

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Guidi Claudia, nell'Esecuzione Immobiliare 264/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarietà.....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali.....	9
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni .....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	11
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali .....	15
Stima / Formazione lotti .....	15
Riserve e particolarità da segnalare.....	18
Riepilogo bando d'asta.....	20
<b>Lotto Unico</b> .....	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 264/2023 del R.G.E.....	22
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 91.500,00</b> .....	22



## INCARICO

---

In data 22/09/2023, il sottoscritto Ing. Guidi Claudia, con studio in Via Menotti Garibaldi, 15 - 00049 - Velletri (RM), email guidiclaudia@inwind.it, PEC cl.guidi@pec.ording.roma.it, Tel. 06 98 182 946, Fax 06 98 182 946, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Villino con dependance e locali accessori, ubicato ad Albano Laziale (RM) - via delle Mole 7 - 9, piano S1-T-1°-2°

## DESCRIZIONE

---

Il compendio oggetto della presente esecuzione immobiliare è sito in via delle Mole n. 7 e 9, strada collegata direttamente alla SS7 - Via Appia Nuova e poco distante dal centro urbano del Comune di Albano Laziale, inserito in un contesto prevalentemente residenziale, a ridosso della linea ferroviaria Roma - Albano, con ottimo collegamento con la Capitale.

Viste una serie di considerazioni che vengono rappresentate nella successiva trattazione, la sottoscritta CTU ha formato un unico lotto, costituito dalle unità immobiliari censite al N.C.E.U. del Comune di Albano Laziale al **folio 3, particella 105**; nel dettaglio:

- un fabbricato principale che si sviluppa su tre piani fuori terra (subalterni **501, 502 e 503**);
- un locale garage con adiacente locale tecnico (subalterno **504**);
- una dependance di un piano fuori terra (subalterno **505**), ubicata sulla particella 800.

Tali fabbricati sono serviti da un giardino di circa 1400 mq, individuata al Catasto terreni al **folio 3, particelle 800 e 801** (non presenti nella nota di trascrizione del pignoramento, con anomalie meglio rappresentate successivamente, ma pertinenze effettive di tutti i cespiti).

### DESCRIZIONE DEI BENI

La costruzione del fabbricato principale risale ai primi anni del secolo scorso, si sviluppa su 3 piani fuori terra, con accesso dai civici 7 e 9. Allo stato attuale presenta importanti problemi dovuti alla vetustà, al degrado e allo stato di abbandono nonché alcune criticità da un punto di vista strutturale da approfondire.

Al piano terra del fabbricato principale è sito il subalterno 501, con attuale destinazione catastale A/4 (residenziale), ma oggi utilizzato come locale commerciale con attività in essere. Tale immobile risulta suddiviso da 4 vani oltre ad un wc, per una superficie netta complessiva pari a circa 75,00 mq, con ingresso posto su da via delle Mole n. 7 e con uscita sulla corte comune con gli altri subalterni.

Il piano primo e il piano secondo, rispettivamente censiti con i subalterni 502 e 503, sono tra loro collegati da una scala interna; il loro ingresso è posto su via delle Mole al civico 9, con due distinte scale esterne, di cui una attualmente non praticabile per danneggiamento e crollo parziale. L'ulteriore accesso da scala esterna, posta all'interno della corte, risulta praticabile.

Il piano primo è composto da una cucina, un bagno, un soggiorno - pranzo, una camera e un ingresso per un totale di superficie netta pari a circa 70,00 mq; il piano secondo è composto da n. 2 camere, un



bagno e un disimpegno per una superficie netta pari a circa 29,00 mq, oltre ad una terrazza di circa 45,00 mq.

Il locale garage con adiacente locale tecnico sono siti ad una quota inferiore rispetto al fabbricato principale ed hanno accesso diretto dalla corte esterna. Il locale garage ha una superficie utile pari a circa 21,55 mq, mentre il locale tecnico ha una superficie utile pari a circa 5,75 mq.

Infine è presente un'altra abitazione, assimilabile a dependance del fabbricato principale, accatastata sempre alla stessa particella 105, ma con area di sedime che insiste sulla particella 800, corte comune all'intero compendio; internamente l'abitazione è suddivisa in soggiorno - pranzo con angolo cottura, un bagno, una camera e un disimpegno, per una superficie netta pari a circa 40,00 mq.

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

Il sopralluogo è stato effettuato i giorni 23/10/2023 ed 08/11/2023 assieme al custode e delegato Avv. Rossella Colombo e alla presenza della sorella del debitore, comproprietaria, nonché alla presenza della titolare del contratto di locazione degli immobili oggetto di accertamento.

---

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villino con dependance e locali accessori, ubicato ad Albano Laziale (RM) - via delle Mole 7 - 9, piano S1-T-1°-2°

---

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. La relazione notarile relativa alla situazione ipo-catastale è stata depositata nei termini di legge, in data 07/07/2023, così come specificato nella Relazione Preliminare del delegato Avv. Rossella Colombo.

---

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

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



- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

Circa le quote di titolarità dei cespiti occorre riportare le seguenti osservazioni.

La scrivente in data 09/02/2024 ha formulato richiesta specifica all'Ill.mo GE chiedendo indicazioni specifiche sulle quote dei beni oggetto della perizia di stima, che ad oggi dalla nota di trascrizione del pignoramento risultano di 1/3 per il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sui seguenti beni: foglio 3, p.lla 105, sub. 501, sub. 502, sub. 503, sub. 504 e sub. 505.

La sottoscritta ha anche fatto riferimento al provvedimento del GE del 30/01/2024, a seguito di istanza della scrivente, che ivi si riporta: *"il g.e. rilevato che tali cespiti costituente corte od area di passaggio obbligato ai fabbricati pignorati in via esclusiva possono ritenersi oggetto di pignoramento in via implicita quali accessori (ovvero area di sedime) dei fabbricati stessi, si dispone che i medesimi possano essere comunque oggetto di stima, dovendosi poi dare atto della situazione riscontrata dal ctu sul bando di vendita".* Il tutto è riferibile ai terreni del foglio 3, particelle 800 e 801 costituenti aree di corte.

L'Ill.mo GE con provvedimento del 12 Febbraio 2024 ha così specificato: *"si dovrà stimare la quota dello esecutato, come oggetto di pignoramento, ed i pari diritti corrispondenti sui beni indivisi a servizio dell'intero cespite."*

## CONFINI

L'intero compendio confina con via delle Mole, con le particelle 96, 104, 108 e 921, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (sub 501)	75,05 mq	104,60 mq	1	104,60 mq	3,00 m	T
Abitazione (sub 502)	69,85 mq	93,00 mq	1	93,00 mq	3,10 m	1°
Abitazione (sub 503)	29,10 mq	45,00 mq	1	45,00 mq	3,00 m	2°
Abitazione dependance (sub 505)	40,25 mq	54,00 mq	1	54,00 mq	2,70 m	T
Garage (sub 504)	21,55 mq	27,00 mq	0,4	10,80 mq	3,00 m	T
Locale tecnico (sub 504)	5,75 mq	8,60 mq	0,3	2,58 mq	3,00 m	T
Terrazzo	80,45 mq	80,45 mq	0,15	12,07 mq	0,00 m	T
Terrazzo	17,20 mq	17,20 mq	0,15	2,58 mq	0,00 m	T
Terrazzo	45,00 mq	45,00 mq	0,15	6,75 mq	0,00 m	2°
Corte (particella 800)	960,00 mq	960,00 mq	0,015	14,40 mq	0,00 m	T
Corte (particella 801)	442,00 mq	442,00 mq	0,015	6,63 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>352,41 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>352,41 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura per i motivi esposti nell'intera trattazione della perizia.



Ai fini della stima viene inserito nel conteggio per la superficie convenzionale complessiva la corte, rappresentata dalle particelle 800 e 801. Si ricorda che queste due particelle non sono inserite all'interno del pignoramento, tuttavia a disposizione di tutti gli immobili del compendio e inserite nel lotto, in linea con quanto indicato dal G.E. a seguito di richiesta di indicazioni da parte del CTU, come riportato nel paragrafo della titolarità.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/04/1982 al 01/01/1992	***** Omissis *****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 105, Sub. 503 Categoria A4 Cl.3 Superficie catastale 44 mq Piano 2°
Dal 01/04/1982 al 01/01/1992	***** Omissis *****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 105, Sub. 502 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Piano 1°
Dal 01/04/1982 al 01/01/1992	***** Omissis *****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 105, Sub. 501 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Piano T
Dal 01/04/1982 al 01/01/1992	***** Omissis *****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 105, Sub. 504 Categoria C6 Cl.7, Cons. 26 mq , Piano T
Dal 01/04/1982 al 20/07/2010	***** Omissis *****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 105, Sub. 505 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3 vani Piano T
Dal 01/01/1992 al 20/07/2010	***** Omissis *****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 105, Sub. 503 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3 vani Superficie catastale 44 mq Rendita € 185,92 Piano 2°
Dal 01/01/1992 al 20/07/2010	***** Omissis *****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 105, Sub. 501 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 247,90 Piano T
Dal 01/01/1992 al 20/07/2010	***** Omissis *****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 105, Sub. 502 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 247,90 Piano 1°
Dal 20/07/2010 al 04/06/2014	***** Omissis *****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 105, Sub. 504 Categoria C6 Cl.7, Cons. 26 Superficie catastale 44 mq Rendita € 154,42



		Piano T
Dal 20/07/2010 al 04/06/2014	***** Omissis *****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 105, Sub. 505 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3 vani Rendita € 185,92 Piano T
Dal 20/07/2010 al 04/06/2014	***** Omissis *****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 105, Sub. 502 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 69 mq Rendita € 247,90 Piano 1°
Dal 20/07/2010 al 04/06/2014	***** Omissis *****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 105, Sub. 503 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3 vani Rendita € 185,92 Piano 2°
Dal 20/07/2010 al 04/06/2014	***** Omissis *****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 105, Sub. 501 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 247,90 Piano T
Dal 04/06/2014 al 09/11/2015	***** Omissis *****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 105, Sub. 502 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Rendita € 247,90 Piano 1
Dal 04/06/2014 al 09/11/2015	***** Omissis *****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 105, Sub. 505 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3 vani Superficie catastale 54 mq Rendita € 185,92 Piano T
Dal 04/06/2014 al 09/11/2015	***** Omissis *****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 105, Sub. 503 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3 vani Rendita € 185,92 Piano 2°
Dal 04/06/2014 al 09/11/2015	***** Omissis *****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 105, Sub. 501 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 69 mq Rendita € 247,90 Piano T
Dal 04/06/2014 al 09/11/2015	***** Omissis *****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 105, Sub. 504 Categoria C6 Cl.7, Cons. 26 Rendita € 154,42 Piano T
Dal 09/11/2015 al 18/01/2024	***** Omissis *****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 105, Sub. 505 Categoria A4



		Cl.3, Cons. 3 vani Superficie catastale 54 mq Rendita € 185,92 Piano T
Dal 09/11/2015 al 18/01/2024	***** Omissis *****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 105, Sub. 504 Categoria C6 Cl.7, Cons. 26 mq Superficie catastale 35 mq Rendita € 154,42 Piano T
Dal 09/11/2015 al 18/01/2024	***** Omissis *****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 105, Sub. 501 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 69 mq Rendita € 247,90 Piano T
Dal 09/11/2015 al 18/01/2024	***** Omissis *****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 105, Sub. 502 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 97 mq Rendita € 247,90 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 18/01/2024	***** Omissis *****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 105, Sub. 503 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3 vani Superficie catastale 44 mq Rendita € 185,92 Piano 2

In riferimento agli immobili della particella 105 si precisa che i titolari catastali attuali corrispondono ai tre fratelli \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come dalle due successioni materna e paterna presentate la prima nel 2013 e la seconda nel corso delle operazioni peritali, ovvero il 16/01/2024.

La corte, attualmente non oggetto di pignoramento è costituita dalle particelle 800 e 801 del foglio 3, originate dalla particella 104.

Dalle visure catastali le particelle risultano così intestate:

-Particella 800 a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

-Particella 801 a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Nella cronistoria la particella 104 è variata in seguito al frazionamento n. 3862 del 1989, richiesto ed ottenuto dalla sottoscritta dopo accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate di Roma e riportato in allegato alla presente.

Alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la corte (ex particella 104) perveniva con atto di donazione del 1982, rep. 5763 e raccolta 1432, dalla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, anche questo atto acquisito dalla scrivente e riportato tra gli allegati.

La sottoscritta ha rappresentato al GE la necessità di approfondire gli aspetti di titolarità e intestazioni delle due particelle.



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	105	501		A4	3	4 vani	69 mq	247,9 €	T	
	3	105	502		A4	3	4 vani	97 mq	247,9 €	1	
	3	105	503		A4	3	3 vani	44 mq	185,92 €	2	
	3	105	504		C6	7	26 mq	35 mq	154,42 €	T	
	3	105	505		A4	3	3 vani	54 mq	185,92 €	T	

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	
3	800				Orto	1	960 mq	13,88 €	7,68 €		
3	801				Orto	1	442 mq	6,39 €	3,54 €		

### Corrispondenza catastale

Attraverso i sopralluoghi effettuati e lo studio dei documenti catastali acquisiti la sottoscritta CTU ha rilevato diverse anomalie.

Le unità immobiliari, oggetto di pignoramento, sono censite al N.C.E.U. del Comune di Albano Laziale al foglio 3, particella 105 e relativi subalterni dal 501 al 505, più nello specifico si può asserire che per gli immobili sub 501 e sub 505 non sussiste perfetta corrispondenza tra i rilievi dello stato dei luoghi e le planimetrie catastali in atti, come riscontrabile dal confronto con le tavole grafiche esplicative redatte dalla scrivente.

Ulteriori specifiche verranno riportate anche all'interno del paragrafo della regolarità edilizia con indicazioni dettagliate per ogni immobile. La scrivente non ha ritenuto di dover aggiornare il catasto per queste due unità vista la necessità di un adeguamento degli immobili rispetto a quanto riportato nelle planimetrie ai fini della regolarità edilizia.

Inoltre, in occasione dei sopralluoghi, si constatava la presenza di una corte/giardino a servizio delle unità sopra elencate. Tale corte, costituita dalle particelle 800 e 801 del foglio 3 (catasto terreni), non è oggetto di pignoramento in quanto non riportata nella nota di trascrizione e quindi non direttamente oggetto di stima.

Le particelle 800 e 801 sono attualmente intestate a ditta diversa da quella eseguita.

Alla luce di queste prime analisi la scrivente ha effettuato delle ricerche a ritroso per delineare un



quadro più chiaro e per tale motivo sono stati acquisiti l'estratto di mappa di impianto dove si evince la particella 104 prima del frazionamento del 1989, anche questo atto richiesto e fornito dall'Agenzia delle Entrate servizio Territorio.

L'esame di tali atti cartografici ha consentito di ricostruire la cronistoria dei terreni: inizialmente era presente unicamente la particella 104 (vedi mappa di impianto); successivamente, attraverso il frazionamento del 1989, la particella è stata suddivisa in più particelle, generando tra le altre appunto le particelle 800 e 801, che ad oggi costituiscono la corte implicita degli immobili oggetto di pignoramento.

Peraltro, dalla sovrapposizione dell'estratto di mappa con il rilievo dello stato dei luoghi, si evince che una porzione del fabbricato principale (particella 105, abitazione e garage) insiste sulla particella 800.

Ulteriori circostanze da rilevare sull'estratto di mappa attuale sono:

- la dependance contraddistinta con il subalterno 505 della particella 105 è graficizzata con una consistenza minore rispetto a quella reale;

- il fabbricato identificato come particella 274 di fatto non esiste sui luoghi e sulla visura storica della particella 104 risulta come immobile soppresso e pertanto sulla cartografia non dovrebbe comparire.

Inoltre è opportuno osservare che:

- L'attuale particella 801 (derivante dal frazionamento del 1989 insieme alla particella 800) risulta essere intestata alla società Albano 2 srl con sede in Roma. La sottoscritta ha infatti effettuato ispezione ipotecaria sulla suddetta particella non trovando riscontro sull'attuale proprietà in quanto dal 10/09/1997 al 11/01/2024 non risulta alcuna formalità sulla particella. Rimane pertanto dubbia la proprietà (disallineamento non motivato con gli intestatari catastali).

- Sono state condotte ispezioni ipotecarie anche sulle particelle 104 e 800 con lo stesso risultato, ovvero mancanza di formalità nello stesso periodo di tempo dal 10/09/1997 al 11/01/2024.

A seguito di quanto emerso la scrivente ha prodotto istanza all'Ill.mo G.E. per chiedere chiarimenti sulle particelle suddette e di conseguenza, in ossequio a quanto stabilito dal magistrato, ai fini della stima verranno integrate le particelle 800 e 801 quali corte implicita del compendio pignorato. Restano da risolvere tutte queste anomalie che andranno rettificare a seguito di ulteriori accertamenti e riallineamenti di intestatari e cartografia, anche con tipo mappale per esatta rappresentazione dei fabbricati esistenti.

Tutta la corposa documentazione catastale estratta dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate sezione Territorio e acquisita viene riportata come allegato alla presente relazione.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del bene è insufficiente. Appare evidente uno stato di abbandono che ha portato ad una condizione di esteso degrado, sia da un punto di vista strutturale (scala esterna) che da un punto di vista igienico-sanitario. L'unico immobile che, allo stato attuale, è mantenuto sufficientemente è l'unità immobiliare sita al piano terra del fabbricato principale, in quanto è presente un'attività commerciale. La dependance risulta rinnovata nelle finiture rispetto agli altri immobili ma con segni evidenti di infiltrazioni copiose dalla copertura in tutti gli ambienti.

La scrivente precisa che le criticità strutturali sono visibili solo sulle parti esterne del fabbricato principale e dovranno essere opportunamente approfondite e valutate, come peraltro è opportuno anche come situazione generale trattandosi di costruzione assai vetusta.



## PARTI COMUNI

Le parti comuni si riferiscono alla corte esterna (particelle 800 e 801) che ad oggi, sebbene non siano pignorate, costituiscono di fatto una corte comune ai vari subalterni della particella 105 che hanno a disposizione tale area a giardino ed in parte insistono su di essa.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'UTC, interrogato su eventuali vincoli indicati dal quesito, ha fornito risposta negativa.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato principale, la cui costruzione risale ai primi anni del secolo scorso, è costituito da una struttura portante in muratura con solaio misto. Come già riportato nei paragrafi precedenti, il fabbricato si presenta con aspetti strutturali da verificare e allo stato attuale, ad eccezione del solo piano terra, è in stato di abbandono. Non essendo stati effettuati lavori di ristrutturazione sia i materiali presenti che le finiture e gli impianti, risultano in parte risalenti all'epoca di costruzione, comunque vetusti ed inadeguati. Esclusivamente per i subalterni 501 e 505 sono evidenti le ristrutturazioni abbastanza recenti, tuttavia con notevoli problemi infiltrativi nella dependance. L'impiantistica è costituita da impianti tradizionali sotto traccia e condizionatori.

## STATO DI OCCUPAZIONE

In riferimento a quanto richiesto dal quesito specifico si fa riferimento a quanto riportato nella relazione preliminare dell'Avv. Rossella Colombo circa il contratto di comodato d'uso gratuito: "*si precisa, altresì che al piano terra esiste negozio di informatica dato con contratto di comodato ad uso gratuito dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* alla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale amministratore della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. con sede in via delle Mole 7, Albano Laziale con contratto del 30 giugno 2016, non registrato e non opponibile alla procedura esecutiva per l'intero immobile e il terreno connesso sito in Comune di Albano Laziale (RM), via delle Mole nn.7-9-9d*".

Il contratto viene riportato tra gli allegati della presente relazione.

Si precisa che tutte le unità immobiliari ad eccezione del sub 501, cespite al piano terra dell'edificio principale utilizzato come negozio, sono risultate libere ed in stato di abbandono, comunque a disposizione di chi ha sottoscritto il contratto di comodato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/02/1982 al 20/07/2010	***** Omissis ****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo Necci	07/02/1982	5763	1432
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Roma 2	08/03/1982	6749	5488
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/07/2010	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Albano Laziale	16/12/2013	1421	9990
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma 2	03/01/2014	158	125
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/01/2024 al 16/01/2024	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/01/2024		
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				8	9990

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.

La sottoscritta ha condotto numerose ricerche finalizzate a chiarire la complessa situazione del compendio pignorato, soprattutto per quanto concerne le aree esterne, pertanto sono state effettuate ricerche a ritroso, ricostruendo i passaggi degli immobili.

-Gli immobili oggetto di pignoramento, ad esclusione delle particelle 800 e 801, sono pervenuti all'attuale esecutato, per la propria quota parte, per denuncia di successione del 2013 dalla madre, signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, atto acquisito e riportato tra gli allegati.



-Alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i detti immobili, comprensivi anche della corte (ex particella 104) pervenivano con atto di donazione del 1982, rep. 5763 e raccolta 1432, dalla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,, atto e acquisito e riportato tra gli allegati.

In data 16/01/2024 è stata presentata dalla comproprietaria sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, denuncia di successione paterna, signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,, atto acquisito e riportato tra gli allegati. A seguito di tale successione gli immobili oggetto di pignoramento risultano all'attualità correttamente intestati ai tre eredi per la quota di 1/3 ciascuno, come da visure storiche aggiornate.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **Oneri di cancellazione**

In riferimento a quanto richiesto dal Quesito si riportano le formalità, così come estratte della relazione preliminare del delegato, a cui si rimanda integralmente per ogni ulteriore controllo e/o verifica.

### **ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**

*1.Ipoteca giudiziale in virtù di sentenza di separazione personale emessa dal Tribunale di Velletri il 29 gennaio 2016 rep.n.771,iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 21 marzo 2022 ai nn.14563/2483 per la somma complessiva di € 70.000,00 a favore della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*nei confronti di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*gravante sui diritti pari ai 2/9 (due/noni) dell'intero in piena proprietà indivisa del bene oggetto del presente pignoramento;*

*2.Ipoteca legale in virtù di titolo emesso in data 10 ottobre 2019 rep.n.16398,iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma- Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 11 ottobre 2019 ai nn.49973/8943 per l'importo globale di € 123.272,30 a favore dell' Agenzia delle Entrate – Riscossione c/ il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*a garanzia di un credito di € 61.636,15 gravante sui diritti pari ai 2/9 (due noni) dell'intero in piena proprietà indivisa.*

### **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

*Pignoramento immobiliare trascritto ai nn.37488/26450 il 4 luglio 2023 presso l'Agenzia delle Entrate di Roma-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* gravante sui diritti pari ad 1/3 (un terzo) dell'intero in piena proprietà indivisa*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

In riferimento alla strumentazione urbanistica di cui al P.R.G. del Comune di Albano Laziale approvato con D.G.R. del Lazio del 11/07/75 n. 2527 la zona in cui ricadono gli immobili è classificata come zona C2 del piano particolareggiato Villa Altieri, approvato con DGRL n. 1348 del 02/02/1982, quale piano in variante al P.R.G. a seguito di DM 22/05/1985 e decreto ministeriale del 12/12/1953.

L'Area è soggetta a Vincolo Paesistico D. Lgs n. 42/2004 e ss.mm.ii.

La documentazione di PRG e NTA viene riportata in allegato.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

In data 26/10/2023 la scrivente si è recata presso l'UTC di Albano Laziale per espletare accesso agli atti, previ numerosi contatti al fine di reperire le pratiche inerenti gli immobili oggetto di esecuzione. In tale occasione sono stati acquisiti i seguenti documenti edilizi:

- pratica di condono L 47/85 n. 1257/86-S intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- pratica di condono L 47/85 n. 1258/86-S intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

La pratica n. 1257/86-S presenta al suo interno la domanda modello B con il pagamento di una prima oblazione, accatastamento, n. 4 fotografie e una breve relazione tecnica.

La pratica n. 1258/86-S presenta al suo interno la domanda modello B con il pagamento di una prima oblazione, accatastamento, n. 1 fotografia, una breve relazione tecnica e una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà.

Per entrambe il comune di Albano Laziale ha prodotto delle note per richiedere l'integrazione documentale, rispettivamente:

- nota n. 1258/86 - S prot n. 6970/86 del 29/03/2002
- nota n. 1257/86 - S prot n. 6971/86 del 29/03/2002.

La sottoscritta ha provveduto a formulare diversi quesiti all'Ufficio ed in particolare è stata verificata la situazione edilizia dell'intero fabbricato di origine a cui sono stati annessi i due volumi oggetto delle domande di sanatoria.

Infatti l'edificio di via delle Mole sembra essere di epoca prossima all'inizio del secolo passato, in primis in riferimento ad una targa affissa sul prospetto lungo la strada che riporta la seguente dicitura: "Libera proprietà di Giulio Cafisse 1891" e inoltre rinvenibile come sagome, sia edificio principale che dependance, sul foglio catastale di impianto acquisito dalla scrivente per diverse verifiche sui cespiti.

Tale foglio catastale - 3 Albano impianto - mostra dal punto di vista cartografico una situazione già ben definita riportando sia il fabbricato principale che la dependance.

L'epoca di costruzione dei corpi accessori è dichiarata nelle domande di sanatoria è:

- 1910 per il manufatto in pietra oggi sub 505 abitazione - dependance, oggetto di restauro così dichiarato in tale pratica;
- 1965 per il corpo accessorio garage e vano caldaia, realizzato senza titolo legittimante e pertanto oggetto di pratica di condono.

Per il fabbricato principale la scrivente fa riferimento al foglio catastale d'impianto redatto presumibilmente intorno al 1940 e alle planimetrie catastali in atti, non essendo stati rinvenuti documenti tecnici presso l'UTC.

Dal confronto dello stato dei luoghi riportato nelle tavole grafiche- planimetrie di rilievo con le planimetrie catastali si può dedurre quanto segue.

Al piano terra del fabbricato di origine risultano degli ampliamenti abusivi rispetto alla sagoma, che non si ritengono sanabili e da eliminare con il ripristino dello stato dei luoghi originario.

In particolare si tratta dell'appartamento al piano terra sub 501 dove sono stati riscontrati due ampliamenti consistenti in un vano accessorio ed un bagno realizzato sotto la scala esterna di accesso ad altro immobile oltre a variazioni delle tramezzature interne.

Ulteriore questione è l'utilizzo di tale unità immobiliare come negozio mentre l'accatastamento attesta la natura residenziale del cespite per il quale si ritiene che, in mancanza di documentazione inerente sia l'ampliamento che tale cambio di destinazione d'uso, sia assolutamente necessario il ritorno alla destinazione d'uso originale e relativi ripristini e demolizioni, oltre a CILA a sanatoria ai sensi del DPR 380/2001 e ss.mm.ii per le variazioni interne.



Circa gli immobili del piano primo e secondo, subalterni 502 e 503 esiste una sostanziale corrispondenza dello stato dei luoghi alle planimetrie catastali.

Circa il locale garage e vano tecnico di cui al subalterno 504 la domanda di condono va ultimata con presentazione dei documenti tecnici già richiesti dall'UTC nell'anno 2002, salvo archiviazione e successivo diniego che tuttavia la scrivente non ha trovato nella documentazione fornita dall'Ufficio.

La stessa situazione si presenta con l'ultimo immobile, ovvero la dependance di cui al subalterno 505. Anche per tale immobile esiste una domanda di condono con le stesse caratteristiche della precedente. Per questo modesto edificio risulta una difformità riscontrabile sia nella planimetria catastale che nelle foto presenti nella pratica, ovvero un piccolo terrazzo del piano terra rialzato di fatto oggi inesistente per via di un ampliamento che lo ha inglobato, esistono inoltre delle variazioni interne. Per il completamento di entrambe le pratiche edilizie sarà opportuno interfacciarsi con l'UTC per la verifica della definizione delle stesse e per la dependance sarà necessario procedere con una CILA a sanatoria ai sensi del DPR 380/2001 e ss.mm.ii per gli abusi successivamente realizzati.

Tutti i documenti citati nella trattazione vengono riportati nell'Allegato specifico; stante la carenza documentale dei cespiti non è stato rinvenuto dall'Ufficio, e pertanto fornito alla scrivente, alcun certificato di abitabilità degli immobili.

Non sono state consegnate certificazioni degli impianti, anche in virtù della vetustà e dello stato di abbandono di alcuni degli immobili si può considerare una situazione precaria dell'impiantistica, che verrà considerata con le opportune decurtazioni nell'ambito della stima.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali, non si tratta di caso del genere.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

---

Si procede con la formazione di un unico lotto, viste le criticità inerenti la corte comune e di accesso ai vari immobili, meglio descritta nella trattazione.

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

- **Bene N° 1** - Villino con dependance e locali accessori, ubicato ad Albano Laziale (RM) - via delle Mole 7 - 9, piano S1-T-1°-2°  
Il compendio oggetto della presente esecuzione immobiliare è sito in Via delle Mole n. 7 e 9, strada collegata direttamente alla SS7 - Via Appia Nuova e poco distante dal centro urbano del Comune di Albano Laziale, inserito in un contesto prevalentemente residenziale, a ridosso della linea ferroviaria Roma - Albano, con ottimo collegamento con la Capitale.  
Viste una serie di considerazioni che vengono rappresentate nella successiva trattazione, la sottoscritta CTU ha formato un unico lotto, costituito dalle unità immobiliari censite al N.C.E.U. del Comune di Albano Laziale al foglio 3, particella 105; e nel dettaglio:
  - un fabbricato principale che si sviluppa su tre piani fuori terra (subalterni 501, 502 e 503);
  - un locale garage con adiacente locale tecnico (subalterno 504);
  - una dependance di un piano fuori terra (subalterno 505), ubicata sulla particella 800.



Tali fabbricati sono serviti da un giardino di circa 1400 mq, individuata al Catasto terreni al foglio 3, particelle 800 e 801 (non presenti nella nota di trascrizione del pignoramento, con anomalie meglio rappresentate successivamente, ma pertinenze effettive di tutti i cespiti).

#### DESCRIZIONE DEI BENI

La costruzione del fabbricato principale risale ai primi anni del secolo scorso, si sviluppa su 3 piani fuori, con accesso dai civici 7 e 9. Allo stato attuale presenta importanti problemi dovuti alla vetustà, al degrado e abbandono nonché alcune criticità da un punto di vista strutturale da approfondire. Al piano terra del fabbricato principale è sito il subalterno 501, con attuale destinazione catastale A/4 (residenziale), ma oggi utilizzato locale commerciale con attività in essere. Tale immobile risulta suddiviso da 4 vani oltre a un wc, per una superficie netta complessiva pari a circa 75,00 mq, con ingresso posto su da via delle Mole n. 7 e con uscita sulla corte comune con gli altri subalterni. Il piano primo e il piano secondo, rispettivamente censiti con i subalterni 502 e 503, sono tra loro collegati da una scala interna; il loro ingresso è posto su via delle Mole al civico 9, con due distinte scale esterne, di cui una attualmente non praticabile per danneggiamento e crollo parziale. L'ulteriore accesso da scala esterna, posta all'interno della corte, risulta praticabile. Il piano primo è composto da una cucina, un bagno, un soggiorno - pranzo, una camera e un ingresso per un totale di superficie netta pari a circa 70,00 mq; il piano secondo è composto da n. 2 camere, un bagno e un disimpegno per una superficie netta pari a circa 29,00 mq, oltre ad una terrazza di circa 45,00. Il locale garage con adiacente locale tecnico sono siti ad una quota inferiore rispetto al fabbricato principale ed hanno accesso diretto dalla corte esterna. Il locale garage ha una superficie utile pari a circa 21,55 mq, mentre il locale tecnico pari a circa 5,75 mq. Infine è presente un'altra abitazione, assimilabile a dependance del fabbricato principale, accatastata sempre alla stessa particella 105, ma con area di sedime che insiste sulla particella 800, corte comune all'intero compendio; internamente l'abitazione è suddivisa in soggiorno - pranzo con angolo cottura, un bagno, una camera e un disimpegno, per una superficie netta pari a circa 40,00 mq.

Identificato al catasto Terreni

- Fg. 3, Part. 800, Qualità Orto

- Fg. 3, Part. 801, Qualità Orto

al catasto Fabbricati

- Fg. 3, Part. 105, Sub. 501, Categoria A4

- Fg. 3, Part. 105, Sub. 502, Categoria A4

- Fg. 3, Part. 105, Sub. 503, Categoria A4

- Fg. 3, Part. 105, Sub. 504, Categoria C6

- Fg. 3, Part. 105, Sub. 505, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Valore provvisorio di stima del bene: € 152.711,00

#### DEFINIZIONE DEL VALORE DEL LOTTO

In linea generale la valutazione dei beni consiste nella determinazione del valore "di mercato" detto anche valore venale. Il più probabile valore di mercato viene definito come la più probabile somma di moneta con la quale può essere scambiato il bene oggetto della stima in un determinato mercato e ad un certo tempo. Fra i vari metodi è stato scelto quello comparativo diretto o stima "sintetica". Questo metodo permette di comparare i beni immobili da valutare con quelli di prezzo noto mediante dei parametri tecnici (superfici, numero di vani) o economici (canone, reddito imponibile). Come nella normale prassi si ritiene opportuno adoperare il prezzo per metro quadro di superficie lorda, e non quella netta utile calpestabile, in riferimento ai valori opportuni per la zona specifica, con considerazioni che tengano conto



delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene. Le superfici calpestabili possono essere desunte dalla planimetria di rilievo, così come sono state riportate precedentemente, mentre ai fini della stima si utilizzeranno le superfici lorde commerciali, calcolate con i criteri riportati più avanti. Al fine della commerciabilità della proprietà, si terrà conto dell'epoca di costruzione, dello stato di manutenzione e conservazione, della destinazione, dell'ubicazione e del tipo di finiture.

## STIMA SINTETICA

Le superfici lorde commerciali, utili per la stima sintetica, vengono ottenute da un computo che avviene secondo il seguente criterio: a)100% delle superfici calpestabili; b)100% delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti; c)nel caso di unità immobiliare ricadente in edificio con più unità: 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali (i muri interni e quelli perimetrali esterni sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25); d)per i balconi, le terrazze e similari, superfici accessorie di ornamento, la superficie si misura fino al contorno esterno; e)La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

Per la determinazione del valore di mercato la sottoscritta ha reperito gli stralci delle rilevazioni dell'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2023, per la zona specifica, nel comune di Albano Laziale, zona semicentrale.

L'edificio che ospita il lotto si trova in una zona semicentrale del comune di Albano Laziale, vicina alle principali linee di collegamento con Roma, aspetti che incidono positivamente sul parametro di stima relativo alla posizione.

L'OMI per le abitazioni civili, in stato di conservazione normale, riporta i valori min e max pari a €/mq 1.600,00 e €/mq 2.250,00, per le abitazioni di tipo economico riporta i valori min e max pari a €/mq 1.400,00 e €/mq 2.050,00 ed infine per ville e villini riporta i valori min e max pari a €/mq 1.700,00 e €/mq 2.500,00.

Ci sono una serie di parametri positivi che caratterizzano il lotto in questione come la posizione pregiata e lo spazio verde a poca distanza dal centro urbano e a pochi km dalla capitale, con ottimo collegamento viario, in una buona zona a carattere residenziale, tuttavia esistono anche aspetti negativi da considerare.

Sono state ampiamente illustrate le notevoli criticità legate alla vetustà generale, allo stato carente di alcune strutture, allo stato di degrado generale, alla promiscuità' di molti aspetti di varia natura sui vari cespiti, come anche sulle aree di corte comune. Tali aspetti portano a rilevare che ai fini della stima è congruo adottare un valore di partenza prudente e al di sotto dei valori riportati nel listino e dunque pari a €/mq 1.300,00. Successivamente verrà anche effettuata una consistente decurtazione in percentuale che tiene conto di tali aspetti di criticità e di ulteriori inerenti le questioni urbanistiche.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Villetta Albano Laziale (RM) - via delle Mole 7 - 9, piano S1-T-1°-2°	352,41 mq	1.300,00 €/mq	€ 458.133,00	33,00%	€ 152.711,00
Valore di stima:					€ 152.711,00



Valore provvisorio di stima: € 152.711,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione, regolarizzazione urbanistica e ripristini	40,00	%

**Valore finale di stima: € 91.626,60 arrotondabile a € 91.500,00**

### Precisazione

La decurtazione riportata fa riferimento allo stato d'uso e di manutenzione, che presenta diverse criticità illustrate nella trattazione, e tiene conto anche della necessità di dover procedere alla regolarizzazione urbanistica e/o ai necessari ripristini, per importi non meglio determinabili allo stato attuale.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nel corso della trattazione sono state evidenziate le molte criticità inerenti i cespiti individuati come aree esterne di corte, che non rientrano tra i beni oggetto di pignoramento e difatti non sono presenti sulla nota di trascrizione del pignoramento, ma di fatto a disposizione degli immobili pignorati ovvero tutti i subalterni della particella 105. Tale circostanza, assieme ai disallineamenti della titolarità e delle intestazioni catastali devono essere portate in evidenza anche nel bando di vendita. Ulteriori particolarità di tipo cartografico catastale sono state riportate nel paragrafo specifico.

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 19/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Guidi Claudia



## LISTA DEGLI ALLEGATI

- A. Verbale delle operazioni peritali;
- B. Certificazione notarile Notaio Ciotola;
- C. Nota di trascrizione pignoramento e ispezioni ipotecarie CTU;
- D. Relazione preliminare Avv. Rossella Colombo;
- E. Atti di donazione Notaio Necci e n. 2 successioni;
- F. Documentazione Catastale;
- G. Documentazione UTC di Albano Laziale;
- H. Stralcio PRG e NTA;
- I. Documentazione fotografica;
- J. Tavole grafiche esplicative – planimetrie di rilievo;
- K. Contratto di comodato;
- L. Listino OMI 1 semestre 2023;
- M. Copia invio della relazione alle parti tramite e-mail PEC;



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villino con dependance e locali accessori, ubicato ad Albano Laziale (RM) - via delle Mole 7 - 9, piano S1-T-1°-2°

Il compendio oggetto della presente esecuzione immobiliare è sito in Via delle Mole n. 7 e 9, strada collegata direttamente alla SS7 - Via Appia Nuova e poco distante dal centro urbano del Comune di Albano Laziale, inserito in un contesto prevalentemente residenziale, a ridosso della linea ferroviaria Roma - Albano, con ottimo collegamento con la Capitale. Viste una serie di considerazioni che vengono rappresentate nella trattazione, la sottoscritta CTU ha formato un unico lotto, costituito dalle unità immobiliari censite al N.C.E.U. del Comune di Albano Laziale al **foglio 3, particella 105**; e nel dettaglio:

- un fabbricato principale che si sviluppa su tre piani fuori terra (**subalterni 501, 502 e 503**);
- un locale garage con adiacente locale tecnico (**subalterno 504**);
- una dependance di un piano fuori terra (**subalterno 505**), ubicata sulla particella 800.

Tali fabbricati sono serviti da un giardino di circa 1400 mq, individuata al Catasto terreni al **foglio 3, particelle 800 e 801** (non presenti nella nota di trascrizione del pignoramento, con anomalie meglio rappresentate nel corpo della perizia, ma pertinenze effettive di tutti i cespiti).

#### DESCRIZIONE DEI BENI

La costruzione del fabbricato principale risale ai primi anni del secolo scorso, si sviluppa su 3 piani fuori terra, con accesso dai civici 7 e 9. Allo stato attuale presenta importanti problemi dovuti alla vetustà, al degrado e abbandono nonché alcune criticità da un punto di vista strutturale da approfondire. Al piano terra del fabbricato principale è sito il subalterno 501, con attuale destinazione catastale A/4 (residenziale), ma oggi utilizzato come locale commerciale con attività in essere. Tale immobile risulta suddiviso da 4 vani oltre a un wc, per una superficie netta complessiva pari a circa 75,00 mq, con ingresso posto su da via delle Mole n. 7 e con uscita sulla corte comune con gli altri subalterni. Il piano primo e il piano secondo, rispettivamente censiti con i subalterni 502 e 503, sono tra loro collegati da una scala interna; il loro ingresso è posto su via delle Mole al civico 9, con due distinte scale esterne, di cui una attualmente non praticabile per danneggiamento e crollo parziale. L'ulteriore accesso da scala esterna, posta all'interno della corte, risulta praticabile. Il piano primo è composto da una cucina, un bagno, un soggiorno - pranzo, una camera e un ingresso per un totale di superficie netta pari a circa 70,00 mq; il piano secondo è composto da n. 2 camere, un bagno e un disimpegno per una superficie netta pari a circa 29,00 mq, oltre ad una terrazza di circa 45,00. Il locale garage con adiacente locale tecnico sono siti ad una quota inferiore rispetto al fabbricato principale ed hanno accesso diretto dalla corte esterna. Il locale garage ha una superficie utile pari a circa 21,55 mq, mentre il locale tecnico pari a circa 5,75 mq. Infine è presente un'altra abitazione, assimilabile a dependance del fabbricato principale, accatastata sempre alla stessa particella 105, ma con area di sedime che insiste sulla particella 800, corte comune all'intero compendio; internamente l'abitazione è suddivisa in soggiorno - pranzo con angolo cottura, un bagno, una camera e un disimpegno, per una superficie netta pari a circa 40,00 mq.

Identificato al catasto Terreni

- Fg. 3, Part. 800, Qualità Orto

- Fg. 3, Part. 801, Qualità Orto

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 3, Part. 105, Sub. 501, Categoria A4



- Fg. 3, Part. 105, Sub. 502, Categoria A4
- Fg. 3, Part. 105, Sub. 503, Categoria A4
- Fg. 3, Part. 105, Sub. 504, Categoria C6
- Fg. 3, Part. 105, Sub. 505, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Destinazione urbanistica: In riferimento alla strumentazione urbanistica di cui al P.R.G. del Comune di Albano Laziale approvato con D.G.R. del Lazio del 11/07/75 n. 2527 la zona in cui ricadono gli immobili è classificata come zona C2 del piano particolareggiato Villa Altieri, approvato con DGRL n. 1348 del 02/02/1982, quale piano in variante al P.R.G. a seguito di DM 22/05/1985 e decreto ministeriale del 12/12/1953. L'Area è soggetta a Vincolo Paesistico D. Lgs n. 42/2004 e ss.mm.ii. La documentazione di PRG e NTA viene riportata in allegato.

**Prezzo base d'asta: € 91.626,60 arrotondabile a € 91.500,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 264/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 91.500,00**

<b>Bene N° 1 - Villino con dependance e locali accessori</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Albano Laziale (RM) - via delle Mole 7 - 9, piano S1-T-1°-2°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/3
<b>Tipologia immobile:</b>	Villino con dependance e locali accessori Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 800, Qualità Orto - Fg. 3, Part. 801, Qualità Orto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 105, Sub. 501, Categoria A4 - Fg. 3, Part. 105, Sub. 502, Categoria A4 - Fg. 3, Part. 105, Sub. 503, Categoria A4 - Fg. 3, Part. 105, Sub. 504, Categoria C6 - Fg. 3, Part. 105, Sub. 505, Categoria A4	<b>Superficie</b>	352,41 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Lo stato conservativo del bene è insufficiente. Appare evidente uno stato di abbandono che ha portato ad una condizione di esteso degrado, sia da un punto di vista strutturale (scala esterna) che da un punto di vista igienico-sanitario. L'unico immobile che, allo stato attuale, è mantenuto sufficientemente è l'unità immobiliare sita al piano terra del fabbricato principale, in quanto è presente un'attività commerciale. La dependance risulta rinnovata nelle finiture rispetto agli altri immobili ma con segni evidenti di infiltrazioni copiose dalla copertura in tutti gli ambienti.</p> <p>La scrivente precisa che le criticità strutturali sono visibili solo sulle parti esterne del fabbricato principale e dovranno essere opportunamente approfondite e valutate, come peraltro è opportuno anche come situazione generale trattandosi di costruzione assai vetusta.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il compendio oggetto della presente esecuzione immobiliare è sito in Via delle Mole n. 7 e 9, strada collegata direttamente alla SS7 - Via Appia Nuova e poco distante dal centro urbano del Comune di Albano Laziale, inserito in un contesto prevalentemente residenziale, a ridosso della linea ferroviaria Roma - Albano, con ottimo collegamento con la Capitale. Viste una serie di considerazione che vengono rappresentate nella relazione, la sottoscritta CTU ha formato un unico lotto, costituito dalle unità immobiliari censite al N.C.E.U. del Comune di Albano Laziale al foglio 3, particella 105; e nel dettaglio: - un fabbricato principale che si sviluppa su tre piani fuori terra (subalterni 501, 502 e 503); - un locale garage con adiacente locale tecnico (subalterno 504); - una dependance di un piano fuori terra (subalterno 505), ubicata sulla particella 800. <u>Tali fabbricati sono serviti da un giardino di circa 1400 mq, individuata al Catasto terreni al foglio 3, particelle 800 e 801 (non presenti nella nota di trascrizione del pignoramento, con anomalie meglio rappresentate nel corpo della perizia, ma pertinenze effettive di tutti i cespiti).</u></p> <p><b>DESCRIZIONE DEI BENI</b></p> <p>La costruzione del fabbricato principale risale ai primi anni del secolo scorso, si sviluppa su 3 piani fuori, con accesso dai civici 7 e 9. Allo stato attuale presenta importanti problemi dovuti alla vetustà, al degrado e abbandono nonché alcune criticità da un punto di vista strutturale da approfondire. Al piano terra del fabbricato principale è sito il subalterno 501, con attuale destinazione catastale A/4 (residenziale), ma oggi utilizzato locale commerciale con attività in essere. Tale immobile risulta suddiviso da 4 vani oltre a un wc, per una superficie netta complessiva pari a circa 75,00 mq, con ingresso posto su da via delle Mole n. 7 e con uscita sulla corte comune con gli altri subalterni. Il piano primo e il piano secondo, rispettivamente censiti con i subalterni 502 e 503, sono tra loro collegati da una scala interna; il loro ingresso è posto su via delle Mole al civico 9, con due distinte scale esterne, di cui una attualmente non praticabile per danneggiamento e crollo parziale. L'ulteriore accesso da scala esterna, posta all'interno della corte, risulta praticabile. Il piano primo è composto da una cucina, un bagno, un soggiorno - pranzo, una camera e un ingresso per un totale di superficie netta pari a circa 70,00 mq; il piano secondo è composto da n. 2 camere, un bagno e un disimpegno per una superficie netta pari a circa 29,00 mq, oltre ad una terrazza di circa 45,00. Il locale garage con adiacente locale tecnico sono siti ad una quota inferiore rispetto al fabbricato principale ed hanno accesso diretto dalla corte esterna. Il locale garage ha una superficie utile pari a circa 21,55 mq, mentre il locale tecnico pari a circa 5,75 mq. Infine è presente un'altra abitazione, assimilabile a dependance del fabbricato principale, accatastata sempre alla stessa particella 105, ma con area di sedime che insiste sulla particella 800, corte comune all'intero compendio; internamente l'abitazione è suddivisa in soggiorno - pranzo con angolo cottura, un bagno, una camera e un disimpegno, per una superficie netta pari a circa 40,00 mq.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		



<b>Occupazione</b>	Esiste un contratto di comodato d'uso gratuito per tutti gli immobili, non opponibile alla procedura, tuttavia solo l'immobile al piano terra sub 501 è occupato ed utilizzato impropriamente come esercizio commerciale, i restanti immobili sono risultati liberi ed in stato di abbandono, comunque a disposizione di chi ha sottoscritto il contratto di comodato.
<b>Regolarità edilizia</b>	Risulta necessario portare a completamento due pratiche di condono ai sensi della legge 47/85, oltre ad una serie di ripristini e due pratiche di CILA a sanatoria ai sensi del DPR 380/2001 e ss.mm.ii come meglio descritto nella risposta al quesito specifico.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI

