

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Sciarra Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 380/2017 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Poli (RM) - Località Valle Orlanda Le Vignale	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Poli (RM) - Località Valle Orlanda Le Vignale	4
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Poli (RM) - Località Valle Orlanda Le Vignale	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Poli (RM) - Località Valle Orlanda Le Vignale	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Poli (RM) - Località Valle Orlanda Le Vignale	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Poli (RM) - Località Valle Orlanda Le Vignale	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Poli (RM) - Località Valle Orlanda Le Vignale	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Poli (RM) - Località Valle Orlanda Le Vignale	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Poli (RM) - Località Valle Orlanda Le Vignale	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Poli (RM) - Località Valle Orlanda Le Vignale	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Poli (RM) - Località Valle Orlanda Le Vignale	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Poli (RM) - Località Valle Orlanda Le Vignale	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Poli (RM) - Località Valle Orlanda Le Vignale	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Poli (RM) - Località Valle Orlanda Le Vignale	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Poli (RM) - Località Valle Orlanda Le Vignale	7
Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Poli (RM) - Località Valle Orlanda Le Vignale	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Poli (RM) - Località Valle Orlanda Le Vignale	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Poli (RM) - Località Valle Orlanda Le Vignale	8
Stato conservativo	8
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Poli (RM) - Località Valle Orlanda Le Vignale	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Poli (RM) - Località Valle Orlanda Le Vignale	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Poli (RM) - Località Valle Orlanda Le Vignale	8



Provenienze Ventennali.....	8
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Poli (RM) - Località Valle Orlanda Le Vignale	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Poli (RM) - Località Valle Orlanda Le Vignale	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Poli (RM) - Località Valle Orlanda Le Vignale.....	10
Formalità pregiudizievoli	11
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Poli (RM) - Località Valle Orlanda Le Vignale.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Poli (RM) - Località Valle Orlanda Le Vignale.....	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Poli (RM) - Località Valle Orlanda Le Vignale.....	12
Normativa urbanistica	12
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Poli (RM) - Località Valle Orlanda Le Vignale.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Poli (RM) - Località Valle Orlanda Le Vignale.....	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Poli (RM) - Località Valle Orlanda Le Vignale.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 380/2017 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 66.150,00	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Poli (RM) - Località Valle Orlanda Le Vignale.....	21
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Poli (RM) - Località Valle Orlanda Le Vignale.....	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Poli (RM) - Località Valle Orlanda Le Vignale.....	21



INCARICO

All'udienza del 09/01/2018, il sottoscritto Ing. Sciarra Paolo, con studio in Via Decima Strada, 6 - 00060 - Castelnuovo di Porto (RM), email paosci@gmail.com, PEC paolo.sciarra@ingpec.eu, Tel. 338 8377096, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Poli (RM) - Località Valle Orlanda Le Vignale
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Poli (RM) - Località Valle Orlanda Le Vignale
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Poli (RM) - Località Valle Orlanda Le Vignale

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A POLI (RM) - LOCALITÀ VALLE ORLANDA LE VIGNALE

Terreno sito in Poli, Località Valle Orlanda Le Vignale, iscritto in catasto terreni del Comune di Poli al foglio n. 2, particella n. 247, uliveto di quarta classe. Il terreno è accessibile dalla via Provinciale 53a e si trova in prossimità alla Casa di cura Villa Luana. Attualmente appare in stato di abbandono.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A POLI (RM) - LOCALITÀ VALLE ORLANDA LE VIGNALE

Terreno sito in Poli, Località Valle Orlanda Le Vignale, iscritto in catasto terreni del Comune di Poli al foglio n. 2, particella n. 383, seminativo di terza classe. Il terreno è accessibile dalla via Monte Sant'Angelo e si trova in prossimità alla Casa di cura Villa Luana. Attualmente appare in stato di abbandono.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POLI (RM) - LOCALITÀ VALLE ORLANDA LE VIGNALE

Terreno sito in Poli, Località Valle Orlanda Le Vignale, iscritto in catasto terreni del Comune di Poli al foglio n. 2, particella n. 387, uliveto di quarta classe. Il terreno è accessibile dalla via Monte Sant'Angelo e si trova in prossimità alla Casa di cura Villa Luana. Attualmente appare in stato di abbandono.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Poli (RM) - Località Valle Orlanda Le Vignale
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Poli (RM) - Località Valle Orlanda Le Vignale



- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Poli (RM) - Località Valle Orlanda Le Vignale

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A POLI (RM) - LOCALITÀ VALLE ORLANDA LE VIGNALE

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A POLI (RM) - LOCALITÀ VALLE ORLANDA LE VIGNALE

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POLI (RM) - LOCALITÀ VALLE ORLANDA LE VIGNALE

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A POLI (RM) - LOCALITÀ VALLE ORLANDA LE VIGNALE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A POLI (RM) - LOCALITÀ VALLE ORLANDA LE VIGNALE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POLI (RM) - LOCALITÀ VALLE ORLANDA LE VIGNALE

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A POLI (RM) - LOCALITÀ VALLE ORLANDA LE VIGNALE

Il terreno confina a sud-ovest con la Via Provinciale 53a, a sud con la particella n. 388 del foglio n. 2, a nord-est con la particella n. 383 del foglio n. 2 ed a nord-ovest con la particella n. 356 del foglio n. 2.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A POLI (RM) - LOCALITÀ VALLE ORLANDA LE VIGNALE

Il terreno confina a sud con la particella n. 384 del foglio n. 2, a sud-ovest con la particella n. 247 del foglio n. 2, a sud-est con la particella n. 387 del foglio n. 2, a nord-est con la particella n. 382 del foglio n. 2 e con la via Monte Sant'Angelo, ed a nord-ovest con le particelle n. 356, 246 e 357 del foglio n. 2.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POLI (RM) - LOCALITÀ VALLE ORLANDA LE VIGNALE

Il terreno confina a sud con la particella n. 388 del foglio n. 2, a nord-est con la via Monte Sant'Angelo ed a nord-ovest con la particella n. 383 del foglio n. 2.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A POLI (RM) - LOCALITÀ VALLE ORLANDA LE VIGNALE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
uliveto	910,00 mq	910,00 mq	1	910,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				910,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				910,00 mq		

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A POLI (RM) - LOCALITÀ VALLE ORLANDA LE VIGNALE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano



seminativo	4880,00 mq	4880,00 mq	1	4880,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4880,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4880,00 mq		

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POLI (RM) - LOCALITÀ VALLE ORLANDA LE VIGNALE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Uliveto	1560,00 mq	1560,00 mq	1	1560,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1560,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1560,00 mq		

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A POLI (RM) - LOCALITÀ VALLE ORLANDA LE VIGNALE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
2	247				Uliveto	4	00 09 10 mq	1,64 €	1,64 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A POLI (RM) - LOCALITÀ VALLE ORLANDA LE VIGNALE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato



							ha are ca	le		
2	383				Seminativo	3	00 48 80 mq	23,94 €	7,56 €	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POLI (RM) - LOCALITÀ VALLE ORLANDA LE VIGNALE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
2	387				Uliveto	4	00 15 60 mq	2,82 €	2,82 €	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A POLI (RM) - LOCALITÀ VALLE ORLANDA LE VIGNALE

Il terreno appare in stato di abbandono

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A POLI (RM) - LOCALITÀ VALLE ORLANDA LE VIGNALE

Il terreno appare in stato di abbandono

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POLI (RM) - LOCALITÀ VALLE ORLANDA LE VIGNALE

Il terreno appare in stato di abbandono

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A POLI (RM) - LOCALITÀ VALLE ORLANDA LE VIGNALE



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/06/1987 al 07/01/1999	**** Omissis ****	Atto notarile pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Domenico Cucchiari	19/06/1987	41048	6950
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 2		23289	15244
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/01/1999	**** Omissis ****	Atto notarile pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Filadoro Piero	07/01/1999	28732	6377
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	12/01/1999	646	473
		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 risulta attualmente invariata.

Nell'atto notarile stipulato in data 19 giugno 1987 fra il sig. **** Omissis **** venditore e la **** Omissis **** acquirente, viene precisato che gli immobili pignorati sono pervenuti al venditore per donazione dai genitori **** Omissis **** dell'utile dominio con atti del 03.12.1953 rep. 18476 a rogito del notaio G.Intersimone di Palestrina ed ivi registrato il 21.12.1953 al n.872, e del 28.10.1967 rep. 2735 a rogito del notaio O.Violo di Palombara Sabina, registrato a Palestrina il 07.11.1967 al n.688, nonchè per atto di affrancazione a rogito del notaio E. Campanini di Tivoli del 10.06.1974 rep. 19948 ed ivi registrato il 10.07.1974 al n.2018.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A POLI (RM) - LOCALITÀ VALLE ORLANDA LE VIGNALE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/06/1987 al 07/01/1999	**** Omissis ****	Atto notarile pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Domenico Cucchiari	19/06/1987	41048	6950
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	08/07/1987	23289	15244
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/01/1999	**** Omissis ****	atto notarile pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Filadoro Piero	07/01/1999	28732	6377
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	12/01/1999	646	473
		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 risulta attualmente invariata.

Nell'atto notarile stipulato in data 19 giugno 1987 fra il sig. **** Omissis **** venditore e la **** Omissis **** acquirente, viene precisato che gli immobili pignorati sono pervenuti al venditore per donazione dai genitori **** Omissis **** dell'utile dominio con atti del 03.12.1953 rep. 18476 a rogito del notaio G.Intersimone di Palestrina ed ivi registrato il 21.12.1953 al n.872, e del 28.10.1967 rep. 2735 a rogito del notaio O.Violo di Palombara Sabina, registrato a Palestrina il 07.11.1967 al n.688, nonchè per atto di affrancazione a rogito del notaio E. Campanini di Tivoli del 10.06.1974 rep. 19948 ed ivi registrato il 10.07.1974 al n.2018.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POLI (RM) - LOCALITÀ VALLE ORLANDA LE VIGNALE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/06/1987 al 07/01/1999	**** Omissis ****	Atto notarile pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Domenico Cucchiari	19/06/1987	41048	6950
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Conservatoria di Roma	08/07/1987	23289	15244
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/01/1999	**** Omissis ****	Atto notarile pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Filadoro Piero	07/01/1999	28732	6377
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma	12/01/1999	646	473
		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 risulta attualmente invariata.

Nell'atto notarile stipulato in data 19 giugno 1987 fra il sig. **** Omissis **** venditore e la **** Omissis **** acquirente, viene precisato che gli immobili pignorati sono pervenuti al venditore per donazione dai genitori **** Omissis **** dell'utile dominio con atti del 03.12.1953 rep. 18476 a rogito del notaio G.Intersimone di Palestrina ed ivi registrato il 21.12.1953 al n.872, e del 28.10.1967 rep. 2735 a rogito del notaio O.Violo di Palombara Sabina, registrato a Palestrina il 07.11.1967 al n.688, nonchè per atto di affrancazione a rogito del notaio E. Campanini di Tivoli del 10.06.1974 rep. 19948 ed ivi registrato il 10.07.1974 al n.2018.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A POLI (RM) - LOCALITÀ VALLE ORLANDA LE VIGNALE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 21/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA 2 il 20/07/2017
Reg. gen. 34608 - Reg. part. 23887
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A POLI (RM) - LOCALITÀ VALLE ORLANDA LE VIGNALE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 21/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA 2 il 20/07/2017
Reg. gen. 34608 - Reg. part. 23887
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POLI (RM) - LOCALITÀ VALLE ORLANDA LE VIGNALE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA aggiornate al 21/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA 2 il 20/07/2017
Reg. gen. 34608 - Reg. part. 23887
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A POLI (RM) - LOCALITÀ VALLE ORLANDA LE VIGNALE

Dal Certificato di destinazione Urbanistica allegato risulta il terreno è ubicato nella zona E - Sottozona E1 Rurale -della Variante Generale al P.R.G. approvata con Delibera della Giunta regionale del Lazio n. 159 del 20.03.2009.

Sono consentiti interventi per case di abitazione per coltivatori diretti, operatori ed imprenditori agricoli, Fabbricati di servizio alle aziende.

- I.F.T. 0,03 mc/mq.
- I.F.F. 0.03 mc/mq per residenza e 0,04 mc/mq per fabbricati di servizio.
- Volume massimo per ettaro mc 300 per residenza e mc 400 per fabbricati di servizio.
- Altezza massima edifici m. 6,50 esclusi silos.



- Superficie Minima ai fini edificatori mq 10.000.

Il terreno risulta gravato dai seguenti vincoli:

1. Zona sismica S=2B
2. Vincolo Idrogeologico ai sensi dell'art. 1 del R.D.L. n. 3267/1923 e s.m.i.
3. Vincolo panoramico
4. Nel P.T.P.R. della regione Lazio il terreno risulta classificato "PAESAGGIO AGRARIO DI RILEVANTE VALORE" - art. 25 N.T.A.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A POLI (RM) - LOCALITÀ VALLE ORLANDA LE VIGNALE

Dal Certificato di destinazione Urbanistica allegato risulta il terreno è ubicato nella zona E - Sottozona E1 Rurale -della Variante Generale al P.R.G. approvata con Delibera della Giunta regionale del Lazio n. 159 del 20.03.2009.

Sono consentiti interventi per case di abitazione per coltivatori diretti, operatori ed imprenditori agricoli, Fabbricati di servizio alle aziende.

- I.F.T. 0,03 mc/mq.
- I.F.F. 0.03 mc/mq per residenza e 0,04 mc/mq per fabbricati di servizio.
- Volume massimo per ettaro mc 300 per residenza e mc 400 per fabbricati di servizio.
- Altezza massima edifici m. 6,50 esclusi silos.
- Superficie Minima ai fini edificatori mq 10.000.

Il terreno risulta gravato dai seguenti vincoli:

1. Zona sismica S=2B
2. Vincolo Idrogeologico ai sensi dell'art. 1 del R.D.L. n. 3267/1923 e s.m.i.
3. Vincolo panoramico
4. Nel P.T.P.R. della regione Lazio il terreno risulta classificato "PAESAGGIO AGRARIO DI RILEVANTE VALORE" - art. 25 N.T.A.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POLI (RM) - LOCALITÀ VALLE ORLANDA LE VIGNALE

Dal Certificato di destinazione Urbanistica allegato risulta il terreno è ubicato nella zona E - Sottozona E1 Rurale -della Variante Generale al P.R.G. approvata con Delibera della Giunta regionale del Lazio n. 159 del 20.03.2009.

Sono consentiti interventi per case di abitazione per coltivatori diretti, operatori ed imprenditori agricoli, Fabbricati di servizio alle aziende.

- I.F.T. 0,03 mc/mq.
- I.F.F. 0.03 mc/mq per residenza e 0,04 mc/mq per fabbricati di servizio.
- Volume massimo per ettaro mc 300 per residenza e mc 400 per fabbricati di servizio.
- Altezza massima edifici m. 6,50 esclusi silos.
- Superficie Minima ai fini edificatori mq 10.000.

Il terreno risulta gravato dai seguenti vincoli:

1. Zona sismica S=2B
2. Vincolo Idrogeologico ai sensi dell'art. 1 del R.D.L. n. 3267/1923 e s.m.i.
3. Vincolo panoramico
4. Nel P.T.P.R. della regione Lazio il terreno risulta classificato "PAESAGGIO AGRARIO DI RILEVANTE VALORE" - art. 25 N.T.A.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI



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

- Bene N° 1 - Terreno ubicato a Poli (RM) - Località Valle Orlanda Le Vignale**
Terreno sito in Poli, Località Valle Orlanda Le Vignale, iscritto in catasto terreni del Comune di Poli al foglio n. 2, particella n. 247, uliveto di quarta classe. Il terreno è accessibile dalla via Provinciale 53a e si trova in prossimità alla Casa di cura Villa Luana. Attualmente appare in stato di abbandono.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 247, Qualità Uliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 9.100,00
Per la stima del bene si sono svolte opportune indagini di mercato presso le agenzie di mediazione operanti in zona, tenuto conto della destinazione agricola del bene, considerata la facile accessibilità dello stesso dalla via Provinciale 53a, la vicinanza con la casa di cura Villa Luana, appare adeguato assegnare al bene pignorato un probabile valore di mercato di euro/mq 10,00 (euro/mq dieci/00).
- Bene N° 2 - Terreno ubicato a Poli (RM) - Località Valle Orlanda Le Vignale**
Terreno sito in Poli, Località Valle Orlanda Le Vignale, iscritto in catasto terreni del Comune di Poli al foglio n. 2, particella n. 383, seminativo di terza classe. Il terreno è accessibile dalla via Monte Sant'Angelo e si trova in prossimità alla Casa di cura Villa Luana. Attualmente appare in stato di abbandono.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 383, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 48.800,00
Per la stima del bene si sono svolte opportune indagini di mercato presso le agenzie di mediazione operanti in zona, tenuto conto della destinazione agricola del bene, considerata la facile accessibilità dello stesso dalla via Monte S. Angelo, la vicinanza con la casa di cura Villa Luana, appare adeguato assegnare al bene pignorato un probabile valore di mercato di euro/mq 10,00 (euro/mq dieci/00).
- Bene N° 3 - Terreno ubicato a Poli (RM) - Località Valle Orlanda Le Vignale**
Terreno sito in Poli, Località Valle Orlanda Le Vignale, iscritto in catasto terreni del Comune di Poli al foglio n. 2, particella n. 387, uliveto di quarta classe. Il terreno è accessibile dalla via Monte Sant'Angelo e si trova in prossimità alla Casa di cura Villa Luana. Attualmente appare in stato di abbandono.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 387, Qualità Uliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 15.600,00
Per la stima del bene si sono svolte opportune indagini di mercato presso le agenzie di mediazione operanti in zona, tenuto conto della destinazione agricola del bene, considerata la facile accessibilità dello stesso dalla via Monte S. Angelo, la vicinanza con la casa di cura Villa Luana, appare adeguato assegnare al bene pignorato un probabile valore di mercato di euro/mq 10,00 (euro/mq dieci/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Poli (RM) - Località Valle Orlanda Le Vignale	910,00 mq	10,00 €/mq	€ 9.100,00	100,00%	€ 9.100,00
Bene N° 2 - Terreno Poli (RM) - Località Valle Orlanda Le	4880,00 mq	10,00 €/mq	€ 48.800,00	100,00%	€ 48.800,00



Vignale					
Bene N° 3 - Terreno Poli (RM) - Località Valle Orlanda Le Vignale	1560,00 mq	10,00 €/mq	€ 15.600,00	100,00%	€ 15.600,00
Valore di stima:					€ 73.500,00

Valore di stima: € 66.150,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 66.150,00

Appare opportuno provvedere alla formazione di un unico lotto da porre in vendita per la maggiore appetibilità dello stesso sul mercato, rispetto alla vendita singola dei beni pignorati.

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.

Castelnuovo di Porto, li 10/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Sciarra Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto della mappa catastale
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di accesso del 26.03.2024
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure storiche catastali
- ✓ N° 4 Altri allegati - Ispezione ipotecaria del 21.05.2024



- ✓ N° 5 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - Atti notarili di compravendita anno 1987 ed anno 1999
- ✓ N° 7 Google maps - Foto aerea sovrapposta alla mappa catastale
- ✓ N° 8 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 9 Altri allegati - Nota di trasmissione Relazione preliminare a Centro Servizi 3I
- ✓ N° 10 Altri allegati - PEC di trasmissione Relazione preliminare all'avv. Riccioni
- ✓ N° 11 Altri allegati - Ricevuta PEC di trasmissione Relazione preliminare all'avv. Riccioni
- ✓ N° 12 Altri allegati - Ricevuta Raccomandata RR di trasmissione Relazione preliminare a Centro Servizi 3I
- ✓ N° 13 Altri allegati - PEC di trasmissione Relazione preliminare al Custode
- ✓ N° 14 Altri allegati - Ricevuta PEC di trasmissione Relazione preliminare al Custode



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Poli (RM) - Località Valle Orlanda Le Vignale
Terreno sito in Poli, Località Valle Orlanda Le Vignale, iscritto in catasto terreni del Comune di Poli al foglio n. 2, particella n. 247, uliveto di quarta classe. Il terreno è accessibile dalla via Provinciale 53a e si trova in prossimità alla Casa di cura Villa Luana. Attualmente appare in stato di abbandono. Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 247, Qualità Uliveto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal Certificato di destinazione Urbanistica allegato risulta il terreno è ubicato nella zona E - Sottozona E1 Rurale -della Variante Generale al P.R.G. approvata con Delibera della Giunta regionale del Lazio n. 159 del 20.03.2009. Sono consentiti interventi per case di abitazione per coltivatori diretti, operatori ed imprenditori agricoli, Fabbricati di servizio alle aziende. - I.F.T. 0,03 mc/mq. - I.F.F. 0.03 mc/mq per residenza e 0,04 mc/mq per fabbricati di servizio. - Volume massimo per ettaro mc 300 per residenza e mc 400 per fabbricati di servizio. - Altezza massima edifici m. 6,50 esclusi silos. - Superficie Minima ai fini edificatori mq 10.000. Il terreno risulta gravato dai seguenti vincoli: 1. Zona sismica S=2B 2. Vincolo Idrogeologico ai sensi dell'art. 1 del R.D.L. n. 3267/1923 e s.m.i. 3. Vincolo panoramico 4. Nel P.T.P.R. della regione Lazio il terreno risulta classificato "PAESAGGIO AGRARIO DI RILEVANTE VALORE" - art. 25 N.T.A.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Poli (RM) - Località Valle Orlanda Le Vignale
Terreno sito in Poli, Località Valle Orlanda Le Vignale, iscritto in catasto terreni del Comune di Poli al foglio n. 2, particella n. 383, seminativo di terza classe. Il terreno è accessibile dalla via Monte Sant'Angelo e si trova in prossimità alla Casa di cura Villa Luana. Attualmente appare in stato di abbandono. Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 383, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal Certificato di destinazione Urbanistica allegato risulta il terreno è ubicato nella zona E - Sottozona E1 Rurale -della Variante Generale al P.R.G. approvata con Delibera della Giunta regionale del Lazio n. 159 del 20.03.2009. Sono consentiti interventi per case di abitazione per coltivatori diretti, operatori ed imprenditori agricoli, Fabbricati di servizio alle aziende. - I.F.T. 0,03 mc/mq. - I.F.F. 0.03 mc/mq per residenza e 0,04 mc/mq per fabbricati di servizio. - Volume massimo per ettaro mc 300 per residenza e mc 400 per fabbricati di servizio. - Altezza massima edifici m. 6,50 esclusi silos. - Superficie Minima ai fini edificatori mq 10.000. Il terreno risulta gravato dai seguenti vincoli: 1. Zona sismica S=2B 2. Vincolo Idrogeologico ai sensi dell'art. 1 del R.D.L. n. 3267/1923 e s.m.i. 3. Vincolo panoramico 4. Nel P.T.P.R. della regione Lazio il terreno risulta classificato "PAESAGGIO AGRARIO DI RILEVANTE VALORE" - art. 25 N.T.A.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Poli (RM) - Località Valle Orlanda Le Vignale
Terreno sito in Poli, Località Valle Orlanda Le Vignale, iscritto in catasto terreni del Comune di Poli al foglio n. 2, particella n. 387, uliveto di quarta classe. Il terreno è accessibile dalla via Monte Sant'Angelo e si trova in prossimità alla Casa di cura Villa Luana. Attualmente appare in stato di abbandono. Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 387, Qualità Uliveto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal Certificato di destinazione Urbanistica allegato risulta il terreno è ubicato nella zona E - Sottozona E1 Rurale -della Variante Generale al P.R.G. approvata con Delibera della Giunta regionale del Lazio n. 159 del 20.03.2009. Sono consentiti interventi per case di abitazione per coltivatori diretti, operatori ed imprenditori agricoli, Fabbricati di servizio alle aziende. - I.F.T. 0,03 mc/mq. - I.F.F. 0.03 mc/mq per residenza e 0,04 mc/mq per fabbricati di servizio. - Volume massimo



per ettaro mc 300 per residenza e mc 400 per fabbricati di servizio. - Altezza massima edifici m. 6,50 esclusi silos. - Superficie Minima ai fini edificatori mq 10.000. Il terreno risulta gravato dai seguenti vincoli: 1. Zona sismica S=2B 2. Vincolo Idrogeologico ai sensi dell'art. 1 del R.D.L. n. 3267/1923 e s.m.i. 3. Vincolo panoramico 4. Nel P.T.P.R. della regione Lazio il terreno risulta classificato "PAESAGGIO AGRARIO DI RILEVANTE VALORE" - art. 25 N.T.A.

Prezzo base d'asta: € 66.150,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 380/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 66.150,00

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Poli (RM) - Località Valle Orlanda Le Vignale		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 2, Part. 247, Qualità Uliveto	Superficie	910,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno appare in stato di abbandono		
Descrizione:	Terreno sito in Poli, Località Valle Orlanda Le Vignale, iscritto in catasto terreni del Comune di Poli al foglio n. 2, particella n. 247, uliveto di quarta classe. Il terreno è accessibile dalla via Provinciale 53a e si trova in prossimità alla Casa di cura Villa Luana. Attualmente appare in stato di abbandono.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Poli (RM) - Località Valle Orlanda Le Vignale		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 2, Part. 383, Qualità Seminativo	Superficie	4880,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno appare in stato di abbandono		
Descrizione:	Terreno sito in Poli, Località Valle Orlanda Le Vignale, iscritto in catasto terreni del Comune di Poli al foglio n. 2, particella n. 383, seminativo di terza classe. Il terreno è accessibile dalla via Monte Sant'Angelo e si trova in prossimità alla Casa di cura Villa Luana. Attualmente appare in stato di abbandono.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Poli (RM) - Località Valle Orlanda Le Vignale		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni -	Superficie	1560,00 mq



	Fg. 2, Part. 387, Qualità Uliveto		
Stato conservativo:	Il terreno appare in stato di abbandono		
Descrizione:	Terreno sito in Poli, Località Valle Orlanda Le Vignale, iscritto in catasto terreni del Comune di Poli al foglio n. 2, particella n. 387, uliveto di quarta classe. Il terreno è accessibile dalla via Monte Sant'Angelo e si trova in prossimità alla Casa di cura Villa Luana. Attualmente appare in stato di abbandono.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A POLI (RM) - LOCALITÀ VALLE ORLANDA LE VIGNALE

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA 2 il 20/07/2017

Reg. gen. 34608 - Reg. part. 23887

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A POLI (RM) - LOCALITÀ VALLE ORLANDA LE VIGNALE

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA 2 il 20/07/2017

Reg. gen. 34608 - Reg. part. 23887

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POLI (RM) - LOCALITÀ VALLE ORLANDA LE VIGNALE

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA 2 il 20/07/2017

Reg. gen. 34608 - Reg. part. 23887

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

