dati sopra indicati sono stati reperiti dalla documentazione in atti.
L'atto di provenienza non è stato già depositato e pertanto verrà inserito come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - VILLA UBICATA A CASTEL GANDOLFO (RM) - VIA SPIAGGIA DEL LAGO N. 30, INTERNO 1-2, PIANO T-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 29/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma 2 il 05/04/2018
  Reg. gen. 16051 - Reg. part. 2640
  Quota: 1/1
  Importo: € 600.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 300.000,00
  Rogante: notaio [redacted]

Data: 04/04/2018
N° repertorio: 79315
N° raccolta: 34975
Note: La cancellazione della suddetta iscrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma 2 il 15/03/2019
  Reg. gen. 12649 - Reg. part. 1942
  Quota: 1/1
  Importo: € 400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 200.000,00
  Rogante: notaio [redacted]
  Data: 13/03/2019
  N° repertorio: 81152
  N° raccolta: 36265
  Note: La cancellazione della suddetta iscrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 2 il 04/07/2022
  Reg. gen. 38382 - Reg. part. 6796
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.999.068,36
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 999.534,18
  Data: 01/07/2022
  N° repertorio: 19832
  N° raccolta: 9722
  Note: La cancellazione della suddetta iscrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 2 il 28/11/2024
  Reg. gen. 64611 - Reg. part. 47105
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Note: La cancellazione della suddetta trascrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

I dati sopra indicati sono stati reperiti dalla documentazione in atti.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTEL GANDOLFO (RM) - VIA SPIAGGIA DEL LAGO N. 30, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 29/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma 2 il 05/04/2018
  Reg. gen. 16051 - Reg. part. 2640
  Quota: 1/1
  Importo: € 600.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 300.000,00
  Rogante: notaio [redacted]
  Data: 04/04/2018
  N° repertorio: 79315
  N° raccolta: 34975
  Note: La cancellazione della suddetta iscrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma 2 il 15/03/2019
  Reg. gen. 12649 - Reg. part. 1942
  Quota: 1/1
  Importo: € 400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 200.000,00
  Rogante: notaio [redacted]
  Data: 13/03/2019
  N° repertorio: 81152
  N° raccolta: 36265
  Note: La cancellazione della suddetta iscrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 2 il 04/07/2022
  Reg. gen. 38382 - Reg. part. 6796
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.999.068,36
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 999.534,18
  Data: 01/07/2022
  N° repertorio: 19832
  N° raccolta: 9722

Note: La cancellazione della suddetta iscrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 2 il 28/11/2024
  Reg. gen. 64611 - Reg. part. 47105
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Note: La cancellazione della suddetta trascrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

I dati sopra indicati sono stati reperiti dalla documentazione in atti.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - VILLA UBICATA A CASTEL GANDOLFO (RM) - VIA SPIAGGIA DEL LAGO N. 30, INTERNO 1-2, PIANO T-1-2

Premesso che sul territorio comunale non insistono terreni privati gravati da usi civici, il lotto sul quale insiste l'immobile pignorato non presenta caratteristiche di attuale edificabilità e risulta avere la seguente destinazione:
"Zona E -Sottozona E3 - soggetto alla normativa degli artt. 43 e 46 delle NTA del Piano Regolatore, che di seguito si riportano:
Art. 43 - Zona E - Zone a prevalente conformazione naturale del territorio
La disciplina del presente articolo generale e delle sottozone E1, E2, E3, E4, E5, deve ritenersi integrato dal testo della normativa regionale in materia di edificazione in zona agricola, introdotto dalla LR 22/12/1999 n.38 e sostituito dai dettami del Titolo IV Capo II della stessa LR laddove si dovessero riscontrare carenze o contrasti.
La zona E identifica le parti del territorio caratterizzate da particolari valori naturali, paesistici e ambientali e quelle utilizzate prevalentemente ad uso agricolo. La suddivisione in sottozone tiene conto delle diverse situazioni morfologiche e delle diverse attitudini alla coltivazione.
Nelle aree incluse nel perimetro dei parchi regionali, e/o sottoposte a regime di tutela ambientale ai sensi del D.Lgs. n° 490/99, le disposizioni dei relativi piani territoriali prevalgono sulle disposizioni dettate dal presente P.R.G.. Nella zona E, quando non diversamente prescritto in relazione alle singole sottozone, sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione e realizzazione di:
a) infrastrutture tecnologiche a rete, canalizzazioni, opere di difesa idraulica, e simili, nonché attrezzature e impianti tecnologici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili;
b) infrastrutture di difesa del suolo, difesa idraulica e difesa dal fuoco;
c) sentieri pedonali, non pavimentati con materiali impermeabilizzanti;
d) strade poderali e interpoderali di larghezza non superiore a 3,5 metri, non pavimentati con materiale impermeabilizzanti.
Gli interventi ammessi devono in ogni caso garantire la conservazione, il ripristino e/o la valorizzazione:
a) degli assetti poderali storici e delle tradizionali sistemazioni della vegetazione;

b) delle recinzioni e delle opere di contenimento quali terrazzamenti e simili, realizzate in forme e, materiali tradizionali. Nelle zone E, quando non diversamente prescritto, sono consentite le seguenti utilizzazioni:
a) agricola;
b) mobilità, limitata a:
- mobilità ciclabile, carrabile, parcheggi;
- commercio al dettaglio di carburanti, ivi comprese le complementari attività di assistenza automobilistica.
Nella zona E, quando non diversamente prescritto in relazione alle singole sottozone, sono ammessi gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento degli edifici esistenti, in conformità a quanto disposto dalla L. R. n° 38 del 22/12/99.Le trasformazioni definite ai sensi del presente articolo sono subordinate alla presentazione di un piano di utilizzazione aziendale, corredato da una idonea convenzione, o atto unilaterale d'obbligo, da registrare e trascrivere alla conservatoria dei registri immobiliari, con l'assunzione dell'obbligo di non mutare l'uso delle superfici realizzate ai sensi del presente articolo per utilizzazioni diverse da quelle funzionali all'esercizio dell'attività agricola. Il rilascio dei provvedimenti abilitativi per gli interventi di nuova costruzione e ampliamento funzionali alle esigenze di conduzione delle aziende agricole è subordinato, ai sensi dell'articolo 55 della L.R. n° 38 del 22/12/99, alla istituzione di un vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza dell'edificio da realizzare, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.
Art. 46 - Sottozona E3 - Aree di sponda del lago
La sottozona E3 individua le aree di sponda del lago con caratteri più o meno naturali e a diversificata utilizzazione. Essa è costituita da molteplici livelli di attrezzature:
ristoranti, bar, attività commerciali e produttive. Dette attrezzature di diverso livello e dimensione, nella loro attuale conformazione e consistenza, così come definita da atti autorizzativi e/o da procedure di condono in iter, o assentibili in virtù di istanze presentate ai sensi delle leggi n. 47/85, 724/94 o del D.P.R. 380/01 e loro successive modifiche ed integrazioni o ai sensi di altre norme regionali o nazionali, possono essere mantenute e pertanto restano compatibili le seguenti utilizzazioni degli edifici esistenti:
- artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni, a condizione che la superficie lorda di pavimento dell'unità immobiliare a ciò adibita non superi i 400 metri quadrati;
- artigianato di servizio;
- attività commerciali al dettaglio, purché la superficie di vendita non superi i 400 metri quadrati;
- attività ricettive;
- attività di ristorazione;
- attività direzionali. Limitate a uffici e studi professionali;
- residenziale;
- attività pubbliche e di interesse collettivo.
Per gli effetti di cui al precedente comma, negli edifici esistenti nella sottozona E3 sono consentiti gli interventi di cui all'art. 8 sub 1), 2), 3) e 4) delle presenti norme. Negli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti incrementi "una tantum" delle volumetrie esistenti non superiori al 5%, per adeguamenti igienico sanitari e del 25% per le attività produttive e turistico –ricettive previa presentazione di specifici piani di sviluppo aziendale – produttivo così come stabiliti ai sensi della L.15.02.1997 n. 59 (D.P.R. 447/98). Gli interventi dovranno uniformarsi alle prescrizioni progettuali di cui al precedente art. 29.
Le aree libere interne alle sottozone E3 sono destinate all'uso agricolo. Per esse valgono le disposizioni e le limitazioni delle relative zone di tutela cosi come disciplinate dal P.T.P. ambito territoriale n. 9, e ove più restrittive le norme di cui all'art. 55 della L.R. n° 38/99.
Le località interessate ricadono in area dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi della legge 1497/39 e s.m.i., a cui il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (c.d. P.T.P.R.) approvato Deliberazione del Consiglio Regionale 21 aprile 2021, n. 5 e 10/06/2021 - BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE LAZIO - N. 56 - Supplemento n. 2 assegna la seguente disciplina di tutela:
Tavola A:
-"Paesaggio naturale " in verde nello stralcio - soggetto alla normativa di cui all' art. 22 delle N.T.A. del P.T.P.R.;
-Paesaggio agrario di continuità" in giallo pallido nello stralcio – soggetto alla normativa di cui all' art. 27 delle N.T.A. del P.T.P.R.;
Tavola B:

-“Zona della Conca del Lago di Albano” sottoposta alla normativa di cui all’art. 8-35-38 e 42 delle N.T.A. del P.T.P.R.;
Tutta l’area è interessata dai seguenti Vincoli:
- Vincolo Paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/04 e s.m.i.,
- Vincolo Archeologico;
- Vincolo Idrogeologico;
- Vincolo Parco dei Castelli Romani;
Ai sensi e per gli effetti del D.M. 01/04/1983, l’intero territorio Comunale è stato dichiarato sismico, con grado di sismicità 2B, come definito nell'Ordinanza P.C.M. n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 387 del 22 maggio 2009, successivamente modificata con la D.G.R. n. 571 del 2 agosto 2019.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTEL GANDOLFO (RM) - VIA SPIAGGIA DEL LAGO N. 30, PIANO TERRA

Premesso che sul territorio comunale non insistono terreni privati gravati da usi civici, il terreno pignorato non presenta caratteristiche di attuale edificabilità e risulta avere la seguente destinazione:
“Zona E -Sottozona E3 - soggetto alla normativa degli artt. 43 e 46 delle NTA del Piano Regolatore, che di seguito si riportano:
Art. 43 - Zona E - Zone a prevalente conformazione naturale del territorio
La disciplina del presente articolo generale e delle sottozone E1, E2, E3, E4, E5, deve ritenersi integrato dal testo della normativa regionale in materia di edificazione in zona agricola, introdotto dalla LR 22/12/1999 n.38 e sostituito dai dettami del Titolo IV Capo II della stessa LR laddove si dovessero riscontrare carenze o contrasti.
La zona E identifica le parti del territorio caratterizzate da particolari valori naturali, paesistici e ambientali e quelle utilizzate prevalentemente ad uso agricolo. La suddivisione in sottozone tiene conto delle diverse situazioni morfologiche e delle diverse attitudini alla coltivazione.
Nelle aree incluse nel perimetro dei parchi regionali, e/o sottoposte a regime di tutela ambientale ai sensi del D.Lgs. n° 490/99, le disposizioni dei relativi piani territoriali prevalgono sulle disposizioni dettate dal presente P.R.G.. Nella zona E, quando non diversamente prescritto in relazione alle singole sottozone, sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione e realizzazione di:
a) infrastrutture tecnologiche a rete, canalizzazioni, opere di difesa idraulica, e simili, nonché attrezzature e impianti tecnologici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l’approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili;
b) infrastrutture di difesa del suolo, difesa idraulica e difesa dal fuoco;
c) sentieri pedonali, non pavimentati con materiali impermeabilizzanti;
d) strade poderali e interpoderali di larghezza non superiore a 3,5 metri, non pavimentati con materiale impermeabilizzanti.
Gli interventi ammessi devono in ogni caso garantire la conservazione, il ripristino e/o la valorizzazione:
a) degli assetti poderali storici e delle tradizionali sistemazioni della vegetazione;
b) delle recinzioni e delle opere di contenimento quali terrazzamenti e simili, realizzate in forme e, materiali tradizionali. Nelle zone E, quando non diversamente prescritto, sono consentite le seguenti utilizzazioni:
a) agricola;
b) mobilità, limitata a:
- mobilità ciclabile, carrabile, parcheggi;
- commercio al dettaglio di carburanti, ivi comprese le complementari attività di assistenza automobilistica.
Nella zona E, quando non diversamente prescritto in relazione alle singole sottozone, sono ammessi gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento degli edifici esistenti, in conformità a quanto disposto dalla L. R. n° 38 del 22/12/99.Le trasformazioni definite ai sensi del presente articolo sono subordinate alla presentazione di un piano di utilizzazione aziendale, corredato da una idonea convenzione, o atto unilaterale d’obbligo, da registrare e trascrivere alla conservatoria dei registri immobiliari, con l’assunzione dell’obbligo di

non mutare l'uso delle superfici realizzate ai sensi del presente articolo per utilizzazioni diverse da quelle funzionali all'esercizio dell'attività agricola. Il rilascio dei provvedimenti abilitativi per gli interventi di nuova costruzione e ampliamento funzionali alle esigenze di conduzione delle aziende agricole è subordinato, ai sensi dell'articolo 55 della L.R. n° 38 del 22/12/99, alla istituzione di un vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza dell'edificio da realizzare, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Art. 46 - Sottozona E3 - Aree di sponda del lago

La sottozona E3 individua le aree di sponda del lago con caratteri più o meno naturali e a diversificata utilizzazione. Essa è costituita da molteplici livelli di attrezzature:

ristoranti, bar, attività commerciali e produttive. Dette attrezzature di diverso livello e dimensione, nella loro attuale conformazione e consistenza, così come definita da atti autorizzativi e/o da procedure di condono in iter, o assentibili in virtù di istanze presentate ai sensi delle leggi n. 47/85, 724/94 o del D.P.R. 380/01 e loro successive modifiche ed integrazioni o ai sensi di altre norme regionali o nazionali, possono essere mantenute e pertanto restano compatibili le seguenti utilizzazioni degli edifici esistenti:

- artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni, a condizione che la superficie lorda di pavimento dell'unità immobiliare a ciò adibita non superi i 400 metri quadrati;
- artigianato di servizio;
- attività commerciali al dettaglio, purché la superficie di vendita non superi i 400 metri quadrati;
- attività ricettive;
- attività di ristorazione;
- attività direzionali. Limitate a uffici e studi professionali;
- residenziale;
- attività pubbliche e di interesse collettivo.

Per gli effetti di cui al precedente comma, negli edifici esistenti nella sottozona E3 sono consentiti gli interventi di cui all'art. 8 sub 1), 2), 3) e 4) delle presenti norme. Negli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti incrementi "una tantum" delle volumetrie esistenti non superiori al 5%, per adeguamenti igienico sanitari e del 25% per le attività produttive e turistico –ricettive previa presentazione di specifici piani di sviluppo aziendale – produttivo così come stabiliti ai sensi della L.15.02.1997 n. 59 (D.P.R. 447/98). Gli interventi dovranno uniformarsi alle prescrizioni progettuali di cui al precedente art. 29.

Le aree libere interne alle sottozone E3 sono destinate all'uso agricolo. Per esse valgono le disposizioni e le limitazioni delle relative zone di tutela cosi come disciplinate dal P.T.P. ambito territoriale n. 9, e ove più restrittive le norme di cui all'art. 55 della L.R. n° 38/99.

Le località interessate ricadono in area dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi della legge 1497/39 e s.m.i., a cui il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (c.d. P.T.P.R.) approvato Deliberazione del Consiglio Regionale 21 aprile 2021, n. 5 e 10/06/2021 - BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE LAZIO - N. 56 - Supplemento n. 2 assegna la seguente disciplina di tutela:

Tavola A:

-"Paesaggio naturale " in verde nello stralcio - soggetto alla normativa di cui all' art. 22 delle N.T.A. del P.T.P.R.;

-Paesaggio agrario di continuità" in giallo pallido nello stralcio – soggetto alla normativa di cui all' art. 27 delle N.T.A. del P.T.P.R.;

Tavola B:

-"Zona della Conca del Lago di Albano" sottoposta alla normativa di cui all'art. 8-35-38 e 42 delle N.T.A. del P.T.P.R.;

Tutta l'area è interessata dai seguenti Vincoli:

- Vincolo Paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/04 e s.m.i.,
- Vincolo Archeologico;
- Vincolo Idrogeologico;
- Vincolo Parco dei Castelli Romani;

Ai sensi e per gli effetti del D.M. 01/04/1983, l'intero territorio Comunale è stato dichiarato sismico, con grado di sismicità 2B, come definito nell'Ordinanza P.C.M. n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 387 del 22 maggio 2009, successivamente modificata con la D.G.R. n. 571 del 2 agosto

2019.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - VILLA UBICATA A CASTEL GANDOLFO (RM) - VIA SPIAGGIA DEL LAGO N. 30, INTERNO 1-2, PIANO T-1-2

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio tecnico, a seguito di richiesta di accesso agli atti presentata dal C.T.U. in data 18/07/2025 protocollo n. 17089, è risultato che l'immobile pignorato è stato edificato come di seguito, e precisamente:
-Licenza Edilizia n. 1631 del 26/03/1960;
-Permesso di Costruire in Sanatoria L. 47/85 e L. 724/94 n. 18 del 27/08/2019.

Il C.T.U. fa presente che ha proceduto alla verifica di eventuali abusi edilizi presenti sull'immobile pignorato facendo il riscontro tra quanto rilevato e quanto riportato sul progetto allegato al predetto Permesso di Costruire in Sanatoria L. 47/85 e L. 724/94 n. 18 del 27/08/2019, rilevando violazione della normativa urbanistico - edilizia riguardante:
PIANO TERRA:
1) diversa distribuzione degli spazi interni;
2) nel vano scala non è stato realizzato il bagno con la finestra e neanche la finestra del vano scala;
3) è stata realizzata una cantina in luogo del portico e una finestra invece del vano di apertura;
4) è stato realizzato un terrazzo.
PIANO PRIMO:
5) diversa distribuzione degli spazi interni;
6) sono state eliminate n. tre finestre e sono state realizzati n. 4 vani porta per accedere all'immobile;
7) nel vano scala non è stato realizzato il bagno con la finestra ed è stata tamponato il vano di apertura per accedere al locale attualmente in fase di ristrutturazione;
8) non risultano realizzati la veranda con il portico adiacenti il locale attualmente in fase di ristrutturazione in quanto al loro posto esiste una tettoia in precarie condizioni;
9) il balcone attualmente separato in due risulta avere dimensioni leggermente superiori a quelle autorizzate mentre l'altro balcone risulta avere dimensioni leggermente inferiori a quelle autorizzate.
CORTE ESCLUSIVA:
10) due manufatti presenti sulla corte esclusiva;
11) pavimentazione in porfido su parte della corte esclusiva.
Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio tecnico ma dallo stesso non formalizzate, le opere abusive indicate ai punti nn. 4), 8), 10) e 11) non sono sanabili e quindi da demolire, quelle indicate ai punti 3) e 9) sono da ridurre in pristino ovvero dovranno essere rese conformi al progetto approvato menre quelle indicate ai nn. 1), 2), 5), 6) e 7) possono essere sanate, il tutto previa presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria e/o comunque ai sensi della vigente normativa ottenendo tutti i pareri favorevoli degli enti preposti alla tutela dei vincoli, che prevede anche l'applicazione di una sanzione variabile da €. 1.500,00 ad €. 15.000,00. Personale dell'ufficio tecnico faceva presente che usualmente, in casi del genere, viene applicata la sanzione minima.
La villa e i locali accessori non sono provvisti del certificato di agibilità.
Comunque è opportuno che l'eventuale acquirente, prima dell'acquisto, si faccia confermare dal competente ufficio tecnico di Castel Gandolfo (Rm) tutto quanto sopraesposto dal C.T.U..

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTEL GANDOLFO (RM) - VIA SPIAGGIA DEL LAGO N. 30, PIANO TERRA

Trattasi di terreno agricolo, non edificabile.
Non si sono rilevate opere edilizie su di esso.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - VILLA UBICATA A CASTEL GANDOLFO (RM) - VIA SPIAGGIA DEL LAGO N. 30, INTERNO 1-2, PIANO T-1-2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTEL GANDOLFO (RM) - VIA SPIAGGIA DEL LAGO N. 30, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.
Gli immobili risultano essere pignorati per l'intera piena proprietà e non sono divisibili in natura.
La vendita dovrà essere effettuata in due lotti e pertanto il C.T.U. procederà alla stima dell'intero per ciascun lotto in quanto gli immobili pignorati non sono comodamente divisibili, avendo presente che per comoda divisibilità deve intendersi la possibilità che l'idoneità funzionale della cosa da dividere sia conseguita con

spese non rilevanti e senza pregiudicare l'originario valore economico, evitandosi altresì che il godimento del cespite frazionato sia comunque gravato da limitazioni, pesi e servitù.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Ciampino (RM) - Via Romana n. 8, piano Terra
  Trattasi della piena proprietà di un locale commerciale posto al piano terra, in mediocri condizioni di manutenzione, come del resto il terreno circostante di cui al successivo bene n. 2 e sul quale risulta ubicato un cancello in ferro, posto sulla via Romana, dal quale si accede. Detto locale commerciale presenta una superficie netta interna di circa mq. 59,41 ed è composto da due ambienti non collegati tra loro, privi entrambi di bagno, avente una altezza netta interna di mt. 2,85 circa. Si sono rilevate opere edilizie realizzate in difformità dalla concessione edilizia in sanatoria, non sanabili e da ripristinare come da progetto approvato, già sottoposte a ordinanze di demolizione emesse dal Comune di Ciampino (Rm). Il locale commerciale non è provvisto del certificato di agibilità.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 412, Sub. 501, Categoria C1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 84.955,00
  Il C.T.U. provvederà a determinare l'attuale valore di mercato dell'immobile innanzi descritto specificando i concreti elementi di stima assunti a sostegno.
  Si procederà alla stima dello stesso determinando direttamente l'entità del valore venale tramite una comparazione tra immobili di valore venale ignoto ed immobili analoghi di prezzo noto, istituendo una serie di cui si conosca il prezzo e che siano analoghi a quelli da valutare, anche in riferimento alle dimensioni, all'esposizione, alla destinazione, al piano, all'età, alla qualità ed allo stato di conservazione, oltre a valutare l'ubicazione, i servizi, i collegamenti ed il contesto ambientale, che in questo caso sono da considerarsi normali, stabilendo un parametro di raffronto relativo allo sviluppo della superficie espressa in metri quadrati e previa applicazione di idonei coefficienti alle superfici non commerciali, considerato che il valore delle superfici commerciali, corrisponde e si identifica con il valore unitario, con coefficiente = 1,00.
  Pertanto avremo:
  STIMA DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO
  Allo stato attuale risulta la seguente superficie commerciale: mq. 65,35.
  Onde pervenire al più probabile VALORE DI MERCATO dell'immobile in descrizione il sottoscritto ha operato in via sintetica, prendendo a parametro valori rilevati nella zona per immobili dello stesso tipo e destinazione e rilevati attraverso agenzie a tale scopo preposte.
  Si sono presi a parametro anche i valori correnti di mercato in riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI).
  Da quanto sopra deriva che il più probabile prezzo di mercato per il locale commerciale, in condizioni mediocri, supposto "urbanisticamente regolare", è tale da poter essere inquadrato nella fascia che va da un minimo di €. 1.000,00 ad un massimo di €. 1.600,00 per metro quadro di superficie commerciale, al lordo delle murature d'ambito e delle tramezzature di pertinenza.
  Perciò avremo:
  Locale commerciale (€. 1.000,00 + €. 1.600,00) : 2 = €. 1.300,00 / mq
  per cui : superficie commerciale = mq. 65,35 x €. 1.300,00 /mq. = €. 84.955,00
  che rappresenta il valore dell'immobile supposto urbanisticamente regolare.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ciampino (RM) - Via Romana n. 8, piano Terra
  Prima di procedere alla descrizione dell'immobile pignorato si deve precisare che la consistenza del

terreno (foglio 20 particelle 19 e 14 della superficie catastale di mq. 1.490,00) seppur delimitata quasi completamente da recinzione, può essere stata modificata nella sua originaria consistenza catastale, non avendo rilevato apposizioni di termini lapidei che delimitano in modo certo la proprietà. Pertanto la superficie del lotto di vendita sarà riferita alla consistenza catastale, avendo presente che la stessa potrebbe non coincidere con la reale. Appare chiaro che l'esatta delimitazione del lotto di vendita a seguito di dettagliato rilievo strumentale ovvero la ricostruzione delle particelle catastali sui luoghi potrebbe comportare controversie con i confinanti. Trattasi della piena proprietà di un terreno agricolo, non edificabile, circostante il locale commerciale oggetto del precedente bene n. 1, della superficie catastale di mq. 1.490,00, alla quale si accede da via Romana n. 8. Detta area, quasi completamente pavimentata, risulta in mediocri condizioni di manutenzione e utilizzata come deposito di materiali di vario genere, prevalentemente edili. Non si sono rilevate opere edilizie su di essa, fatta eccezione per la pavimentazione che deve essere completamente rimossa in quanto non autorizzata e non autorizzabile dal Comune di Ciampino (Rm). Il terreno distinto in catasto al foglio 20 particella 19 è oggetto di rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010 ("fabbricato fantasma") ma, trattandosi di fabbricato attualmente inesistente in quanto demolito (Foglio 20 particella 19 sub 502), l'eventuale acquirente dovrà procedere alla variazione catastale per la sua cancellazione al catasto fabbricati e conseguente variazione catastale della particella 19 al catasto terreni per variarne la qualità e la classe. Sulla particella 19 del foglio 20 di Ciampino grava una servitù perpetua e gratuita di passaggio pedonale e carrabile a favore di altra proprietà da esercitare sulla striscia di terreno della larghezza media di circa mt. 4,50 lungo il confine con la particella 249 (oggi particella 20) nel tratto compreso tra la via Romana e la particella 289, avente accesso dal cancello posto in adiacenza all'altro cancello per accedere all'area pignorata.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 19, Qualità FU D ACCERT - Fg. 20, Part. 14, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 22.350,00
Onde pervenire al più probabile VALORE DI MERCATO dell'immobile in descrizione il sottoscritto ha operato in via sintetica, prendendo a parametro valori rilevati nella zona per immobili dello stesso tipo e destinazione.
Da tali indagini è emerso che il valore al mq. varia da euro 10,00 a euro 20,00.
Quindi avremo: (euro 10,00 + euro 20,00) : 2 = euro 15,00 al mq.
Terreno agricolo mq. 1.490,00 x euro 15,00/mq. = €. 22.350,00.
Pertanto il più probabile valore di mercato del terreno pignorato è pari ad €. 22.350,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Ciampino (RM) - Via Romana n. 8, piano Terra	65,35 mq	1.300,00 €/mq	€ 84.955,00	100,00%	€ 84.955,00
Bene N° 2 - Terreno Ciampino (RM) - Via Romana n. 8, piano Terra	1490,00 mq	15,00 €/mq	€ 22.350,00	100,00%	€ 22.350,00
				Valore di stima:	€ 107.305,00

Valore di stima: € 107.305,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	35,00	%

Valore finale di stima: **€ 70.000,00**

Dal valore di stima dell'intero lotto, considerando anche l'incertezza sul rilascio della certificazione di agibilità per il locale commerciale e l'esistenza della servitù di passaggio sul terreno, sono state detratte le spese per la riduzione in pristino delle parti abusive e successivo ripristino come da progetto autorizzato, le spese per il trasporto a discarica autorizzata, le spese per la rimozione della pavimentazione del terreno e per il trasporto a discarica autorizzata, le spese per la pulizia del terreno e per il trasporto a discarica autorizzata, le spese tecniche, comunali e catastali con oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale, spese impreviste, spese tutte che sono state prudenzialmente quantificate dal C.T.U. in un deprezzamento dell'immobile pari a circa il 35,00 %.
Quindi avremo: €. 107.305,00 (valore di stima) – 35,00 % (deprezzamento)= €. 69.748,25
che si arrotonda ad €. 70.000,00.
Pertanto il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati e/o valore finale di stima del LOTTO N. 1 è pari ad €. 70.000,00
diconsi euro settantamila//00.

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Villa ubicata a Castel Gandolfo (RM) - Via Spiaggia del Lago n. 30, interno 1-2, piano T-1-2
  Trattasi della piena proprietà di una villa indipendente, in parte in ottime condizioni di manutenzione e in parte in fase di ristrutturazione, con annessa corte esclusiva di circa mq. 1.999,00, avente accessi esclusivi pedonale e carrabile, oltre ad altro accesso posto su una piccola stradina ubicato sul confine ovest verso il lago di Castel Gandolfo (o Albano). In riferimento alla corte esclusiva si deve precisare che la consistenza del terreno (foglio 4 particella 66 della superficie catastale di mq. 2.452,00 tra coperto e scoperto) seppur delimitata quasi completamente da recinzione, può essere stata modificata nella sua originaria consistenza catastale, non avendo rilevato apposizioni di termini lapidei che delimitano in modo certo la proprietà. Pertanto la superficie del lotto di vendita sarà riferita alla consistenza catastale, avendo presente che la stessa potrebbe non coincidere con la reale. Appare chiaro che l'esatta delimitazione del lotto di vendita a seguito di dettagliato rilievo strumentale ovvero la ricostruzione delle particelle catastali sui luoghi potrebbe comportare controversie con i confinanti. Detta villa risulta ubicata in prossimità del lago di Castel Gandolfo (o Albano), a circa mt. 50 da esso, posta ai piani terra e primo, collegati tra loro con scala interna. Si accede al piano primo anche da una scala esterna e da un passaggio, dipartentesi entrambi dalla corte esclusiva. Risultano ancora un ambiente (presumibilmente soffitta) al piano secondo di circa mq. netti interni 50,44 e una altezza media di mt. 2,10 (con dimensioni rilevate dal progetto in sanatoria) al quale non è stato possibile accedere, una cantina al piano terra di circa mq. netti interni 50,85 e una altezza variabile da circa mt. 2,35 a circa mt. 3,01 avente copertura in eternit da smaltire e altra cantina al piano terra di circa mq. netti interni 7,50 e una altezza di mt. 2,40 (con dimensioni rilevate dal progetto in sanatoria) alla quale non è stato possibile accedere. Risultano altresì due manufatti abusivi ubicati sulla corte esclusiva al piano terra e una

tettoia in ferro in precarie condizioni posta al piano primo adiacente il fabbricato in fase di ristrutturazione, anch'essa abusiva, che dovranno essere demoliti. La villa presenta le seguenti superfici nette interne: -il piano terra circa mq. 110,55 ed è composto da un soggiorno con angolo cottura, due soggiorni/letto con angoli cottura, tre w.c., un ripostiglio e una lavanderia posta nel vano scala, avente altezze nette interne di circa mt. 2,74 e 2,75, oltre a un terrazzo di circa mq. 79,41: sono annesse al piano terra anche tre cantine aventi una superficie netta interna complessiva pari a mt. 117,54 e altezze nette interne di circa mt. 2,82, 2,55 e 2,58. Risulta anche una intercapedine avente accesso dalla corte esclusiva ma alla quale non è stato possibile accedere: -il piano primo circa mq. 111,40 ed è composto da tre soggiorni/letto con angoli cottura, tre w.c. e un disimpegno, avente altezze nette interne di circa mt. 2,75, 2,77 e 2,84 oltre a circa mq. 17,21 dei tre balconi; risulta annesso al piano primo un unico locale in fase di ristrutturazione di circa mq. 61,38, avente altezza netta interna variabile da circa mt. 3,36 a circa mt. 3,73. Si specifica che tutti gli ambienti ai piani terra e primo sono collegati tra loro. Si sono rilevate opere edilizie realizzate in difformità dal Permesso di Costruire in sanatoria, in parte da demolire, in parte sanabili e in parte non sanabili e da ridurre in pristino ovvero ripristinare come da progetto approvato. La villa non è provvista del certificato di agibilità.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 66, Sub. 1, Categoria A7, Graffato 3 - Fg. 4, Part. 66, Sub. 2, Categoria A7, Graffato 4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 942.950,00
Il C.T.U. provvederà a determinare l'attuale valore di mercato dell'immobile innanzi descritto specificando i concreti elementi di stima assunti a sostegno.
Si procederà alla stima dello stesso determinando direttamente l'entità del valore venale tramite una comparazione tra immobili di valore venale ignoto ed immobili analoghi di prezzo noto, istituendo una serie di cui si conosca il prezzo e che siano analoghi a quelli da valutare, anche in riferimento alle dimensioni, all'esposizione, alla destinazione, al piano, all'età, alla qualità ed allo stato di conservazione, oltre a valutare l'ubicazione, i servizi, i collegamenti ed il contesto ambientale, che in questo caso sono da considerarsi normali, stabilendo un parametro di raffronto relativo allo sviluppo della superficie espressa in metri quadrati e previa applicazione di idonei coefficienti alle superfici non residenziali, considerato che il valore delle superfici residenziali, corrisponde e si identifica con il valore unitario, con coefficiente = 1,00.
Pertanto avremo:
STIMA DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO
Allo stato attuale risulta la seguente superficie commerciale: mq. 377,18.
Onde pervenire al più probabile VALORE DI MERCATO dell'immobile in descrizione il sottoscritto ha operato in via sintetica, prendendo a parametro valori rilevati nella zona per immobili dello stesso tipo e destinazione e rilevati attraverso agenzie a tale scopo preposte.
Si sono presi a parametro anche i valori correnti di mercato in riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI).
Da quanto sopra deriva che il più probabile prezzo di mercato per la villa, in condizioni normali di manutenzione, ritenuta "urbanisticamente regolare", è tale da poter essere inquadrato nella fascia che va da un minimo di €. 2.400,00 ad un massimo di €. 2.600,00 per metro quadro di superficie commerciale, al lordo delle murature d'ambito e delle tramezzature di pertinenza.
Perciò avremo:
Villa (€. 2.400,00 + €. 2.600,00) : 2 = €. 2.500,00 / mq
per cui : superficie commerciale = mq. 377,18 x €. 2.500,00 /mq. = €. 942.950,00,
che rappresenta il valore dell'immobile supposto urbanisticamente regolare.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Castel Gandolfo (RM) - Via Spiaggia del Lago n. 30, piano Terra
Prima di procedere alla descrizione dell'immobile pignorato si deve precisare che la consistenza del terreno (foglio 4 particelle 62, 134 e 136 della superficie catastale di mq. 2.839,00) seppur delimitato quasi completamente da recinzione, può essere stata modificata nella sua originaria consistenza

catastale, non avendo rilevato apposizioni di termini lapidei che delimitano in modo certo la proprietà. Pertanto la superficie del lotto di vendita sarà riferita alla consistenza catastale, avendo presente che la stessa potrebbe non coincidere con la reale. Appare chiaro che l'esatta delimitazione del lotto di vendita a seguito di dettagliato rilievo strumentale ovvero la ricostruzione delle particelle catastali sui luoghi potrebbe comportare controversie con i confinanti. Trattasi della piena proprietà di un terreno agricolo, non edificabile, in parte in pendìo, circostante la villa oggetto del precedente bene n. 3, della superficie catastale di mq. 2.839,00, al quale si accede da via Spiaggia del Lago n. 30. Detto terreno risulta coltivato con qualche albero di olivo e qualche albero di frutta. Non si sono rilevate opere edilizie su di esso.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 62, Qualità Vigneto - Fg. 4, Part. 134, Qualità Seminativo - Fg. 4, Part. 136, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 34.068,00
Onde pervenire al più probabile VALORE DI MERCATO dell'immobile in descrizione il sottoscritto ha operato in via sintetica, prendendo a parametro valori rilevati nella zona per immobili dello stesso tipo e destinazione.
Da tali indagini è emerso che il valore al mq. varia da euro 10,00 a euro 14,00.
Quindi avremo: (euro 10,00 + euro 14,00) : 2 = euro 12,00 al mq.
Terreno agricolo mq. 2.839,00 x euro 12,00/mq. = €. 34.068,00.
Pertanto il più probabile valore di mercato del terreno pignorato è pari ad €. 34.068,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Villa Castel Gandolfo (RM) - Via Spiaggia del Lago n. 30, interno 1-2, piano T-1-2	377,18 mq	2.500,00 €/mq	€ 942.950,00	100,00%	€ 942.950,00
Bene N° 4 - Terreno Castel Gandolfo (RM) - Via Spiaggia del Lago n. 30, piano Terra	2839,00 mq	12,00 €/mq	€ 34.068,00	100,00%	€ 34.068,00
				Valore di stima:	€ 977.018,00

Valore di stima: € 977.018,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 830.000,00**

Dal valore di stima dell'intero lotto, considerando anche l'incertezza sul rilascio della certificazione di agibilità, sono state detratte le spese per la demolizione delle opere abusive, le spese per la riduzione in pristino delle parti abusive e successivo ripristino come da progetto autorizzato, le spese per la rimozione della pavimentazione della corte esclusiva, le spese per la pulizia del terreno, le spese per smaltire l'eternit della copertura della cantina, le spese per il trasporto a discarica autorizzata, le spese tecniche, comunali e catastali con oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale, spese impreviste, spese tutte che sono state prudenzialmente quantificate dal C.T.U. in un deprezzamento dell'immobile pari a circa il 15,00 %.
Quindi avremo: €. 830.465,30 (valore di stima) – 15,00 % (deprezzamento)= €. 830.465,30
che si arrotonda ad €. 830.000,00.
Pertanto il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati e/o valore finale di stima del LOTTO N. 2 è pari ad €. 830.000,00
diconsi euro ottocentotrentamila//00.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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.

Velletri, li 13/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Fantozzi Fabrizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - LOTTO N. 1 - VERBALI DI SOPRALLUOGHI
- ✓ N° 2 Altri allegati - LOTTO N. 1 - ORTOFOTO
- ✓ N° 3 Altri allegati - LOTTO N. 1 - ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ N° 4 Altri allegati - LOTTO N. 1 - ELABORATO GRAFICO PIANO TERRA - STATO ATTUALE
- ✓ N° 5 Altri allegati - LOTTO N. 1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 6 Altri allegati - LOTTO N. 1 - TITOLO DI PROPRIETA' CON NOTA DI TRASCRIZIONE
- ✓ N° 7 Altri allegati - LOTTO N. 1 - COSTITUZIONE DI SERVITU' DI PASSAGGIO DEL 08 07 2005
- ✓ N° 8 Altri allegati - LOTTO N. 1 - ELABORATO PLANIMETRICO CON ELENCO SUBALTERNI

- ✓ N° 9 Altri allegati - LOTTO N. 1 - VISURA CATASTALE STORICA LOCALE COMMERCIALE
- ✓ N° 10 Altri allegati - LOTTO N. 1 - PLANIMETRIA CATASTALE LOCALE COMMERCIALE
- ✓ N° 11 Altri allegati - LOTTO N. 1 - VISURA CATASTALE STORICA TERRENO PARTICELLA 19
- ✓ N° 12 Altri allegati - LOTTO N. 1 - VISURA CATASTALE STORICA TERRENO PARTICELLA 14
- ✓ N° 13 Altri allegati - LOTTO N. 1 - VISURA CATASTALE STORICA fg. 20 part. 19 sub. 501
- ✓ N° 14 Altri allegati - LOTTO N. 1 - VISURA CATASTALE STORICA fg. 20 part. 19 sub. 502 FABBRICATO INESISTENTE
- ✓ N° 15 Altri allegati - LOTTO N. 1 - PLANIMETRIA FGL 20 PART 19 SUB 502 FABBRICATO INESISTENTE
- ✓ N° 16 Altri allegati - LOTTO N. 1 - ACCESSO AGLI ATTI COMUNE DI CIAMPINO
- ✓ N° 17 Altri allegati - LOTTO N. 1 - FASC. N. 252 URB.- ORDINANZE DI DEMOLIZIONE OPERE ABUSIVE DEL 2018
- ✓ N° 18 Altri allegati - LOTTO N. 1 - FASC. N. 252 URB.- SCIA DEL 08 03 2018 NON EFFICACE
- ✓ N° 19 Altri allegati - LOTTO N. 1 - FASC. N. 252 URB.- ORDINANZA DI DEMOLIZIONE OPERE ABUSIVE DEL 2016
- ✓ N° 20 Altri allegati - LOTTO N. 1 - FASC. N. 252 URB.- DOMANDA DI CONDONO DEL 2003 E ORDINANZA DI DEMOLIZIONE PER FABBRICATO DEMOLITO
- ✓ N° 21 Altri allegati - LOTTO N. 1 - FASC. N. 252 URB.- DIFFIDA DEL 2002
- ✓ N° 22 Altri allegati - LOTTO N. 1 - FASC. N. 252 URB.- AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO A CONDIZIONI DEL 2002
- ✓ N° 23 Altri allegati - LOTTO N. 1 - FASC. N. 252 URB.- RICHIESTA DI INFORMAZIONI DEL 2002
- ✓ N° 24 Altri allegati - LOTTO N. 1 - FASC. N. 252 URB.- CONCESSIONE IN SANATORIA N. 4659 DEL 08 08 2001
- ✓ N° 25 Altri allegati - LOTTO N. 1 - FASC. N. 252 URB.- ART. 26 L. 47-85 CON SOSPENSIONE LAVORI
- ✓ N° 26 Altri allegati - LOTTO N. 1 - FASC. N. 252 URB.- DOMANDA DI SANATORIA L. 724-94 DEL 1995 PER FABBRICATO PIANO SEMINTERRATO
- ✓ N° 27 Altri allegati - LOTTO N. 1 - FASC. N. 252 URB.- ATTESTAZIONE DEL SINDACO DEL 13 07 1993 CON CONCESSIONI NN. 2047-1991 E 1489-1988
- ✓ N° 28 Altri allegati - LOTTO N. 1 - FASC. N. 252 URB.- ACCERTAMENTO OPERE ABUSIVE DEL 23 05 1992
- ✓ N° 29 Altri allegati - LOTTO N. 1 - FASC. N. 252 URB.- VERBALE DI SEQUESTRO DOCUMENTAZIONE DEL 20 05 1992
- ✓ N° 30 Altri allegati - LOTTO N. 1 - FASC. N. 252 URB.- COMUNICAZIONE DELLA REGIONE LAZIO DEL 1991
- ✓ N° 31 Altri allegati - LOTTO N. 1 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- ✓ N° 32 Altri allegati - LOTTO N. 2 - VERBALI DI SOPRALLUOGHI

- ✓ N° 33 Altri allegati - LOTTO N. 2 - ORTOFOTO
- ✓ N° 34 Altri allegati - LOTTO N. 2 - ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ N° 35 Altri allegati - LOTTO N. 2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNO E CORPI ACCESSORI
- ✓ N° 36 Altri allegati - LOTTO N. 2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNO PIANO TERRA
- ✓ N° 37 Altri allegati - LOTTO N. 2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNO PIANO PRIMO
- ✓ N° 38 Altri allegati - LOTTO N. 2 - TITOLO DI PROPRIETA' FABBRICATI
- ✓ N° 39 Altri allegati - LOTTO N. 2 - TITOLO DI PROPRIETA' TERRENI
- ✓ N° 40 Altri allegati - LOTTO N. 2 - ELABORATO GRAFICO ABITAZIONE PIANO TERRA STATO ATTUALE
- ✓ N° 41 Altri allegati - LOTTO N. 2 - ELABORATO GRAFICO ABITAZIONE PIANO PRIMO STATO ATTUALE
- ✓ N° 42 Altri allegati - LOTTO N. 2 - ELABORATO GRAFICO SOFFITTA PIANO SECONDO - STATO RILEVATO DAL PROGETTO
- ✓ N° 43 Altri allegati - LOTTO N. 2 - ELABORATO GRAFICO CANTINA PIANO TERRA STATO ATTUALE
- ✓ N° 44 Altri allegati - LOTTO N. 2 - ELABORATO GRAFICO CANTINA PIANO TERRA - STATO RILEVATO DAL PROGETTO
- ✓ N° 45 Altri allegati - LOTTO N. 2 - VISURA CATASTALE STORICA ABITAZIONE f. 4 part. 66 sub. 1-3
- ✓ N° 46 Altri allegati - LOTTO N. 2 - PLANIMETRIA CATASTALE ABITAZIONE f. 4 part. 66 sub. 1-3
- ✓ N° 47 Altri allegati - LOTTO N. 2 - VISURA CATASTALE STORICA ABITAZIONE f. 4 part. 66 sub. 2-4
- ✓ N° 48 Altri allegati - LOTTO N. 2 - PLANIMETRIA CATASTALE ABITAZIONE f. 4 part. 66 sub. 2-4
- ✓ N° 49 Altri allegati - LOTTO N. 2 - VISURA CATASTALE STORICA TERRENO PARTICELLA 62
- ✓ N° 50 Altri allegati - LOTTO N. 2 - VISURA CATASTALE STORICA TERRENO PARTICELLA 134
- ✓ N° 51 Altri allegati - LOTTO N. 2 - VISURA CATASTALE STORICA TERRENO PARTICELLA 136
- ✓ N° 52 Altri allegati - LOTTO N. 2 - ACCESSO AGLI ATTI COMUNE DI CASTEL GANDOLFO
- ✓ N° 53 Altri allegati - LOTTO N. 2 - PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 18 DEL 27 08 2019
- ✓ N° 54 Altri allegati - LOTTO N. 2 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- ✓ N° 55 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA DEL DEBITORE aggiornata al 29-12-2025
- ✓ N° 56 Altri allegati - COMUNICAZIONE DELLA C.T.U. ALLE PARTI
- ✓ N° 57 Altri allegati - Perizia per Privacy Es. 110-2024

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Ciampino (RM) - Via Romana n. 8, piano Terra
  Trattasi della piena proprietà di un locale commerciale posto al piano terra, in mediocri condizioni di manutenzione, come del resto il terreno circostante di cui al successivo bene n. 2 e sul quale risulta ubicato un cancello in ferro, posto sulla via Romana, dal quale si accede. Detto locale commerciale presenta una superficie netta interna di circa mq. 59,41 ed è composto da due ambienti non collegati tra loro, privi entrambi di bagno, avente una altezza netta interna di mt. 2,85 circa. Si sono rilevate opere edilizie realizzate in difformità dalla concessione edilizia in sanatoria, non sanabili e da ripristinare come da progetto approvato, già sottoposte a ordinanze di demolizione emesse dal Comune di Ciampino (Rm). Il locale commerciale non è provvisto del certificato di agibilità.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 412, Sub. 501, Categoria C1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Il lotto sul quale insiste l'immobile pignorato non presenta caratteristiche di attuale edificabilità e risulta avere, per la Variante al Piano Regolatore Generale approvata con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n° 55 del 24.01.2006, come successivamente modificata con la variante al Piano Regolatore Generale approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n°25 del 21.01.2010, la seguente destinazione urbanistica: -Zona "E" – Attività agricole – attuabile ai sensi dell'art. 33 delle N.T.A. del Vigente P.R.G. e della L.R. 22.12.1999, n. 38, con totale sovrapposizione di area soggetta a tutela di sorgenti e di corsi d'acqua; L'attuazione della suddetta zona è subordinata a quanto indicato in generale nelle Norme Tecniche di Attuazione della variante al Piano Regolatore Generale approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n° 55 del 24.01.2006, Norme modificate con varianti al Piano Regolatore Generale approvate con deliberazioni della Giunta Regionale n° 22 del 21.01.2010 e n° 619 del 30.10.2018. Il terreno, ricade nelle zone tutelate e/o vincolate (ai sensi del D.Lgs. 42/04), evidenziate nella Tavola B29 del Foglio 387 del Piano Territoriale Paesistico Regionale in premessa citato. Detto terreno distinto in catasto al foglio n. 20 particella 14, 19, 412, NON risulta nella certificazione generale Usi Civici recante il prot. n. 6816 del 9/10/1989, inserito tra i terreni di natura privata gravati da Uso Civico. Per quanto concerne la presenza o meno di gravame di uso civico sull'area, ai sensi della Circolare R.L. n° 1/1993 prot. 01483 del 3 febbraio 1993, si potrà prendere visione presso lo scrivente ufficio della certificazione generale degli Usi Civici prot. 6.816 del 09.10.1989 dell'Assessorato regionale agli Usi Civici, della quale è stato preso atto con deliberazione della G.M. n° 37 del 10 gennaio 1992. Le aree gravate di uso civico, oltre alle limitazioni derivanti dal gravame, per effetto dell'art. 142 D.Lgs. 42/2004 (già L.431/85), sono sottoposte, con esclusione delle zone omogenee A e B di cui al D.M. 02.04.68 n° 1444, al vincolo Paesaggistico di cui al D.Lgs.42/2004 (già L.1.497/1939), poiché non inserite nei P.P.A. e salvo che, per le stesse, non sia intervenuta liquidazione ai sensi della normativa di legge vigente. Questo Comune è dotato di Piani Pluriennali Attuativi, di cui all'art. 13 della legge 28.01.77, n° 10, approvati con atto del Consiglio Comunale n° 30 del 20.05.2008 esecutivo dal 08.07.2008. La possibilità edificatoria certificata è subordinata alla verifica, da parte dell'interessato, del fatto che l'area, o parte di essa: a) sia stata, o meno, utilizzata od asservita con atto d'obbligo notarile, per la costruzione di un edificio; b) sia stata, o meno, utilizzata od asservita o si debba asservire, per sanare immobile esistente, oggetto di istanza di condono ai sensi della legge 47/85 e successive modifiche e integrazioni; c) si debba asservire, a seguito di richiesta di Concessioni e/o Autorizzazioni in itinere, per nuova costruzione e/o ampliamenti, ristrutturazioni e sopraelevazione di edifici esistenti. Nelle aree soggette alle limitazioni del "Nuovo Codice della Navigazione, Revisione della Parte Aeronautica" di cui al D.Lgs. n° 96 del 9/05/2005, modificato ed integrato dal D.Lgs. n. 151 del 15/03/2006, ci si dovrà attenere a quanto indicato nel Piano di Rischio adottato dal Comune di Ciampino con Deliberazione di C.C. n° 6 del 10/02/2014. Inoltre, l'intero territorio comunale ricade nelle zone individuate dall'ENAC da sottoporre a vincolo, pertanto, ai sensi

dell'art. 707 del "Codice della navigazione" approvato con R.D. 30 marzo 1942, n. 327 e ss.mm.ii., l'attività edificatoria è sottoposta alle limitazioni relative agli ostacoli per la navigazione aerea ed ai potenziali pericoli per la stessa, conformemente alla normativa tecnica internazionale. Suddette zone e le relative limitazioni sono indicate dall'ENAC su apposite mappe, attualmente in fase di pubblicazione nell'ufficio del Pianificazione del Territorio di questo Comune. Nelle aree situate in prossimità dell'Aeroporto «G. B. Pastine» di Ciampino dovranno osservarsi le disposizioni contenute nella DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 7 agosto 2010, n. 381 avente ad oggetto "Aeroporto «G. B. Pastine» di Ciampino. Approvazione impronta acustica e zonizzazione acustica dell'intorno aeroportuale. Presa d'atto e ratifica del verbale della Conferenza di Servizi decisoria del 1° luglio 2010." È possibile altresì l'esistenza di altri vincoli di rispetto da elettrodotti e dagli acquedotti, previste con leggi particolari (art. 40 punto g delle N.T.A.), tutelati con il rispetto delle distanze da qualunque conduttore elettrico o da cabina o da sottostazione elettrica ai sensi del D.M. 16.01.91 e dell'art. 5 del D.P.C.M. del 23.04.92 (G.U. n° 104/92). Le distanze da osservare sono, altresì, regolate dal Regolamento Edilizio Comunale, dalle norme attuative del P.R.G., dal D.M. 02.04.68 n° 1.444, dal Decreto Legislativo 30.04.92 n° 285 e dal DPR. 16.12.92 n° 495, modificato con DPR. 26.04.93 n° 147, e successive modificazioni. Il Comune di Ciampino è inserito nell'elenco dei Comuni classificati in zona simica 2/B.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ciampino (RM) - Via Romana n. 8, piano Terra
  Prima di procedere alla descrizione dell'immobile pignorato si deve precisare che la consistenza del terreno (foglio 20 particelle 19 e 14 della superficie catastale di mq. 1.490,00) seppur delimitata quasi completamente da recinzione, può essere stata modificata nella sua originaria consistenza catastale, non avendo rilevato apposizioni di termini lapidei che delimitano in modo certo la proprietà. Pertanto la superficie del lotto di vendita sarà riferita alla consistenza catastale, avendo presente che la stessa potrebbe non coincidere con la reale. Appare chiaro che l'esatta delimitazione del lotto di vendita a seguito di dettagliato rilievo strumentale ovvero la ricostruzione delle particelle catastali sui luoghi potrebbe comportare controversie con i confinanti. Trattasi della piena proprietà di un terreno agricolo, non edificabile, circostante il locale commerciale oggetto del precedente bene n. 1, della superficie catastale di mq. 1.490,00, alla quale si accede da via Romana n. 8. Detta area, quasi completamente pavimentata, risulta in mediocri condizioni di manutenzione e utilizzata come deposito di materiali di vario genere, prevalentemente edili. Non si sono rilevate opere edilizie su di essa, fatta eccezione per la pavimentazione che deve essere completamente rimossa in quanto non autorizzata e non autorizzabile dal Comune di Ciampino (Rm). Il terreno distinto in catasto al foglio 20 particella 19 è oggetto di rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010 ("fabbricato fantasma") ma, trattandosi di fabbricato attualmente inesistente in quanto demolito (Foglio 20 particella 19 sub 502), l'eventuale acquirente dovrà procedere alla variazione catastale per la sua cancellazione al catasto fabbricati e conseguente variazione catastale della particella 19 al catasto terreni per variarne la qualità e la classe. Sulla particella 19 del foglio 20 di Ciampino grava una servitù perpetua e gratuita di passaggio pedonale e carrabile a favore di altra proprietà da esercitare sulla striscia di terreno della larghezza media di circa mt. 4,50 lungo il confine con la particella 249 (oggi particella 20) nel tratto compreso tra la via Romana e la particella 289, avente accesso dal cancello posto in adiacenza all'altro cancello per accedere all'area pignorata.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 19, Qualità FU D ACCERT - Fg. 20, Part. 14, Qualità Vigneto
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Il terreno pignorato non presenta caratteristiche di attuale edificabilità e risulta avere, per la Variante al Piano Regolatore Generale approvata con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n° 55 del 24.01.2006, come successivamente modificata con la variante al Piano Regolatore Generale approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n°25 del 21.01.2010, la seguente destinazione urbanistica: -Zona "E" – Attività agricole – attuabile ai sensi dell'art. 33 delle N.T.A. del Vigente P.R.G. e della L.R. 22.12.1999, n. 38, con totale sovrapposizione di area soggetta a tutela di sorgenti e di corsi d'acqua; L'attuazione della suddetta zona è subordinata a quanto indicato in generale nelle Norme Tecniche di Attuazione della variante al Piano Regolatore Generale approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n° 55 del 24.01.2006, Norme modificate con varianti al Piano

Regolatore Generale approvate con deliberazioni della Giunta Regionale n° 22 del 21.01.2010 e n° 619 del 30.10.2018. Il terreno, ricade nelle zone tutelate e/o vincolate (ai sensi del D.Lgs. 42/04), evidenziate nella Tavola B29 del Foglio 387 del Piano Territoriale Paesistico Regionale in premessa citato. Detto terreno distinto in catasto al foglio n. 20 particella 14, 19, 412, NON risulta nella certificazione generale Usi Civici recante il prot. n. 6816 del 9/10/1989, inserito tra i terreni di natura privata gravati da Uso Civico. Per quanto concerne la presenza o meno di gravame di uso civico sull'area, ai sensi della Circolare R.L. n° 1/1993 prot. 01483 del 3 febbraio 1993, si potrà prendere visione presso lo scrivente ufficio della certificazione generale degli Usi Civici prot. 6.816 del 09.10.1989 dell'Assessorato regionale agli Usi Civici, della quale è stato preso atto con deliberazione della G.M. n° 37 del 10 gennaio 1992. Le aree gravate di uso civico, oltre alle limitazioni derivanti dal gravame, per effetto dell'art. 142 D.Lgs. 42/2004 (già L.431/85), sono sottoposte, con esclusione delle zone omogenee A e B di cui al D.M. 02.04.68 n° 1444, al vincolo Paesaggistico di cui al D.Lgs.42/2004 (già L.1.497/1939), poiché non inserite nei P.P.A. e salvo che, per le stesse, non sia intervenuta liquidazione ai sensi della normativa di legge vigente. Questo Comune è dotato di Piani Pluriennali Attuativi, di cui all'art. 13 della legge 28.01.77, n° 10, approvati con atto del Consiglio Comunale n° 30 del 20.05.2008 esecutivo dal 08.07.2008. La possibilità edificatoria certificata è subordinata alla verifica, da parte dell'interessato, del fatto che l'area, o parte di essa: a) sia stata, o meno, utilizzata od asservita con atto d'obbligo notarile, per la costruzione di un edificio; b) sia stata, o meno, utilizzata od asservita o si debba asservire, per sanare immobile esistente, oggetto di istanza di condono ai sensi della legge 47/85 e successive modifiche e integrazioni; c) si debba asservire, a seguito di richiesta di Concessioni e/o Autorizzazioni in itinere, per nuova costruzione e/o ampliamenti, ristrutturazioni e sopraelevazione di edifici esistenti. Nelle aree soggette alle limitazioni del "Nuovo Codice della Navigazione, Revisione della Parte Aeronautica" di cui al D.Lgs. n° 96 del 9/05/2005, modificato ed integrato dal D.Lgs. n. 151 del 15/03/2006, ci si dovrà attenere a quanto indicato nel Piano di Rischio adottato dal Comune di Ciampino con Deliberazione di C.C. n° 6 del 10/02/2014. Inoltre, l'intero territorio comunale ricade nelle zone individuate dall'ENAC da sottoporre a vincolo, pertanto, ai sensi dell'art. 707 del "Codice della navigazione" approvato con R.D. 30 marzo 1942, n. 327 e ss.mm.ii., l'attività edificatoria è sottoposta alle limitazioni relative agli ostacoli per la navigazione aerea ed ai potenziali pericoli per la stessa, conformemente alla normativa tecnica internazionale. Suddette zone e le relative limitazioni sono indicate dall'ENAC su apposite mappe, attualmente in fase di pubblicazione nell'ufficio del Pianificazione del Territorio di questo Comune. Nelle aree situate in prossimità dell'Aeroporto «G. B. Pastine» di Ciampino dovranno osservarsi le disposizioni contenute nella DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 7 agosto 2010, n. 381 avente ad oggetto "Aeroporto «G. B. Pastine» di Ciampino. Approvazione impronta acustica e zonizzazione acustica dell'intorno aeroportuale. Presa d'atto e ratifica del verbale della Conferenza di Servizi decisoria del 1° luglio 2010." È possibile altresì l'esistenza di altri vincoli di rispetto da elettrodotti e dagli acquedotti, previste con leggi particolari (art. 40 punto g delle N.T.A.), tutelati con il rispetto delle distanze da qualunque conduttore elettrico o da cabina o da sottostazione elettrica ai sensi del D.M. 16.01.91 e dell'art. 5 del D.P.C.M. del 23.04.92 (G.U. n° 104/92). Le distanze da osservare sono, altresì, regolate dal Regolamento Edilizio Comunale, dalle norme attuative del P.R.G., dal D.M. 02.04.68 n° 1.444, dal Decreto Legislativo 30.04.92 n° 285 e dal DPR. 16.12.92 n° 495, modificato con DPR. 26.04.93 n° 147, e successive modificazioni. Il Comune di Ciampino è inserito nell'elenco dei Comuni classificati in zona simica 2/B.

Prezzo base d'asta: **€ 70.000,00**

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Villa ubicata a Castel Gandolfo (RM) - Via Spiaggia del Lago n. 30, interno 1-2, piano T-1-2
  Trattasi della piena proprietà di una villa indipendente, in parte in ottime condizioni di manutenzione e in parte in fase di ristrutturazione, con annessa corte esclusiva di circa mq. 1.999,00, avente accessi esclusivi pedonale e carrabile, oltre ad altro accesso posto su una piccola stradina ubicato sul confine

ovest verso il lago di Castel Gandolfo (o Albano). In riferimento alla corte esclusiva si deve precisare che la consistenza del terreno (foglio 4 particella 66 della superficie catastale di mq. 2.452,00 tra coperto e scoperto) seppur delimitata quasi completamente da recinzione, può essere stata modificata nella sua originaria consistenza catastale, non avendo rilevato apposizioni di termini lapidei che delimitano in modo certo la proprietà. Pertanto la superficie del lotto di vendita sarà riferita alla consistenza catastale, avendo presente che la stessa potrebbe non coincidere con la reale. Appare chiaro che l'esatta delimitazione del lotto di vendita a seguito di dettagliato rilievo strumentale ovvero la ricostruzione delle particelle catastali sui luoghi potrebbe comportare controversie con i confinanti. Detta villa risulta ubicata in prossimità del lago di Castel Gandolfo (o Albano), a circa mt. 50 da esso, posta ai piani terra e primo, collegati tra loro con scala interna. Si accede al piano primo anche da una scala esterna e da un passaggio, dipartentesi entrambi dalla corte esclusiva. Risultano ancora un ambiente (presumibilmente soffitta) al piano secondo di circa mq. netti interni 50,44 e una altezza media di mt. 2,10 (con dimensioni rilevate dal progetto in sanatoria) al quale non è stato possibile accedere, una cantina al piano terra di circa mq. netti interni 50,85 e una altezza variabile da circa mt. 2,35 a circa mt. 3,01 avente copertura in eternit da smaltire e altra cantina al piano terra di circa mq. netti interni 7,50 e una altezza di mt. 2,40 (con dimensioni rilevate dal progetto in sanatoria) alla quale non è stato possibile accedere. Risultano altresì due manufatti abusivi ubicati sulla corte esclusiva al piano terra e una tettoia in ferro in precarie condizioni posta al piano primo adiacente il fabbricato in fase di ristrutturazione, anch'essa abusiva, che dovranno essere demoliti. La villa presenta le seguenti superfici nette interne: -il piano terra circa mq. 110,55 ed è composto da un soggiorno con angolo cottura, due soggiorni/letto con angoli cottura, tre w.c., un ripostiglio e una lavanderia posta nel vano scala, avente altezze nette interne di circa mt. 2,74 e 2,75, oltre a un terrazzo di circa mq. 79,41: sono annesse al piano terra anche tre cantine aventi una superficie netta interna complessiva pari a mt. 117,54 e altezze nette interne di circa mt. 2,82, 2,55 e 2,58. Risulta anche una intercapedine avente accesso dalla corte esclusiva ma alla quale non è stato possibile accedere: -il piano primo circa mq. 111,40 ed è composto da tre soggiorni/letto con angoli cottura, tre w.c. e un disimpegno, avente altezze nette interne di circa mt. 2,75, 2,77 e 2,84 oltre a circa mq. 17,21 dei tre balconi; risulta annesso al piano primo un unico locale in fase di ristrutturazione di circa mq. 61,38, avente altezza netta interna variabile da circa mt. 3,36 a circa mt. 3,73. Si specifica che tutti gli ambienti ai piani terra e primo sono collegati tra loro. Si sono rilevate opere edilizie realizzate in difformità dal Permesso di Costruire in sanatoria, in parte da demolire, in parte sanabili e in parte non sanabili e da ridurre in pristino ovvero ripristinare come da progetto approvato. La villa non è provvista del certificato di agibilità.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 66, Sub. 1, Categoria A7, Graffato 3 - Fg. 4, Part. 66, Sub. 2, Categoria A7, Graffato 4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Premesso che sul territorio comunale non insistono terreni privati gravati da usi civici, il lotto sul quale insiste l'immobile pignorato non presenta caratteristiche di attuale edificabilità e risulta avere la seguente destinazione: "Zona E -Sottozona E3 - soggetto alla normativa degli artt. 43 e 46 delle NTA del Piano Regolatore, che di seguito si riportano: Art. 43 - Zona E - Zone a prevalente conformazione naturale del territorio La disciplina del presente articolo generale e delle sottozone E1, E2, E3, E4, E5, deve ritenersi integrato dal testo della normativa regionale in materia di edificazione in zona agricola, introdotto dalla LR 22/12/1999 n.38 e sostituito dai dettami del Titolo IV Capo II della stessa LR laddove si dovessero riscontrare carenze o contrasti. La zona E identifica le parti del territorio caratterizzate da particolari valori naturali, paesistici e ambientali e quelle utilizzate prevalentemente ad uso agricolo. La suddivisione in sottozone tiene conto delle diverse situazioni morfologiche e delle diverse attitudini alla coltivazione. Nelle aree incluse nel perimetro dei parchi regionali, e/o sottoposte a regime di tutela ambientale ai sensi del D.Lgs. n° 490/99, le disposizioni dei relativi piani territoriali prevalgono sulle disposizioni dettate dal presente P.R.G.. Nella zona E, quando non diversamente prescritto in relazione alle singole sottozone, sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione e realizzazione di: a) infrastrutture tecnologiche a rete, canalizzazioni, opere di difesa idraulica, e simili, nonché attrezzature e impianti tecnologici di modesta entità, quali

cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili; b) infrastrutture di difesa del suolo, difesa idraulica e difesa dal fuoco; c) sentieri pedonali, non pavimentati con materiali impermeabilizzanti; d) strade poderali e interpoderali di larghezza non superiore a 3,5 metri, non pavimentati con materiale impermeabilizzanti. Gli interventi ammessi devono in ogni caso garantire la conservazione, il ripristino e/o la valorizzazione: a) degli assetti poderali storici e delle tradizionali sistemazioni della vegetazione; b) delle recinzioni e delle opere di contenimento quali terrazzamenti e simili, realizzate in forme e, materiali tradizionali. Nelle zone E, quando non diversamente prescritto, sono consentite le seguenti utilizzazioni: a) agricola; b) mobilità, limitata a: - mobilità ciclabile, carrabile, parcheggi; - commercio al dettaglio di carburanti, ivi comprese le complementari attività di assistenza automobilistica. Nella zona E, quando non diversamente prescritto in relazione alle singole sottozone, sono ammessi gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento degli edifici esistenti, in conformità a quanto disposto dalla L. R. n° 38 del 22/12/99.Le trasformazioni definite ai sensi del presente articolo sono subordinate alla presentazione di un piano di utilizzazione aziendale, corredato da una idonea convenzione, o atto unilaterale d'obbligo, da registrare e trascrivere alla conservatoria dei registri immobiliari, con l'assunzione dell'obbligo di non mutare l'uso delle superfici realizzate ai sensi del presente articolo per utilizzazioni diverse da quelle funzionali all'esercizio dell'attività agricola. Il rilascio dei provvedimenti abilitativi per gli interventi di nuova costruzione e ampliamento funzionali alle esigenze di conduzione delle aziende agricole è subordinato, ai sensi dell'articolo 55 della L.R. n° 38 del 22/12/99, alla istituzione di un vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza dell'edificio da realizzare, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari. Art. 46 - Sottozona E3 - Aree di sponda del lago La sottozona E3 individua le aree di sponda del lago con caratteri più o meno naturali e a diversificata utilizzazione. Essa è costituita da molteplici livelli di attrezzature: ristoranti, bar, attività commerciali e produttive. Dette attrezzature di diverso livello e dimensione, nella loro attuale conformazione e consistenza, così come definita da atti autorizzativi e/o da procedure di condono in iter, o assentibili in virtù di istanze presentate ai sensi delle leggi n. 47/85, 724/94 o del D.P.R. 380/01 e loro successive modifiche ed integrazioni o ai sensi di altre norme regionali o nazionali, possono essere mantenute e pertanto restano compatibili le seguenti utilizzazioni degli edifici esistenti: - artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni, a condizione che la superficie lorda di pavimento dell'unità immobiliare a ciò adibita non superi i 400 metri quadrati; - artigianato di servizio; - attività commerciali al dettaglio, purché la superficie di vendita non superi i 400 metri quadrati; - attività ricettive; - attività di ristorazione; - attività direzionali. Limitate a uffici e studi professionali; - residenziale; - attività pubbliche e di interesse collettivo. Per gli effetti di cui al precedente comma, negli edifici esistenti nella sottozona E3 sono consentiti gli interventi di cui all'art. 8 sub 1), 2), 3) e 4) delle presenti norme. Negli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti incrementi "una tantum" delle volumetrie esistenti non superiori al 5%, per adeguamenti igienico sanitari e del 25% per le attività produttive e turistico –ricettive previa presentazione di specifici piani di sviluppo aziendale – produttivo così come stabiliti ai sensi della L.15.02.1997 n. 59 (D.P.R. 447/98). Gli interventi dovranno uniformarsi alle prescrizioni progettuali di cui al precedente art. 29. Le aree libere interne alle sottozone E3 sono destinate all'uso agricolo. Per esse valgono le disposizioni e le limitazioni delle relative zone di tutela cosi come disciplinate dal P.T.P. ambito territoriale n. 9, e ove più restrittive le norme di cui all'art. 55 della L.R. n° 38/99. Le località interessate ricadono in area dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi della legge 1497/39 e s.m.i., a cui il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (c.d. P.T.P.R.) approvato Deliberazione del Consiglio Regionale 21 aprile 2021, n. 5 e 10/06/2021 - BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE LAZIO - N. 56 - Supplemento n. 2 assegna la seguente disciplina di tutela: Tavola A: -"Paesaggio naturale " in verde nello stralcio - soggetto alla normativa di cui all' art. 22 delle N.T.A. del P.T.P.R.; -Paesaggio agrario di continuità" in giallo pallido nello stralcio – soggetto alla normativa di cui all' art. 27 delle N.T.A. del P.T.P.R.; Tavola B: -"Zona della Conca del Lago di Albano" sottoposta alla normativa di cui all'art. 8-35-38 e 42 delle N.T.A. del P.T.P.R.; Tutta l'area è interessata dai seguenti Vincoli: - Vincolo Paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/04 e s.m.i., - Vincolo Archeologico; - Vincolo Idrogeologico; - Vincolo Parco dei Castelli Romani; Ai sensi e per gli

effetti del D.M. 01/04/1983, l'intero territorio Comunale è stato dichiarato sismico, con grado di sismicità 2B, come definito nell'Ordinanza P.C.M. n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 387 del 22 maggio 2009, successivamente modificata con la D.G.R. n. 571 del 2 agosto 2019.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Castel Gandolfo (RM) - Via Spiaggia del Lago n. 30, piano Terra
  Prima di procedere alla descrizione dell'immobile pignorato si deve precisare che la consistenza del terreno (foglio 4 particelle 62, 134 e 136 della superficie catastale di mq. 2.839,00) seppur delimitato quasi completamente da recinzione, può essere stata modificata nella sua originaria consistenza catastale, non avendo rilevato apposizioni di termini lapidei che delimitano in modo certo la proprietà. Pertanto la superficie del lotto di vendita sarà riferita alla consistenza catastale, avendo presente che la stessa potrebbe non coincidere con la reale. Appare chiaro che l'esatta delimitazione del lotto di vendita a seguito di dettagliato rilievo strumentale ovvero la ricostruzione delle particelle catastali sui luoghi potrebbe comportare controversie con i confinanti. Trattasi della piena proprietà di un terreno agricolo, non edificabile, in parte in pendìo, circostante la villa oggetto del precedente bene n. 3, della superficie catastale di mq. 2.839,00, al quale si accede da via Spiaggia del Lago n. 30. Detto terreno risulta coltivato con qualche albero di olivo e qualche albero di frutta. Non si sono rilevate opere edilizie su di esso.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 62, Qualità Vigneto - Fg. 4, Part. 134, Qualità Seminativo - Fg. 4, Part. 136, Qualità Seminativo
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Premesso che sul territorio comunale non insistono terreni privati gravati da usi civici, il terreno pignorato non presenta caratteristiche di attuale edificabilità e risulta avere la seguente destinazione: "Zona E -Sottozona E3 - soggetto alla normativa degli artt. 43 e 46 delle NTA del Piano Regolatore, che di seguito si riportano: Art. 43 - Zona E - Zone a prevalente conformazione naturale del territorio La disciplina del presente articolo generale e delle sottozone E1, E2, E3, E4, E5, deve ritenersi integrato dal testo della normativa regionale in materia di edificazione in zona agricola, introdotto dalla LR 22/12/1999 n.38 e sostituito dai dettami del Titolo IV Capo II della stessa LR laddove si dovessero riscontrare carenze o contrasti. La zona E identifica le parti del territorio caratterizzate da particolari valori naturali, paesistici e ambientali e quelle utilizzate prevalentemente ad uso agricolo. La suddivisione in sottozone tiene conto delle diverse situazioni morfologiche e delle diverse attitudini alla coltivazione. Nelle aree incluse nel perimetro dei parchi regionali, e/o sottoposte a regime di tutela ambientale ai sensi del D.Lgs. n° 490/99, le disposizioni dei relativi piani territoriali prevalgono sulle disposizioni dettate dal presente P.R.G.. Nella zona E, quando non diversamente prescritto in relazione alle singole sottozone, sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione e realizzazione di: a) infrastrutture tecnologiche a rete, canalizzazioni, opere di difesa idraulica, e simili, nonché attrezzature e impianti tecnologici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili; b) infrastrutture di difesa del suolo, difesa idraulica e difesa dal fuoco; c) sentieri pedonali, non pavimentati con materiali impermeabilizzanti; d) strade poderali e interpoderali di larghezza non superiore a 3,5 metri, non pavimentati con materiale impermeabilizzanti. Gli interventi ammessi devono in ogni caso garantire la conservazione, il ripristino e/o la valorizzazione: a) degli assetti poderali storici e delle tradizionali sistemazioni della vegetazione; b) delle recinzioni e delle opere di contenimento quali terrazzamenti e simili, realizzate in forme e, materiali tradizionali. Nelle zone E, quando non diversamente prescritto, sono consentite le seguenti utilizzazioni: a) agricola; b) mobilità, limitata a: - mobilità ciclabile, carrabile, parcheggi; - commercio al dettaglio di carburanti, ivi comprese le complementari attività di assistenza automobilistica. Nella zona E, quando non diversamente prescritto in relazione alle singole sottozone, sono ammessi gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento degli edifici esistenti, in conformità a quanto disposto dalla L. R. n° 38 del 22/12/99.Le trasformazioni definite ai sensi del presente articolo sono subordinate alla presentazione di un piano di utilizzazione aziendale, corredato da una idonea convenzione, o atto unilaterale d'obbligo, da registrare e trascrivere alla conservatoria dei registri immobiliari, con l'assunzione

dell'obbligo di non mutare l'uso delle superfici realizzate ai sensi del presente articolo per utilizzazioni diverse da quelle funzionali all'esercizio dell'attività agricola. Il rilascio dei provvedimenti abilitativi per gli interventi di nuova costruzione e ampliamento funzionali alle esigenze di conduzione delle aziende agricole è subordinato, ai sensi dell'articolo 55 della L.R. n° 38 del 22/12/99, alla istituzione di un vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza dell'edificio da realizzare, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari. Art. 46 - Sottozona E3 - Aree di sponda del lago La sottozona E3 individua le aree di sponda del lago con caratteri più o meno naturali e a diversificata utilizzazione. Essa è costituita da molteplici livelli di attrezzature: ristoranti, bar, attività commerciali e produttive. Dette attrezzature di diverso livello e dimensione, nella loro attuale conformazione e consistenza, così come definita da atti autorizzativi e/o da procedure di condono in iter, o assentibili in virtù di istanze presentate ai sensi delle leggi n. 47/85, 724/94 o del D.P.R. 380/01 e loro successive modifiche ed integrazioni o ai sensi di altre norme regionali o nazionali, possono essere mantenute e pertanto restano compatibili le seguenti utilizzazioni degli edifici esistenti: - artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni, a condizione che la superficie lorda di pavimento dell'unità immobiliare a ciò adibita non superi i 400 metri quadrati; - artigianato di servizio; - attività commerciali al dettaglio, purché la superficie di vendita non superi i 400 metri quadrati; - attività ricettive; - attività di ristorazione; - attività direzionali. Limitate a uffici e studi professionali; - residenziale; - attività pubbliche e di interesse collettivo. Per gli effetti di cui al precedente comma, negli edifici esistenti nella sottozona E3 sono consentiti gli interventi di cui all'art. 8 sub 1), 2), 3) e 4) delle presenti norme. Negli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti incrementi "una tantum" delle volumetrie esistenti non superiori al 5%, per adeguamenti igienico sanitari e del 25% per le attività produttive e turistico –ricettive previa presentazione di specifici piani di sviluppo aziendale – produttivo così come stabiliti ai sensi della L.15.02.1997 n. 59 (D.P.R. 447/98). Gli interventi dovranno uniformarsi alle prescrizioni progettuali di cui al precedente art. 29. Le aree libere interne alle sottozone E3 sono destinate all'uso agricolo. Per esse valgono le disposizioni e le limitazioni delle relative zone di tutela cosi come disciplinate dal P.T.P. ambito territoriale n. 9, e ove più restrittive le norme di cui all'art. 55 della L.R. n° 38/99. Le località interessate ricadono in area dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi della legge 1497/39 e s.m.i., a cui il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (c.d. P.T.P.R.) approvato Deliberazione del Consiglio Regionale 21 aprile 2021, n. 5 e 10/06/2021 - BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE LAZIO - N. 56 - Supplemento n. 2 assegna la seguente disciplina di tutela: Tavola A: -"Paesaggio naturale " in verde nello stralcio - soggetto alla normativa di cui all' art. 22 delle N.T.A. del P.T.P.R.; -Paesaggio agrario di continuità" in giallo pallido nello stralcio – soggetto alla normativa di cui all' art. 27 delle N.T.A. del P.T.P.R.; Tavola B: -"Zona della Conca del Lago di Albano" sottoposta alla normativa di cui all'art. 8-35-38 e 42 delle N.T.A. del P.T.P.R.; Tutta l'area è interessata dai seguenti Vincoli: - Vincolo Paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/04 e s.m.i., - Vincolo Archeologico; - Vincolo Idrogeologico; - Vincolo Parco dei Castelli Romani; Ai sensi e per gli effetti del D.M. 01/04/1983, l'intero territorio Comunale è stato dichiarato sismico, con grado di sismicità 2B, come definito nell'Ordinanza P.C.M. n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 387 del 22 maggio 2009, successivamente modificata con la D.G.R. n. 571 del 2 agosto 2019.

Prezzo base d'asta: **€ 830.000,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 110/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.000,00

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Ciampino (RM) - Via Romana n. 8, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 412, Sub. 501, Categoria C1	**Superficie**	65,35 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in mediocre stato di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi della piena proprietà di un locale commerciale posto al piano terra, in mediocri condizioni di manutenzione, come del resto il terreno circostante di cui al successivo bene n. 2 e sul quale risulta ubicato un cancello in ferro, posto sulla via Romana, dal quale si accede. Detto locale commerciale presenta una superficie netta interna di circa mq. 59,41 ed è composto da due ambienti non collegati tra loro, privi entrambi di bagno, avente una altezza netta interna di mt. 2,85 circa. Si sono rilevate opere edilizie realizzate in difformità dalla concessione edilizia in sanatoria, non sanabili e da ripristinare come da progetto approvato, già sottoposte a ordinanze di demolizione emesse dal Comune di Ciampino (Rm). Il locale commerciale non è provvisto del certificato di agibilità.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato è risultato occupato dall'esecutato.		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Ciampino (RM) - Via Romana n. 8, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 19, Qualità FU D ACCERT - Fg. 20, Part. 14, Qualità Vigneto	**Superficie**	1490,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in mediocre stato di conservazione.		
Descrizione:	Prima di procedere alla descrizione dell'immobile pignorato si deve precisare che la consistenza del terreno (foglio 20 particelle 19 e 14 della superficie catastale di mq. 1.490,00) seppur delimitata quasi completamente da recinzione, può essere stata modificata nella sua originaria consistenza catastale, non avendo rilevato apposizioni di termini lapidei che delimitano in modo certo la proprietà. Pertanto la superficie del lotto di vendita sarà riferita alla consistenza catastale, avendo presente che la stessa potrebbe non coincidere con la reale. Appare chiaro che l'esatta delimitazione del lotto di vendita a seguito di dettagliato rilievo strumentale ovvero la ricostruzione delle particelle catastali sui luoghi potrebbe comportare controversie con i confinanti. Trattasi della piena proprietà di un terreno agricolo, non edificabile, circostante il locale commerciale oggetto del precedente bene n. 1, della superficie catastale di mq. 1.490,00, alla quale si accede da via Romana n. 8. Detta area, quasi completamente pavimentata, risulta in mediocri condizioni di manutenzione e utilizzata come deposito di materiali di vario genere, prevalentemente edili. Non si sono rilevate opere edilizie su di essa, fatta eccezione per la pavimentazione che deve essere completamente rimossa in quanto non autorizzata e non autorizzabile dal		

	Comune di Ciampino (Rm). Il terreno distinto in catasto al foglio 20 particella 19 è oggetto di rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010 ("fabbricato fantasma") ma, trattandosi di fabbricato attualmente inesistente in quanto demolito (Foglio 20 particella 19 sub 502), l'eventuale acquirente dovrà procedere alla variazione catastale per la sua cancellazione al catasto fabbricati e conseguente variazione catastale della particella 19 al catasto terreni per variarne la qualità e la classe. Sulla particella 19 del foglio 20 di Ciampino grava una servitù perpetua e gratuita di passaggio pedonale e carrabile a favore di altra proprietà da esercitare sulla striscia di terreno della larghezza media di circa mt. 4,50 lungo il confine con la particella 249 (oggi particella 20) nel tratto compreso tra la via Romana e la particella 289, avente accesso dal cancello posto in adiacenza all'altro cancello per accedere all'area pignorata.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato è risultato occupato dall'esecutato.

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 830.000,00

Bene N° 3 - Villa			
Ubicazione:	Castel Gandolfo (RM) - Via Spiaggia del Lago n. 30, interno 1-2, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 66, Sub. 1, Categoria A7, Graffato 3 - Fg. 4, Part. 66, Sub. 2, Categoria A7, Graffato 4	**Superficie**	377,18 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in parte in ottimo stato di conservazione e in parte in fase di ristrutturazione.		
Descrizione:	Trattasi della piena proprietà di una villa indipendente, in parte in ottime condizioni di manutenzione e in parte in fase di ristrutturazione, con annessa corte esclusiva di circa mq. 1.999,00, avente accessi esclusivi pedonale e carrabile, oltre ad altro accesso posto su una piccola stradina ubicato sul confine ovest verso il lago di Castel Gandolfo (o Albano). In riferimento alla corte esclusiva si deve precisare che la consistenza del terreno (foglio 4 particella 66 della superficie catastale di mq. 2.452,00 tra coperto e scoperto) seppur delimitata quasi completamente da recinzione, può essere stata modificata nella sua originaria consistenza catastale, non avendo rilevato apposizioni di termini lapidei che delimitano in modo certo la proprietà. Pertanto la superficie del lotto di vendita sarà riferita alla consistenza catastale, avendo presente che la stessa potrebbe non coincidere con la reale. Appare chiaro che l'esatta delimitazione del lotto di vendita a seguito di dettagliato rilievo strumentale ovvero la ricostruzione delle particelle catastali sui luoghi potrebbe comportare controversie con i confinanti. Detta villa risulta ubicata in prossimità del lago di Castel Gandolfo (o Albano), a circa mt. 50 da esso, posta ai piani terra e primo, collegati tra loro con scala interna. Si accede al piano primo anche da una scala esterna e da un passaggio, dipartentesi entrambi dalla corte esclusiva. Risultano ancora un ambiente (presumibilmente soffitta) al piano secondo di circa mq. netti interni 50,44 e una altezza media di mt. 2,10 (con dimensioni rilevate dal progetto in sanatoria) al quale non è stato possibile accedere, una cantina al piano terra di circa mq. netti interni 50,85 e una altezza variabile da circa mt. 2,35 a circa mt. 3,01 avente copertura in eternit da smaltire e altra cantina al piano terra di circa mq. netti interni 7,50 e una altezza di mt. 2,40 (con dimensioni rilevate dal progetto in sanatoria) alla quale non è stato possibile accedere. Risultano altresì due manufatti abusivi ubicati sulla corte esclusiva al piano terra e una tettoia in ferro in precarie condizioni posta al piano primo adiacente il fabbricato in fase di ristrutturazione, anch'essa abusiva, che dovranno essere demoliti. La villa presenta le seguenti superfici nette interne: -il piano terra circa mq. 110,55 ed è composto da un soggiorno con angolo cottura, due soggiorni/letto con angoli cottura, tre w.c., un ripostiglio e una lavanderia posta nel vano scala, avente altezze nette interne di circa mt. 2,74 e 2,75, oltre a un terrazzo di circa mq. 79,41: sono annesse al piano terra anche tre cantine aventi una superficie netta interna complessiva pari a mt. 117,54 e altezze nette interne di circa mt. 2,82, 2,55 e 2,58. Risulta anche una intercapedine avente accesso dalla corte esclusiva ma alla quale non è stato possibile accedere: -il piano primo circa mq. 111,40 ed è composto da tre soggiorni/letto con angoli cottura, tre w.c. e un disimpegno, avente altezze nette interne di circa mt. 2,75, 2,77 e 2,84 oltre a circa mq. 17,21 dei tre balconi; risulta annesso al piano primo un unico locale in fase di ristrutturazione di circa mq. 61,38, avente altezza netta interna variabile da circa mt. 3,36 a circa mt. 3,73. Si specifica che tutti gli ambienti ai piani terra e primo sono collegati tra loro. Si sono		

	rilevate opere edilizie realizzate in difformità dal Permesso di Costruire in sanatoria, in parte da demolire, in parte sanabili e in parte non sanabili e da ridurre in pristino ovvero ripristinare come da progetto approvato. La villa non è provvista del certificato di agibilità.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato è risultato occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Castel Gandolfo (RM) - Via Spiaggia del Lago n. 30, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 62, Qualità Vigneto - Fg. 4, Part. 134, Qualità Seminativo - Fg. 4, Part. 136, Qualità Seminativo	**Superficie**	2839,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in normale stato di conservazione.		
Descrizione:	Prima di procedere alla descrizione dell'immobile pignorato si deve precisare che la consistenza del terreno (foglio 4 particelle 62, 134 e 136 della superficie catastale di mq. 2.839,00) seppur delimitato quasi completamente da recinzione, può essere stata modificata nella sua originaria consistenza catastale, non avendo rilevato apposizioni di termini lapidei che delimitano in modo certo la proprietà. Pertanto la superficie del lotto di vendita sarà riferita alla consistenza catastale, avendo presente che la stessa potrebbe non coincidere con la reale. Appare chiaro che l'esatta delimitazione del lotto di vendita a seguito di dettagliato rilievo strumentale ovvero la ricostruzione delle particelle catastali sui luoghi potrebbe comportare controversie con i confinanti. Trattasi della piena proprietà di un terreno agricolo, non edificabile, in parte in pendìo, circostante la villa oggetto del precedente bene n. 3, della superficie catastale di mq. 2.839,00, al quale si accede da via Spiaggia del Lago n. 30. Detto terreno risulta coltivato con qualche albero di olivo e qualche albero di frutta. Non si sono rilevate opere edilizie su di esso.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato è risultato occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CIAMPINO (RM) - VIA ROMANA N. 8, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di un mutuo fondiario
  Iscritto a Roma 2 il 08/11/2010
  Reg. gen. 64429 - Reg. part. 15362
  Quota: 1/1
  Importo: € 240.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 120.000,00
  Rogante: notaio [redacted]
  Data: 05/11/2010
  N° repertorio: 64338
  N° raccolta: 25290
  Note: La cancellazione della suddetta iscrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 2 il 03/02/2017
  Reg. gen. 4985 - Reg. part. 805
  Quota: 1/1
  Importo: € 68.123,06
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 34.061,53
  Data: 02/02/2017
  N° repertorio: 8818
  N° raccolta: 9717
  Note: La cancellazione della suddetta iscrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 2 il 04/07/2022
  Reg. gen. 38382 - Reg. part. 6796
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.999.068,36
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 999.534,18
  Data: 01/07/2022
  N° repertorio: 19832
  N° raccolta: 9722
  Note: La cancellazione della suddetta iscrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 2 il 03/04/2024
  Reg. gen. 17829 - Reg. part. 13296
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Note: La cancellazione della suddetta trascrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.
- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 2 il 28/11/2024
  Reg. gen. 64611 - Reg. part. 47105
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Note: La cancellazione della suddetta trascrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CIAMPINO (RM) - VIA ROMANA N. 8, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di un mutuo fondiario
  Iscritto a Roma 2 il 08/11/2010
  Reg. gen. 64429 - Reg. part. 15362
  Quota: 1/1
  Importo: € 240.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 120.000,00
  Rogante: notaio [redacted]
  Data: 05/11/2010
  N° repertorio: 64338
  N° raccolta: 25290
  Note: La cancellazione della suddetta iscrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 2 il 03/02/2017
  Reg. gen. 4985 - Reg. part. 805
  Quota: 1/1
  Importo: € 68.123,06
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 34.061,53
Data: 02/02/2017
N° repertorio: 8818
N° raccolta: 9717
Note: La cancellazione della suddetta iscrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 2 il 04/07/2022
  Reg. gen. 38382 - Reg. part. 6796
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.999.068,36
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 999.534,18
  Data: 01/07/2022
  N° repertorio: 19832
  N° raccolta: 9722
  Note: La cancellazione della suddetta iscrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 2 il 03/04/2024
  Reg. gen. 17829 - Reg. part. 13296
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Note: La cancellazione della suddetta trascrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.
- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 2 il 28/11/2024
  Reg. gen. 64611 - Reg. part. 47105
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Note: La cancellazione della suddetta trascrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

BENE N° 3 - VILLA UBICATA A CASTEL GANDOLFO (RM) - VIA SPIAGGIA DEL LAGO N. 30, INTERNO 1-2, PIANO T-1-2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma 2 il 05/04/2018

Reg. gen. 16051 - Reg. part. 2640
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 300.000,00
Rogante: notaio [redacted]
Data: 04/04/2018
N° repertorio: 79315
N° raccolta: 34975
Note: La cancellazione della suddetta iscrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma 2 il 15/03/2019
  Reg. gen. 12649 - Reg. part. 1942
  Quota: 1/1
  Importo: € 400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 200.000,00
  Rogante: notaio [redacted]
  Data: 13/03/2019
  N° repertorio: 81152
  N° raccolta: 36265
  Note: La cancellazione della suddetta iscrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 2 il 04/07/2022
  Reg. gen. 38382 - Reg. part. 6796
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.999.068,36
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 999.534,18
  Data: 01/07/2022
  N° repertorio: 19832
  N° raccolta: 9722
  Note: La cancellazione della suddetta iscrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 2 il 28/11/2024
  Reg. gen. 64611 - Reg. part. 47105
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente

Note: La cancellazione della suddetta trascrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CASTEL GANDOLFO (RM) - VIA SPIAGGIA DEL LAGO N. 30, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma 2 il 05/04/2018
  Reg. gen. 16051 - Reg. part. 2640
  Quota: 1/1
  Importo: € 600.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 300.000,00
  Rogante: notaio [redacted]
  Data: 04/04/2018
  N° repertorio: 79315
  N° raccolta: 34975
  Note: La cancellazione della suddetta iscrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma 2 il 15/03/2019
  Reg. gen. 12649 - Reg. part. 1942
  Quota: 1/1
  Importo: € 400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 200.000,00
  Rogante: notaio [redacted]
  Data: 13/03/2019
  N° repertorio: 81152
  N° raccolta: 36265
  Note: La cancellazione della suddetta iscrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo
  Iscritto a Roma 2 il 04/07/2022
  Reg. gen. 38382 - Reg. part. 6796
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.999.068,36
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Capitale: € 999.534,18
  Data: 01/07/2022
  N° repertorio: 19832
  N° raccolta: 9722

Note: La cancellazione della suddetta iscrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma 2 il 28/11/2024
  Reg. gen. 64611 - Reg. part. 47105
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Note: La cancellazione della suddetta trascrizione è a carico dell'acquirente con diritto di rivalsa verso la procedura.