
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Carapellotti Giancarlo, nell'Esecuzione Immobiliare 138/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità.....	8
Confini	8
Consistenza	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Dati Catastali.....	11
Precisazioni.....	11
Patti	13
Stato conservativo.....	13
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione.....	14
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica	18
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali	21
Stima / Formazione lotti.....	21
Riepilogo bando d'asta	28
Lotto Unico	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 138/2021 del R.G.E.....	31
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 1.452.650,00	31
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	34

INCARICO

All'udienza del 15/06/2021, il sottoscritto Ing. Carapellotti Giancarlo, con studio in Via Venezia, 9 - 00048 - Nettuno (RM), email st.carapellotti@gmail.com, PEC giancarlo.carapellotti@geopec.it, Tel. 06 98 50 810, Fax 06 98 50 810, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/08/2021 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 Albano Laziale (RM) - Via Cancelliera 33, piano T-1°

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato nel Comune di ALBANO LAZIALE(RM) ai margini tra il comune di Cecchina più esattamente all'interno del Polo artigianale ed Industriale denominato Santa Palomba nello specifico sul tratto di sede Viaria ricadente nel comune di Albano Laziale per Competenza territoriale in Via Cancelliera 33 .

Per quanto attiene All'accesso diretto ed indiretto sulla predetta porzione Imm.re lo stesso nello stato dei luoghi e così come da progetto viene garantito dalla sede Viaria principale mediante la presenza di una ampia superficie adiacente la sede viaria principale quest'ultimo così come da atti Urbanistici , peraltro ribadito sul progetto approvato (trattasi di area posta ad uso parcheggio) prevista dal Piano Particolareggiato ceduta gratuitamente al Comune previo atto notarile .

A ridosso di quest'area allo stato dei luoghi e come da progetto sono presenti n° 2 passaggi pedonali e carrabili deputati in origine all'ingresso e all'uscita dei veicoli, sul retro dello stabile percorrendo Via delle More n° 8 è presente un'ampia apertura pedonale e carrabile deputato sin dall'origine al carico e scarico dei mezzi pesanti .

Per quanto attiene alla sua Collocazione nel contesto della medesima area di sedime l'intero stabile (Ufficio - capannone) presenta un posizionamento simmetrico con un distacco secondo indicazioni progettuali di ml. 6,50-7,00 nel verso Longitudinale, mentre nel senso ortogonale ovvero sul lato più corto presenta una distanza di circa ml. 20,00 in entrambi i Lati.

Unità Imm.re censita catastalmente come unità speciale D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.)

corpi di fabbrica assimilabili a (capannoni) con strutture prefabbricate adibite ad attività artigianali, semi industriali e/o commerciali alle quali nel caso specifico vi è presente una appendice collegata al corpo di fabbrica principale adibita nello stato di progetto ad Uffici, mensa e servizio igienico, mentre nello stato dei luoghi risulta utilizzata al piano terra come unità ricreativa ed al Piano Primo come unità abitativa in relazione alla presenza di un servizio Igienico e di una mensa con annessa cucina.

così come accertato e documentato fotograficamente in sede di sopralluogo, il terreno o meglio la restante area posta a diretto utilizzo del manufatto commerciale risulta completamente rifinito e pavimentato con manto bituminoso. in ogni caso la stessa appare in completo stato di abbandono.

Al suo interno il c.t.u. ha accertato la presenza di strutture metalliche banco frighi ed altre oggetti di varia dimensione accantonati in varie zone dell'area cortilizia in ultimo a ridosso dell'ingresso principale.

la stessa area cortilizia descritta in precedenza in completo stato di abbandono presenta sterpaglie , arbusti ed

erba nella quasi totalità dell'estensione del Lotto a riprova di un completo abbandono .

In merito alla dislocazione ed utilizzo delle relative superficie commerciali e direzionali il complesso imm.re risulta così suddiviso :

nella zona antistante l'ingresso principale è presente un'appendice al capannone Commerciale predisposto progettualmente ad un uso direzionale di fatto costituito su due Livelli presenta al Piano terra n° 2 stanze adibite ad Ufficio mentre al Piano primo accessibile attraverso una Vano scala centrale è possibile accedere ad ulteriore stanza adibita sempre ad ufficio nonché ad un servizio Igienico unitamente ad un vano utilizzato come mensa presumibilmente per le maestranze.

Il manufatto principale presenta una struttura rettangolare unita al complesso direzionale mediante una porzione di quest'ultimo nella quale risultano collocati i servizi igienici doccie ed in passato il Ripostiglio per gli operai .

la restante superficie deputata alla lavorazione, commercializzazione e vendita di prodotti disponeva come da progetto di aree delimitate da pannellature in struttura metallica.

nello stato dei luoghi alcune delle pareti divisorie così come alcune aree deputate alla lavorazione alla conservazione e al deposito delle materie prime e dei prodotti lavorati (celle frigo- depositi ecc.) risultano come accertato dal sottoscritto e meglio documentato completamente rimosse se non asportate rispetto alla indicazione grafica riportata sul progetto grafico depositato.

così come si evince dalla documentazione fotografica il c.t.u. nella verifica ed accesso presso l'immobile ha accertato la presenza di corpi di fabbrica posti in aderenza allo stabile principale e manufatti distaccati posti sul margine di confine in particolare :

sul capannone principale in corrispondenza dell'ingresso principale è presente una struttura realizzata in carpenteria metallica rifinita nei tre lati e sulla copertura con elementi vetrati;

sul retro del medesimo stabile sono presenti due corpi di fabbrica posti in aderenza costituiti da una struttura in carpenteria metallica e tamponatura delle pareti e della copertura con pannelli in lamiera coibentata del tipo (Isopan) gli stessi risultano essere dislocati sul lato destro e sul lato sinistro rispetto alla porta d'ingresso utilizzata presumibilmente per in carico scarico delle merci.

nella medesima area rispettivamente sul lato destro a confine con le part.lle 1089,651,333 e sul lato Sinistro con la part.lla 652 sono stati edificati ulteriori due corpi di fabbrica nella fattispecie quello posto sul lato destro così come si evince dalla documentazione fotografica presenta una struttura in elevazione quasi certamente con blocchi di tufo e copertura con solaio in latero-cemento rifinito ad intonaco con tinteggiatura , mentre il manufatto posto sul lato destro così come per gli incrementi di superficie realizzati in aderenza al capannone principale presenta una struttura portante in metallo con pareti e copertura a falda inclinata con pannelli (lamiere coibentate) .

il c.t.u. precisa che a ridosso del manufatto realizzato in muratura è presenta una cisterna per il contenimento di liquido , verosimilmente carburante (gasolio) protetta da una struttura in metallo con pannelli coibentati il tutto come da documentazione fotografica .

Elementi strutturali che alla luce della presa visione degli atti urbanistici (elaborato grafico approvato),risultano essere stati realizzati in assenza di regolare autorizzazione, interventi per i quali non vi è alcuna indicazione grafica e ne tanto meno il rilascio di ulteriori atti autorizzativi unitamente a nuovi grafici progettuali depositati in VCO rispetto ai primi atti rilegati alla concessione edilizia originaria.

In relazione a quanto sopra descritto , tenuto conto che di fatto trattasi ampliamenti con incremento consistente della Volumetria e della superficie ed altresì per alcuni di essi d'interventi realizzati a margine del confine senza tener conto dei distacchi previsti dalle norme attuative del Vigente piano di Zona lo scrivente non ne terrà conto nella valutazione estimativa, evidenziando sin d'ora che essendo opere di natura abusiva spetterà al nuovo aggiudicatario la demolizione di tutti i corpi di fabbrica abusivi descritti in precedenza e meglio evidenziati in un apposito schema grafico riepilogativo.

Il Compendio Imm.re (Uffici+ Capannone) risulta ricompresa all'interno di un lotto di terreno di maggiore estensione censito al catasto Terreni con la part.lla 814 avente uno sviluppo ed una estensione che secondo quanto riportato sull'elaborato grafico dall'ubicazione generale riferite alle dimensioni metriche la stessa

risulta essere pari a circa mq. 2800,00 al netto dell'area di sedime del manufatto assentito regolarmente(uffici + capannone) .

il c.t.u. non ha dato seguito a rilevamenti di tipo topografico i dati sono stati estrapolati da quanto riportato sulla pianta ubicativa inserita a corredo all'interno dell'elaborato grafico depositato ed approvato dal comune di Albano Laziale.

eventuali verifiche ed accertamenti sull'effettiva entità metrica potranno essere eseguiti in seguito dall'agiatario qualora lo ritenga necessario e/o opportuno in questa fase il c.t.u. non l'ha ritenuto opportuno ne tanto meno mi stato richiesto nei quesiti , tenuto conto che il lotto si presenta nello stato dei luoghi perfettamente perimetrato e delimitato con le proprietà limitrofe da muri di cinta e rete metallica.

Per quanto attiene alla struttura ricompresa dal corpo principale adibito alla lavorazione e vendita dislocato su un unico livello (P.T.) , nonchè al fabbricato adiacente destinato in origine alla gestione aziendale (uffici) ricompreso nei due Livelli (P.T., P1°) il c.t.u. nell'esplicazione della nota peritale e conseguente valutazione darà ampie e più specifiche delucidazioni, in merito alla natura della costruzione e relativi atti urbanistici che ad oggi ne hanno formalmente regolamentato la sua costituzione, avendo cura attraverso una pianta esplicativa di rappresentare le piccole porzioni (accessorie) descritte in precedenza per le quali non vi è richiesta e conseguente rilascio di atti autorizzativi.

In merito ad una esatta individuazione catastale la porzione di cui in oggetto ricade all'interno del Lotto di terreno censito con il Fg. 21 part.lla 814, guardando il corpo di fabbrica dal prospetto frontale sul retro confina con la part.lla 83 a destra con la part.lla 239 , a sinistra con la part.lla 17 mentre sul prospetto principale con le part.lle 146 e 147 il tutto come da documentazione fotografica .

Il complesso Imm.re di cui in Oggetto sottoposto a procedura esecutiva ricompreso e meglio identificato nel Lotto Unico allo stato dei luoghi secondo quanto riportato in VCA risulta nella disponibilità e nel titolo di possesso della Soc. **** Omissis **** per una quota pari ad 1/1 dell'intero. possesso e titolo acquisito attraverso la stesura di un Verbale di Assemblea Straordinaria redatto e ratificato dal Notaio Dott.ssa Annunziata Ernestina.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Edificio classificato D/8 adibito in origine ad attività Commerciale costituito da:

- 1) fabbricato adibito ad uso diretto ed esclusivo del complesso aziendale (capannone) come area direzionale e gestionale (uffici) suddiviso su due Livelli.
- 2) fabbricato Principale progettata ed utilizzata in passato come superficie deputata alla lavorazione, commercializzazione e vendita di prodotti.

unità Imm.re situata in zona Periferica a confine tra il comune di Cecchina e l'area industriale di santa Palomba , identificata come fascia Sub.Urbana denominata ZONA (E1) microzona 0 . un area nella quale trovano attualmente collocazione attività commerciali , semi-industriali e/o artigianali , unitamente a piccole estensioni nelle quali trovano dimora stabili ad uso residenziale .

La struttura in oggetto rispetto al nucleo Urbano Centrale dista Rispettivamente non meno di 3/4 KM in direzione Cecchina , circa 1.5 km rispetto alla SS Nettunense e circa 5/6 Km. in direzione del Comune di Albano

Laziale al quale risulta appartenere .*****

Zona interessata da uno fiorente sviluppo urbanistico , riconducibile maggiormente ad attività di natura terziaria , in relazione soprattutto alla zona già in gran parte destinata ad attività industriale e per questo oggetto di una forte presenza di manufatti (capannoni) più o meno estesi volti alla lavorazione e produzione di materiali e logistica di varia natura.

per quanto attiene alla presenza di essenze arboree sul lotto in oggetto il c.t.u. non ha accertato nessun tipo di alberature di medio o alto fusto ,di è accertata la sola presenza di essenze arboree ornamentali presenti a margine dei due ingressi posti sul lato principale a ridosso dell'area di parcheggio ceduta gratuitamente al comune di Albano.

trattandosi di struttura adibita ad attività terziaria ,(Artigianale,Commerciale) il corpo di fabbrica principale (Capannone) esternamente non presenta rifiniture di particolare pregio architettonico, edificato con struttura portante e pareti perimetrali pre-compresse realizzate fuori opera e collocate in sito mediante appositi nodi strutturali , le pareti così come la copertura risulta delimitata da lastre in cls poste ad incastro sul struttura portante (travi e pilastri) rifinite esternamente ed internamente con tinteggiatura del tipo al quarzo gialla.

Nei fori finestrati così come nelle aperture previste per il transito pedonale e dei mezzi d'opera sono stati collocati infissi e portoni in metallo .

al suo interno il capannone adibito alla lavorazione , allo stato dei luoghi così come da documentazione fotografica si presenta in stato di completo abbandono, materiali e stigliature provenienti dalla precedente attività , risultano accantonate al suo interno così come attrezzature e banconi , frigo e celle frigorifere .

l'accesso e l'ispezione interna eseguita la sottoscritto in presenza dei conduttori e del Delegato alla Vendita Avvocato Mancini Valentina c'ha restituito uno stato dei luoghi parzialmente conforme a quanto rappresentato sull'elaborato grafico.

la verifica ha evidenziato non solo come già anticipato e descritto in precedenza la presenza di manufatti abusivi , ma altresì la parziale rimozione di alcune pareti divisorie rappresentate sul progetto .

Pareti non in muratura ma bensì costituite in origine da pannelli in lamiera dall'esiguo spessore di fatto facilmente rimovibili.

nella fattispecie come rappresentato in un apposito schema grafico il c.t.u. ha evidenziato la rimozione della parete posta a chiusura del vano ripostiglio posto a ridosso dei servizi igienici collettivi , nonché la rimozione delle pareti utilizzate per la perimetrazione di n° 2 celle frigo .

si precisa altresì che al momento del sopralluogo il conduttore immesso nell'utilizzo del compendio Imm.re procedeva con interventi e modifiche interne consistenti nella rimozione delle pareti poste a delimitazione del Locale deposito e della relativa celle frigo collocata al suo Interno.

occorre precisare che trattasi di strutture modulari facilmente rimovibili per le quali tuttavia necessita una autorizzazione preventiva del locatario , il deposito di una richiesta per l'esecuzione delle opere unitamente ad un elaborato grafico esplicativo, intervento che viceversa da quanto appreso in sede di sopralluogo vengono eseguiti in modo arbitrario senza alcuna preventiva comunicazione e di fatto in contrasto con le norme vigenti e con quanto regolarmente rappresentato nel progetto approvato.

per quanto attiene al corpo di fabbrica adibito ad uso direzionale (uffici, mensa ecc.) anch'esso presenta una struttura pre- compressa costituita da (travi e pilastri) in CLS montati in opera rifinita perimetralente da lastre in cls semplicemente tinteggiate con materiale al quarzo.

Lo stabile appare lineare e semplice nella sagoma così come negli interventi di rifinitura , tipico per le strutture aventi carattere terziario (artigianale, industriale e/o commerciale).

Il fabbricato così come si evince dalla documentazione fotografica pur essendo apparentemente inutilizzato e in completo stato di abbandono si presenta in buono stato di conservazione esterna ed interna .

Le pareti esterne così come gli elementi murari visivamente non presentano particolari problematiche di natura strutturale , così come non sono state rilevate fessurazioni e/o disgregamenti di pari murarie e/o di intonaco, il c.t.u. ha rilevato e documentato fotograficamente la presenza di alcune mufte quasi certamente

causate da infiltrazioni di acqua meteorica in corrispondenza dei vani (ufficio, servizio igienico disimpegno e mensa) dislocati al P1° sul corpo di fabbrica adibito in origine ad uso direzionale.

In merito alla regolarità costruttiva degli impianti tecnologici(Idrico ,Elettrico) e alla loro funzionalità il C.T.U. avendo accertato che lo stesso risulta al momento del sopralluogo occupato , da terze persone con regolare contratto, ritiene plausibile che gli stessi possano essere perfettamente funzionanti .

Preso atto del contesto urbanistico in cui risulta inserito la porzione immobiliare nonché della facilità viaria dal quale risulta facilmente raggiungibile qualsiasi località .

Da indagini immobiliari effettuate dal sottoscritto , la suddetta unità immobiliare riveste sicuramente un interesse commerciale sul mercato della libera vendita fermo restando lo stato di conservazione interno ed esterno in cui si trova la porzione imm.re oggetto del procedimento esecutivo.*****

Le quali ,sicuramente determinano un incremento e/o una diminuzione al proprio valore commerciale , che il c.t.u. avrà modo di indicare con maggior concretezza nel quesito specifico.*****

Individuazione ubicativa per la quale il C.T.U. a maggior dettaglio allega copia dell'elaborato planimetrico acquisito dagli atti catastali depositati presso il N.C.E.U.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Cancelliera 33, piano T-1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta parzialmente completa. secondo quanto dichiarato dal delegato alla Vendita Avv.to **** Omissis **** sulla Relazione Preliminare da lei redatta.

il c.t.u. riporta di seguito le note esplicative poste a margine della relazione :

NOTE

Si evidenzia che sul bene oggetto di pignoramento risulta trascritta in data 22.05.2018 reg. una domanda giudiziale di revocatoria fallimentare di atti soggetti a trascrizione. La stessa è stata incardinata presso il Tribunale di Roma, dalla curatela del FALLIMENTO in liquidazione, nei confronti della inerente la revoca degli atti di conferimento in società aventi ad oggetto il trasferimento dell'intera quota di proprietà del compendio pignorato, avvenuti tra.

Tale domanda giudiziale di revocatoria fallimentare è opponibile alla procedura poiché trascritta prima del pignoramento, e il relativo giudizio incardinato presso il Tribunale di

Roma risulta tuttora pendente.
Documenti allegati:

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Attualmente il compendio Imm.re descritto nell'atto di citazione e di pignoramento risulta essere di proprietà della Società esecutata **** Omissis **** per la quota di possesso pari ad 1/1 dell'intero .****

Possesso della porzione Imm.re a seguito del Trasferimento di proprietà avvenuto con rogito notarile in relazione al verbale di Assemblea Straordinaria redatto e stipulato dal Notaio Dott. Annunziata Ernestina con studio in Roma in data 28/01/2016 Rep.

Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 11/02/2016 al RG. n al RP. di formalità.

Il c.t.u. in merito alla disponibilità ed occupazione della suddetta porzione Imm.re ritiene opportuno precisare che:

la società esecutata **** Omissis **** ha concesso in Locazione l'intero compendio Imm.re costituito dalla Palazzina adibita ad Uffici e dal Capannone posto ad uso commerciale unitamente all'intera area esterna alla Soc. **** Omissis **** rappresentata legalmente dal Sgi. **** Omissis ****.

Contratto sottoscritto tra le parti e registrato presso L'ufficio delle Entrate di TIVOLI il il il
durata della Locazione anni 6 a partire dal 02/01/2018 con scadenza al 01/01/2024 canone di
Locazione €. 500,00 mensili , importo annuale €. 6000,00 .

A rirpova di quanto sopra relazione il c.t.u. allega copia del contratto di locazione posto ad uso Commerciale.

CONFINI

la Suddetta unità imm.re risulta ricompresa all'interno del proprio Lotto di terreno individuato e censito sull'estratto di mappa al fg.21 part.lla 814 sub. 501.

Per quanto attiene al compendio Imm.re nella sua entità (capannone) e corpo di fabbrica adiacente posto ad uso direzionale .

i due manufatti hanno il seguente sviluppo :

CAPANNONE: manufatto posto ad uso commerciale dislocato al P.T. censito con Categoria catastale D/8 la cui superficie interna complessiva delle aree a servizio(magazzini, depositi celle frigo, WC.ecc) ammonta a circa 1202 mq. di cui come indicato sul progetto in atti 935 mq risultano destinati ad uso commerciale.

STABILE AD USO DIREZIONALE (UFFICI) . la piccola palazzina collegata al piano terra mediante attraverso la

parete divisoria con i servizi igienici presenti all'interno del Capannone si disloca su due Livelli ;
 P.T. costituito da ingr, disimpegno vano scala di accesso al Piano Superiore e n° 2 vani adibiti ad uso Ufficio per una superficie utile interna pari a circa 54,00 mq
 P1° costituito da un disimpegno attraverso il quale si accede in un vano ad uso ufficio , nel servizio igienico e nel Locale attrezzato e destinato da progetto ad uso mensa.per una superficie utile interna pari a circa 47,00 mq

A margine del limite di proprietà confina:

sul Lato Dx a margine di recinzione esterna con unità a destinazione Residenziale ed artigianale censite su Foglio di mappa con le part.lle 139,1089,651,333

sul lato Sx a margine di recinzione esterna confina con altra proprietà costituite da un unico corpo di fabbrica avente destinazione terziaria censita con la part.lla 652

sul lato fronte strada confina con particella di terreno adibita ad uso parcheggio stralciata in origine dalla maggiore superficie del medesimo lotto censita con part.lla 510 ed oggetto di cessione gratuita al patrimonio comunale in ottemperanza a quanto previsto dall'amministrazione con la committenza al momento del rilascio del primo atto autorizzativo.

sul retro dello stabile il compendio Imm.re confina con strada comunale denominata Via delle More sul quale è presente come già descritto nel quesito precedente apposita apertura pedonale e carrabile utilizzata in passato per il transito dei mezzi pesanti adibiti al carico e scarico merci .

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	1215,77 mq	1249,74 mq	1,00	1249,74 mq	6,00 m	Terra
Giardino	2795,00 mq	2795,00 mq	0,18	503,10 mq	0,00 m	Terra
Ufficio	108,06 mq	124,80 mq	1,00	124,80 mq	6,00 m	PT.- P1°
Totale superficie convenzionale:				1877,64 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1877,64 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

si rimanda a quanto già descritto nella descrizione generale

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2000 al 26/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 814 Categoria D1 Rendita € 963.708,00 Piano T-1
Dal 26/06/2000 al 18/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 814 Categoria D1 Rendita € 1.519.416,00 Piano T-1°
Dal 18/05/2010 al 14/12/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 814 Categoria D8 Rendita € 1.583.200,00 Piano T-1°
Dal 14/12/2015 al 28/01/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 814 Categoria D8 Rendita € 1.583.200,00 Piano T-1°
Dal 28/01/2016 al 20/01/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 814 Categoria D8 Rendita € 1.583.200,00 Piano T-1°

l'intestazione Catastale corrisponde con quella reale.

allo stato dei luoghi e comunque sulla base del sopralluogo eseguito dal c.t.u. e secondo quanto accertato nella Relazione Notarile sottoscritta dal Notaio A. TROTTA la suddetta porzione Imm-re fg.21 part.lla 814 Sub 501 ricompresa l'area esterna di uso esclusivo alla data della redazione del documento 17/05/2021 risulta di proprietà della Soc. **** Omissis **** con sede ad Albano Laziale.

alla medesima sono pervenute :

per averle acquisite per Trasferimento di Società con atto redatto dal Notaio Annunziata Ernestina con studio in Roma il 28/01/2016 Rep. 130310 Racc. 27239 trascritto in CC.RR.II. il 11/02/2016 nn° 6018/4093

sulla base di quanto sopra delineato dagli atti procedurali e da quelli depositati presso l'Agenzia del territorio (catasto Urbano);

Si conferma che la ditta eseguita **** Omissis **** risulta attualmente titolare per la quota pari al 1/1 dell'intero relativamente al bene individuato con il LOTTO UNICO per il quale si sta dando seguito al procedimento di vendita All'incanto.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	814	501		D8				19592.00€	T-1°	

Corrispondenza catastale

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

In sede di accesso e verifica dell'Unità imm.re oggetto del procedimento in atto il c.t.u. limitatamente alle due porzioni Imm.ri ricomprese nel compendio oggetto del procedimento esecutivo (Uffici) e (capannone) non ha riscontrato evidenti difformità rispetto a quanto già rappresentato sulla scheda planimetrica depositata in atti presso il catasto Urbano.

per quanto attiene alle dimensioni l'unità risulta conforme ad esclusione dei manufatti esterni per i quali il c.t.u. ne ha accertato una completa difformità sia in ambito urbanistico e sia in ambito catastale essendo gli stessi inesistenti nella rappresentazione grafica della scheda planimetrica depositata in atti presso il catasto urbano.

per quanto concerne la rispondenza interna relativa alla presenza e consistenza dei vani ricompresi all'interno dello stabile adibito ad uso Direzionale (uffici) e in quello posto ad uso Commerciale(Capannone) il c.t.u. a accertato rispettivamente una sostanziale rispondenza nel stabile adibito ad uffici , mentre per quanto concerne il manufatto adibito alla lavorazione si è accertato che alcune parti dei divisori e di fatto alcuni vani attualmente risultano lievemente difformi da quanto rappresentato graficamente.

occorre precisare che nello stato di fatto i vari ambienti descritti e rappresentati sul progetto e sulla pianta planimetrica sono realizzati previo utilizzo di pareti mobili in struttura laminare e non in struttura muraria , pertanto facilmente amovibili ma nel contempo ripristinabili in tempi celeri .

dato atto che le difformità sono lievi, che le stesse non hanno in tal caso modificato volumi, superficie e ne tanto meno la destinazione d'uso dello stabile in oggetto.

trattandosi altresì di manufatti a carattere Commerciale il c.t.u. non è nella condizione di poter immaginare il suo utilizzo in ottica futura , ritiene opportuno non intervenire nel rettificare catastalmente la rimozione di alcune pareti divisorie per le quali è possibile che l'aggiudicatario in seguito ne possa prevedere il loro ripristino.

Per tale motivo non si è dato atto ad alcun intervento teso ad aggiornamenti della scheda planimetrica in Atti, sostanzialmente conforme a quella depositata.

PRECISAZIONI

come già ampiamente descritto sul primo quesito , il C.T.U. TIENE A PRECISARE che all'interno del compendio Imm.re ed in particolare a ridosso del capannone adibito in passato ad attività commerciale sono presenti così come si evince dalla documentazione fotografica alcuni manufatti per i quali sulla base delle ricerche e della documentazione acquisita in comune ed in catasto Urbano gli stessi sono riconducibili a manufatti eseguiti in totale assenza di regolare autorizzazione e pertanto totalmente abusivi.

nella fattispecie :

1) a ridosso dell'ingresso principale risulta posizionata una struttura chiusa con struttura portante in carpenteria metallica e rivestimento in pannelli vetrati la stessa presenta le seguenti dimensioni (largh. 5.56 ml. Lugh. 5.17ml) per una estensione di mq. 28.75 ed un Volume stimato in 145 mc.

2) sul lato posteriore a ridosso della parete del fabbricato sono state realizzate n° 2 strutture in carpenteria metallica rivestite entrambi sulle pareti verticali e sulla copertura con pannelli metallici coibentati entrambi con accesso esterno ed interno al capannone con uno sviluppo rispettivamente di (largh. 4.00 ml. Lugh.6.15 ml) e (largh. 4.00 ml. Lugh.7.00 ml) pari ad una volumetria complessiva di 290.00 mc

3) sul lato posteriore a margine del confine con la part.lla 333 è presente un manufatto in muratura quasi certamente in blocchi di tufo e sovrastante solaio in latero cemento avente una estensione di superficie al lordo della muratura di circa mq. 40.00 ed una volume pari a circa 110/120 mc.

4) sul lato posteriore a margine del confine con la part.lla 652 è presente un manufatto realizzato con struttura metallica portante pareti e copertura con pannelli coibentati avente una estensione di superficie al lordo del perimetro esterno di circa mq. 42.00 ed una volume pari a circa 120/125 mc.

il tutto come da documentazione fotografica acquisita in sede di sopralluogo.

il c.t.u. fermo restando la disamina dettagliata sopra esplicita ribadisce a maggior tutela dell'eventuale Aggiudicatario che le norme previste dal DPR.380/01 e s.m.i. non prevede per le opere sopra descritte nessuna possibilità di regolamentazione parziale o totale trattandosi di opere che hanno di fatto incrementato superficie e volumi non disponibili in relazione alle norme di PRG e P.P. .

a tutto ciò occorre precisare che alcuni dei manufatti descritti risultano collocati sul margine di confine e pertanto ancor più insanabili vista l'oggettiva mancanza dei requisiti minimi nel rispetto delle distanze dal confine mediamente attestata in ml. 5,00 si dovrà pertanto procedere con demolizione e ripristino dello stato dei luoghi.

Intervento per il quale il C.T.U. ha disciplinato una valutazione dei costi attraverso un'analisi dell'intervento a corpo nel quale si è tenuto conto delle voci di lavorazione necessario al ripristino dei luoghi secondo il progetto originario.

valutazione e costo di cui il c.t.u. terrà in ampia considerazione decurtando il probabile importo dell'intervento dal Valore desunto dallo sviluppo dei due criteri di stima (Sintetica ed Analitica) .

Alla luce di quanto sopra il c.t.u. da atto che le opere e gli interventi di ripristino dello stato dei luoghi ,verranno decurtate nella valutazione peritale restando a carico dell'aggiudicatario il quale oltre all'eventuale esecuzione materiale dovrà provvedere a sue cure e spese alla totale rimozione dei manufatti abusivi .

Il c.t.u. dato atto di tale eventuale obbligo dichiarandosi sin d'ora esonerato da ogni eventuale responsabilità nel caso in cui il nuovo aggiudicatario non ottemperi per tempo e per modo secondo quanto descritto in precedenza evitando di dare seguito ad ogni tipo di attività e lasciando così inalterato il contesto e le difformità urbanistiche accertate dal c.t.u. in sede di verifica e stesura della nota peritale.

Difformità per le quali lo scrivente ne ha più volte in sede di nota peritale nei quesiti preposti ribadito la necessità di intervenire con una totale Rimozione.

PATTI

NULLA DI PARTICOLARE D PRECISARE

STATO CONSERVATIVO

Descrizione delle principali finiture e dotazioni impiantistiche:

Struttura portante : cemento armato precompresso

Solai : elementi in cemento armato precompresso

Copertura : elementi in cemento armato precompresso

Finiture pareti esterne : pannelli in cls. prefabbricato con finitura Liscia Tinteggiata

Finiture pareti interne : cemento e intonaco a civile (uffici-wc)

Manto di copertura : impermeabilizzazione

Serramenti esterni Capannone : Porte d'ingresso in Ferro Verniciato, Porte anti-panico ,finestrature con grata in ferro

Serramenti esterni Uffici : Porte d'ingresso (portone Blindato con pannellatura in legno) Finestre a persiana in ferro

Serramenti interni Capannone : in alluminio senza taglio termico, bussole in legno nel vano (WC e Doccie)

Pavimenti interni Capannone : cls. industriale (area commerciale , magazzini, depositi ecc)Pav.in ceramica (wc, Doccie)

Pavimenti interni Uffici : Pavimentazione in ceramica (uffici-wc- mensa)

Pavimenti esterni : asfalto

Rivestimenti interni : ceramica (wc)

Impianto elettrico (tipo,, tensione): su canalina in PVC esterni - 380 V

Impianto idraulico sottotraccia con tubazioni in polietilene

Impianto termico alimentazione: Bombolone GPL-

generatore : caldaia Murale

corpi radianti : Piastre radianti in Alluminio (Uffici-WC-Mensa)

Impianto di ventilazione meccanica : assente

Impianto fotovoltaico : assente

Carro ponte : assente

Pesa a ponte : assente

Sistemazioni esterne : Rifinita nella sua quasi totalità con manto Bituminoso con un parziale presenza di alberature di medio fusto a ridosso del muro di confine sul prospetto principale

Recinzioni : cordolo in cls. con sovrastante parete muraria h.90/100 cm. ringhiera in ferro sul muro di confine prospetto principale pali e rete metallica sul restante perimetro

Varie : lo stato di manutenzione si presenta discreto stato di conservazione per quanto concerne la porzione dell'edificio adibita ad uffici,mentre all'interno dello stabile principale

(capannone) si evince lo stato di completo abbandono , materiali accumulati, elementi divisori autoportanti parzialmente rimossi ecc. occorre tuttavia precisare così come si evince dalla documentazione fotografica che il c.t.u. nel sopralluogo preliminare non ha in ogni caso riscontrato difacimenti sulla struttura portante e sulle opere interne e ne tanto meno su gli elementi di chiusura (porte - finestre ecc.) riconducibili ad interventi di danneggiamento.

PARTI COMUNI

ad esclusione dell'Area antistante l'ingresso principale posta ad uso Parcheggio prevista da P.P. e per la quale in origine la Committenza in accordo con Lente Comunale ne ha disposto la cessione Gratuita , il C.T.U. in sede di accesso e sopralluogo preliminare non ha riscontrato nessuna ulteriore area e/o porzione di essa riconducibile ad un uso comune.

il compendio Imm.re come descritto in uno dei precedenti quesiti dispone di una area interna ben delimitata annessa ed asservita al complesso Imm.re (capannone-Uffici) censita anch'essa al Fg.21 part.lla 814 per uno sviluppo di superficie pari a circa 2800 mq.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non è stata segnalata l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati, AD ESCLUSIONE DELL'AREA ANTISTANTE POSTA A PARCHEGGIO UTILIZZATO NELLO STATO DEI LUOGHI DIRETTAMENTE ED INDIRETTAMENTE DAL COMPENDIO IMM.RE MA DI FATTO RICOMPRESO NEL PATRIMONIO DEL COMUNE DI ALBANO LAZIALE.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

SI RIMANDA A QUANTO DESCRITTO NEL QUESITO PRECEDENTE (STATO DI CONSERVAZIONE)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 02/01/2018
- Scadenza contratto: 01/01/2024

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

il c.t.u. in merito alla disponibilità ed occupazione della suddetta porzione Imm.re ritiene opportuno precisare che:

da indagini parallele svolte presso l'Agenzia delle Entrate di Roma Sede di Pomezia , è emerso che per la medesima unità risulta depositato e registrato regolare contratto di locazione per l'intero compendio Imm.re

(CAPANNONE , STABILE AD USO UFFICI) di natura Commerciale sottoscritto tra le parti il

allegherà in seguito copia , dal quale si evince che lo stesso ha durata di anni 6 con tacito rinnovo salvo espressa disdetta tra le parti con immissione nel possesso a partire dal 02/01/2018 con scadenza 01/01/2024 a favore della soggetto di seguito riportato:

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/06/2000 al 20/06/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mulieri Innocenzo	26/06/2000	44124	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II.	01/07/2000	17480	26792
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/2007 al 14/12/2015	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Casalino Elio	20/06/2007	34860	14654
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II.	30/06/2207	25675	52305
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/12/2015 al 28/01/2016	**** Omissis ****	Conferimento di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Capecelatro Edmondo Maria	14/12/2015	84463	27315
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		CC.RR.II.	17/12/2015	36162	50937
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/01/2016	**** Omissis ****	Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Annunziata Ernestina	28/01/2016	130310	27239
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II.	11/02/2016	4093	6018
		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 variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 17/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Compravendita
Iscritto a Roma il 30/06/2007
Reg. gen.
Quota: 1/1
Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 500.000,00
Rogante:

Note: a favore di

per la somma di €500.000,00

Ipoteca che grava sull'intera quota per la piena proprietà dell'immobile sito in Albano Laziale Via Cancelliera , Via delle More distinti al Fg.21 part.lla 814

- **Ipoteca Legale** derivante da
Iscritto a Roma il 09/03/2009
Reg. gen.
Quota: 1/1
Importo: € 157.724,36
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 78.862,18
Rogante:
Data: 12/02/2009
N° repertorio: 101596
N° raccolta: 97
Note: a carico iscritta per la somma capitale di Euro 78.862,18 e per la somma totale di Euro 157. 724,36. Grava la quota intera della piena proprietà dell'immobile sito in Albano Laziale Via delle More snc, distinto nel NCEU al Fg. 21 mappale 814
- **Ipoteca Legale** derivante
Iscritto a Roma il 21/10/2013
Reg. gen.
Quota: 1/1
Importo: € 284.442,58
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 142.221,29
Rogante:
Data: 19/09/2013
N° repertorio: 1926
N° raccolta: 9713
Note: a favore di iscritta per la somma capitale di Euro 142 .221 , 29 e per la somma totale di Euro 284.442,58 Grava la quota intera della piena proprietà dell'immobile sito in Albano Laziale Via delle More snc, distinto nel NCEU al Fg. 21 mappale 814 sub. 501.
- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da
Iscritto a Roma il 05/09/2014
Reg.
Quota: 1/1
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 97.295,24
Rogante: Trib. di Roma
Data: 24/07/2014
N° repertorio

(per beni omissis) , iscritta per la somma capitale di Euro 97.295,24 e per la somma totale di Euro 130.000,00. Grava la quota intera della piena proprietà dell'immobile sito in Albano Laziale Via delle More snc, distinto nel NCEU al Fg. 21 mappale 814 sub. 501, nonché altri beni omissis. A margine si rileva annotazione di restrizione di beni n. 8410 / 1486 del 25/02/2016. (svincola beni estranei) .

Trascrizioni

- **verbale di Pignoramento Immobili tti soggetti a Trascr.ne"**

Trascritto a Roma il 14/04/2021

Reg. gen.

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: a favore

)carico di

Grava la quota intera della piena proprietà dell'Immobilie sito in Comune di Albano Laziale, Via delle More/ Via di Cancelliera, distinto al NCEU al Fg. 21. mappale 814 sub. 501.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute e dalla documentazione depositata in atti si è appurato che l'onere a carico della procedura, consiste nella cancellazione della TRASCRIZIONE , contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: DI CIRCA 400/500 PER OGNI ANNOTAZIONE .

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente strumento urbanistico PRG- P.P. del Comune di ALBANO LAZIALE destina l'area in cui trova ubicazione l'immobile pignorato e così come da indicazioni riportate sull'elaborato grafico di progetto in zona: "D/1" Zona Industriale ed Artigianale .

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Dopo aver acquisito, copia della documentazione progettuale presso l'archivio dell'ufficio tecnico il c.t.u. pone a conoscenza quanto segue:*****

L'unità immobiliare di cui alla presente procedura esecutiva è stata realizzata, previa presentazione di un primo elaborato progettuale a seguito del quale L'Amm.ne Comunale e per suo conto L'ufficio tecnico ha rilasciato Regolare Concessione Edilizia n° 100/89 Prat.Ed. n°100/89 Prot. 26929 in data 08/07/1991

In riferimento alla Prima Concessione Edilizia n°100/89 è stato depositato in seguito a definizione ed ultimazione delle opere un nuovo elaborato grafico in VCO a seguito del quale l'amministrazione e per essa

l'ufficio tecnico ha rilasciato un ulteriore Concessione Edilizia n° 100/89-C Prat.Ed. n°100/89-C Prot. 8521/96 in data 16/07/1996.

In data 26/09/2000 su preventiva richiesta della proprietà Soc. V&V Vallarello di Ubaldo Vitale l'ufficio tecnico visti gli atti accertata l'idoneità della documentazione inoltrata rilasciava alla proprietà sopra menzionata rilasciava regolare Certificato di Agibilità con utilizzo a carattere Industriale per il Capannone e per il corpo di fabbrica adiacente (Uffici, mensa ecc.)

a seguito del passaggio di Proprietà dalla quest'ultima depositava un nuovo elaborato grafico unitamente alla D.I.A. in data 09/06/2008 N° 2578 prot.0009312 a con la quale veniva sottoposta all'amministrazione comunale la richiesta di Cambio di destinazione d'uso del medesimo stabile da INDUSTRIALE AD COMMERCIALE .

in relazione a quest'ultima richiesta la proprietà e per lei il tecnico geom. Triolo dario depositò in data 08/10/2009 una D.I.A. ad integrazione di quella presentata in data 09/06/2008 n° 2898 con prot. n° 0046645 con la quale veniva integrata la richiesta di interventi ed esecuzione di opere interne ai sensi dell'art.22 del DPR380/01.

opere ed interventi per i quali il tecnico ne ha certificato la loro regolare esecuzione ed ultimazione in data 09/05/2010 così come da atto integrato alla D.I.A.

definiti gli adempimenti urbanistici relativi agli interventi di modifica interna eseguiti con D.I.A. con prot. n° 0024034 del 25/05/2010 formulava formale richiesta al fine del rilascio della regolare certificazione di agibilità dei locali in auto asseverazione ai sensi dell'art.24 del DR.380/01 integrando unitamente alla richiesta tutta la documentazione elencata sul modello e propedeutica definizione ed archiviazione della stessa.

a seguito del passaggio di proprietà dalla la quale affidata in locazione l'intero compendio Imm.re ad un Ulteriore Conduttore più esattamente la quest'ultima dovendo dare seguito ad opere ed interventi di restauro interno ed opere esterne depositava specifica richiesta di S.C.I.A. in data 04/10/2018 prot. 5183.

interventi per i quali il tecnico Direttore dei lavori depositava in data 29/05/2019 con prot. 0031069 dichiarazione di fine lavori parziali relativamente alla sola esecuzione ed allaccio della rete fognaria .

Per quanto attiene l'aspetto statico del corpo di fabbrica oggetto del procedimento di cui in atti, a seguito della presentazione e definizione delle opere eseguite con Concessione Edilizia n° 100/89-C Prat.Ed. n°100/89-C Prot. 8521/96 in data 16/07/1996 agli atti risulta depositato a margine della comunicazione di chiusura ed ultimazione delle opere il certificato di Idoneità statica a firma del tecnico incaricato Ing. Di Maio Gaetano con prot. 75931 del 12/02/1993.*

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

come già ampiamente descritto sul primo quesito , il C.T.U. TIENE A PRECISARE che all'interno del compendio Imm.re ed in particolare a ridosso del capannone adibito in passato ad attività commerciale sono presenti così come si evince dalla documentazione fotografica alcuni manufatti per i quali sulla base delle ricerche e della documentazione acquisita in comune ed in catasto Urbano gli stessi sono riconducibili a manufatti eseguiti in totale assenza di regolare autorizzazione e pertanto totalmente abusivi.

nella fattispecie :

1) a ridosso dell'ingresso principale risulta posizionata una struttura chiusa con struttura portante in carpenteria metallica e rivestimento in pannelli vetrati la stessa presenta le seguenti dimensioni (largh. 5.56 ml. Lugh. 5.17ml) per una estensione di mq. 28.75 ed un Volume stimato in 145 mc.

2) sul lato posteriore a ridosso della parete del fabbricato sono state realizzate n° 2 strutture in carpenteria metallica rivestite entrambi sulle pareti verticali e sulla copertura con pannelli metallici coibentati entrambi con accesso esterno ed interno al capannone con uno sviluppo rispettivamente di (largh. 4.00 ml. Lugh.6.15 ml) e (largh. 4.00 ml. Lugh.7.00 ml) pari ad una volumetria complessiva di 290.00 mc

3) sul lato posteriore a margine del confine con la part.lla 333 è presente un manufatto in muratura quasi certamente in blocchi di tufo e sovrastante solaio in latero cemento avente una estensione di superficie al lordo della muratura di circa mq. 40.00 ed una volume pari a circa 110/120 mc.

4) sul lato posteriore a margine del confine con la part.lla 652 è presente un manufatto realizzato con struttura metallica portante pareti e copertura con pannelli coibentati avente una estensione di superficie al lordo del perimetro esterno di circa mq. 42.00 ed una volume pari a circa 120/125 mc.

il tutto come da documentazione fotografica acquisita in sede di sopralluogo.

il c.t.u. fermo restando la disamina dettagliata sopra esplicita ribadisce a maggior tutela dell'eventuale Aggudicatario che le norme previste dal DPR.380/01 e s.m.i. non prevede per le opere sopra descritte nessun possibilità di regolamentazione parziale o totale trattandosi di opere che hanno di fatto incrementato superficie e volumi non disponibili in relazione alle norme di PRG e P.P. .

a tutto ciò occorre precisare che alcuni dei manufatti descritti risultano collocati sul margine di confine e pertanto ancor più insanabili vista l'oggettiva mancanza dei requisiti minimi nel rispetto delle distanze dal confine mediamente attestate in ml. 5,00 si dovrà pertanto procedere con demolizione e ripristino dello stato dei luoghi.

Intervento per il quale il C.T.U. ha disciplinato una valutazione dei costi attraverso un analisi dell'intervento a corpo nel quale si è tenuto conto delle voci di lavorazione necessario al ripristino dei luoghi secondo il progetto originario.

valutazione e costo di cui il c.t.u. terrà in ampia considerazione decurtando il probabile importo dell'intervento dal Valore desunto dallo sviluppo dei due criteri di stima (Sintetica ed Analitica) .

Alla luce di quanto sopra il c.t.u. da atto che le opere e gli interventi di ripristino dello stato dei luoghi ,verranno decurtate nella valutazione peritale restando a carico dell'aggiudicatario il quale oltre all'eventuale esecuzione materiale dovrà provvedere a sue cure e spese alla totale rimozione dei manufatti abusivi .

Il c.t.u. dato atto di tale eventuale obbligo dichiarandosi sin d'ora esonerato da ogni eventuale responsabilità nel caso in cui il nuovo aggiudicatario non ottemperi per tempo e per modo secondo quanto descritto in precedenza evitando di dare seguito ad ogni tipo di attività e lasciando così inalterato il contesto e le difformità urbanistiche accertate dal c.t.u. in sede di verifica e stesura della nota peritale.

Difformità per le quali lo scrivente ne ha più volte in sede di nota peritale nei quesiti preposti ribadito la necessità di intervenire con una totale Rimozione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per quanto concerne l'esistenza di vincoli ed oneri di natura condominiale ,il c.t.u. in ragione della tipologia costruttiva , constato che l'unità imm.re presente all'interno della medesima proprietà e di fatto costituita da un corpo di fabbrica completamente indipendente, non evidenziandosi in loco porzioni e/o stabili di natura condominiali , si può affermare con certezza la totale inesistenza .*****

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Cancelliera 33, piano T-1°

L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato nel Comune di ALBANO LAZIALE(RM) ai margini tra il comune di Cecchina più esattamente all'interno del Polo artigianale ed Industriale denominato Santa Palomba nello specifico sul tratto di sede Viaria ricadente nel comune di Albano Laziale per Competenza territoriale in Via Cancelliera 33 . Per quanto attiene All'accesso diretto ed indiretto sulla predetta porzione Imm.re lo stesso nello stato dei luoghi e così come da progetto viene garantito dalla sede Viaria principale mediante la presenza di una ampia superficie adiacente la sede viaria principale quest'ultimo così come da atti Urbanistici , peraltro ribadito sul progetto approvato (trattasi di area posta ad uso parcheggio) prevista dal Piano Particolareggiato ceduta gratuitamente al Comune previo atto notarile . A ridosso di quest'area allo stato dei luoghi e come da progetto sono presenti n° 2 passaggi pedonali e carrabili deputati in origine all'ingresso e all'uscita dei veicoli, sul retro dello stabile percorrendo Via delle More n° 8 è presente un'ampia apertura pedonale e carrabile deputato sin dall'origine al carico e scarico dei mezzi pesanti . Per quanto attiene alla sua Collocazione nel contesto della medesima area di sedime l'intero stabile (Ufficio - capannone) presenta un posizionamento simmetrico con un distacco secondo indicazioni progettuali di ml. 6,50-7,00 nel verso Longitudinale, mentre nel senso ortogonale ovvero sul lato più corto presenta una distanza di circa ml. 20,00 in entrambi i Lati. Unità Imm.re censita catastalmente come unità speciale D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.) corpi di fabbrica assimilabili a (capannoni) con strutture prefabbricate adibite ad attività artigianali, semi industriali e/o commerciali alle quali nel caso specifico vi è presente una appendice collegata al corpo di fabbrica principale adibita nello stato di progetto ad Uffici, mensa e servizio igienico, mentre nello stato dei luoghi risulta utilizzata al piano terra come unità ricreativa ed al Piano Primo come unità abitativa in relazione alla presenza di un servizio Igienico e di una mensa con annessa cucina. così come accertato e documentato fotograficamente in sede di sopralluogo, il terreno o meglio la restante area posta a diretto utilizzo del manufatto commerciale risulta completamente rifinito e pavimentato con manto bituminoso. in ogni caso la stessa appare in completo stato di abbandono. Al suo interno il c.t.u. ha accertato la presenza di strutture metalliche banco frighi ed altre oggetti di varia dimensione accantonati in varie zone dell'area cortilizia in ultimo a ridosso dell'ingresso principale. la stessa area cortilizia descritta in precedenza in completo stato di abbandono presenta sterpaglie , arbusti ed erba nella quasi totalità dell'estensione del Lotto a riprova di un completo abbandono . In merito alla dislocazione ed utilizzo delle relative superficie commerciali e direzionali il complesso imm.re risulta così suddiviso : nella zona antistante l'ingresso principale è presente un'appendice al capannone Commerciale predisposto progettualmente ad un uso direzionale di fatto costituito su due Livelli presenta al Piano terra n° 2 stante adibite ad Ufficio mentre al Piano primo

accessibile attraverso una Vano scala centrale è possibile accedere ad ulteriore stanza adibita sempre ad ufficio nonché ad un servizio Igienico unitamente ad un vano utilizzato come mensa presumibilmente per le maestranze. Il manufatto principale presenta una struttura rettangolare unita al complesso direzionale mediante una porzione di quest'ultimo nella quale risultano collocati i servizi igienici doccie ed in passato il Ripostiglio per gli operai . la restante superficie deputata alla lavorazione, commercializzazione e vendita di prodotti disponeva come da progetto di aree delimitate da pannellature in struttura metallica. nello stato dei luoghi alcune delle pareti divisorie così come alcune aree deputate alla lavorazione alla conservazione e al deposito delle materie prime e dei prodotti lavorati (celle frigo- deposti ecc.) risultano come accertato dal sottoscritto e meglio documentato completamente rimosse se non asportate rispetto alla indicazione grafica riportata sul progetto grafico depositato. così come si evince dalla documentazione fotografica il c.t.u. nella verifica ed accesso presso l'immobile ha accertato la presenza di corpi di fabbrica posti in aderenza allo stabile principale e manufatti distaccati posti sul margine di confine in particolare : sul capannone principale in corrispondenza dell'ingresso principale è presente una struttura realizzata in carpenteria metallica rifinita nei tre lati e sulla copertura con elementi vetrati; sul retro del medesimo stabile sono presenti due corpi di fabbrica posti in aderenza costituiti da una struttura in carpenteria metallica e tamponatura delle pareti e della copertura con pannelli in lamiera coibentata del tipo (Isopan) gli stessi risultano essere dislocati sul lato destro e sul lato sinistro rispetto alla porta d'ingresso utilizzata presumibilmente per in carico scarico delle merci. nella medesima area rispettivamente sul lato destro a confine con le part.lla 1089,651,333 e sul lato Sinistro con la part.lla 652 sono stati edificati ulteriori due corpi di fabbrica nella fattispecie quello posto sul lato destro così come si evince dalla documentazione fotografica presenta una struttura in elevazione quasi certamente con blocchi di tufo e copertura con solaio in latero-cemento rifinito ad intonaco con tinteggiatura , mentre il manufatto posto sul lato destro così come per gli incrementi di superficie realizzati in aderenza al capannone principale presenta una struttura portante in metallo con pareti e copertura a falda inclinata con pannelli (lamiere coibentate) . il c.t.u. precisa che a ridosso del manufatto realizzato in muratura è presenta una cisterna per il contenimento di liquido , verosimilmente carburante (gasolio) protetta da una struttura in metallo con pannelli coibentati il tutto come da documentazione fotografica . Elementi strutturali che alla luce della presa visione degli atti urbanistici (elaborato grafico approvato),risultano essere stati realizzati in assenza di regolare autorizzazione, interventi per i quali non vi è alcuna indicazione grafica e ne tanto meno il rilascio di ulteriori atti autorizzativi unitamente a nuovi grafici progettuali depositati in VCO rispetto ai primi atti rilegati alla concessione edilizia originaria. In relazione a quanto sopra descritto , tenuto conto che di fatto trattasi ampliamenti con incremento consistente della Volumetria e della superficie ed altresì per alcuni di essi d'interventi realizzati a margine del confine senza tener conto dei distacchi previsti dalle norme attuative del Vigente piano di Zona lo scrivente non ne terrà conto nella valutazione estimativa, evidenziando sin d'ora che essendo opere di natura abusiva spetterà al nuovo aggiudicatario la demolizione di tutti i corpi di fabbrica abusivi descritti in precedenza e meglio evidenziati in un apposito schema grafico riepilogativo. Il Compnedio Imm.re (Uffici+ Capannone) risulta ricompresa all'interno di un lotto di terreno di maggiore estensione censito al catasto Terreni con la part.lla 814 avente uno sviluppo ed una estensione che secondo quanto riportato sull'elaborato grafico dall'ubicazione generale riferite alle dimensioni metriche la stessa risulta essere pari a circa mq. 2800,00 al netto dell'area di sedime del manufatto assentito regolarmente(uffici + capannone) . il c.t.u. non ha dato seguito a rilevamenti di tipo topografico i dati sono stati estrapolati da quanto riportato sulla pianta ubicativa inserita a corredo all'interno dell'elaborato grafico depositato ed approvato dal comune di Albano Laziale. eventuali verifiche ed accertamenti sull'effettiva entità metrica potranno essere eseguiti in seguito dall'aggiutcatario qualora lo ritenga necessario e/o opportuno in questa fase il c.t.u. non l'ha ritenuto opportuno ne tanto meno mi stato richiesto nei quesiti , tenuto conto che il lotto si presenta nello stato dei luoghi perfettamente perimetrato e delimitato con le proprietà limitrofe da muri di cinta e rete metallica. Per quanto attiene alla struttura ricompresa dal corpo principale adibito alla lavorazione e vendita dislocato su un unico livello (P.T.) , nonché al fabbricato adiacente destinato in origine alla gestione azzendale (uffici) ricompreso nei due Livelli (P.T., P1°) il c.t.u. nell'esplicazione della nota peritale e conseguente valutazione darà ampie e più specifiche delucidazioni, in merito alla natura della costruzione e relativi atti urbanistici che ad oggi ne hanno formalmente regolamentato la sua costituzione, avendo cura attraverso una pianta esplicativa di

rappresentare le piccole porzioni (accessorie) descritte in precedenza per le quali non vi è richiesta e conseguente rilascio di atti autorizzativi. In merito ad una esatta individuazione catastale la porzione di cui in oggetto ricade all'interno del Lotto di terreno censito con il Fg. 21 part.lla 814, guardando il corpo di fabbrica dal prospetto frontale sul retro confina con la part.lla 83 a destra con la part.lla 239 , a sinistra con la part.lla 17 mentre sul prospetto principale con le part.lle 146 e 147 il tutto come da documentazione fotografica . Il complesso Imm.re di cui in Oggetto sottoposto a procedura esecutiva ricompreso e meglio identificato nel Lotto Unico allo stato dei luoghi secondo quanto riportato in VCA risulta nella disponibilità e nel titolo di possesso della Soc. **** Omissis **** per una quota pari ad 1/1 dell'intero. possesso e titolo acquisito attraverso la stesura di un Verbale di Assemblea Straordinaria redatto e ratificato dal Notaio Dott.ssa Annunziata Ernestina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 814, Categoria D8

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

Valore di stima del bene: € 1.465.000,00

STIMA IMM.RE

Il valore commerciale del bene pignorato 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

A fronte delle indicazioni sopra riportate , tenuto conto delle notizie assunte nell'indagine preventiva ,ed in funzione delle reali quotazioni di mercato nella zona in cui insiste la porzione imm.re oggetto di esecuzione immobiliare ed altresì tenuto conto delle quotazioni indicate dall'OMI che per tale zona in riferimento ad unità Imm.ri avente una tipologia produttiva in ambito terziario -Commerciale si attestano con valori medi ricompresi in relazione alle zone previste dall'osservatorio del Mercato Imm.re più esattamente:

Zona Suburbana / CECCHINA-PAVONA : unica fascia 700/ 1000

Il c.t.u. ritiene tuttavia le indicazioni riportate Dall'OMI,leggermente elevate rispetto ai valori di mercato i quali al momento denotano una leggera contrazione legata alle difficoltà nella vendita degli immobili quest'ultimi da ricondurre certamente all'inflazione e alle difficoltà del mondo del lavoro che influiscono negativamente su le probabile vendite nel settore imm.re ancor più se trattasi di manufatti di natura, commerciale e/o terziaria .

Tutto ciò indipendentemente dal contesto e dalla zona in cui ricade l'intero complesso Imm.re ed altresì in ragione degli aspetti tecnici ovvero tipologia strutturale e costruttiva , soluzione tecnica/architettonica e non ultimo l'epoca di realizzazione relativamente recente oltre alla effettiva rifinitura interna all'unità Imm.re in oggetto.

pertanto alla luce di tutto ciò, per la suddetta unità sopra descritta il c.t.u. ritiene si debba prendere con in considerazione il valore medio ricompreso tra un costo minimo al mq. fissato in €. 700 e un costo massimo al mq. fissato in €. 1000 avremmo quindi:*****

Sup. Commerciale $(700 + 1000 / 2) = € . 850.00$

Al valore unitario per mq. Verranno applicati i seguenti coefficienti atti ad decurtare ulteriormente il valore commerciale, più esattamente:*****

COEFFICIENTE DI UTILIZZO *****

1,00 per superfici Commerciali e/o direzionali ; *

Coefficienti di destinazione d'uso (SUPERFICI):*****

1,00 per superfici Commerciali e/o direzionali

0,80 per soffitte praticabili *****

Coefficienti di Funzionalità *****
 1,00 per Sup. Utili *****
 Coefficienti di piano *****
 1,00 per piani T-1°, *****
 Coefficienti di Orientamento *****
 0,90 esposizione *****
 Coefficiente di veduta *****
 0,80 Cortile , aree giardinate spazi di manovra ****
 Coefficienti di Vetustà *****
 0,80 con riferimento alle Tabelle nonché allo stato reale di conservazione interno/esterno dell'unità in oggetto*****

LOTTO UNICO

Capannone Commerciale con annesso stabile adibito ad uso direzionale (Uffici-Mensa) via Cancelliera 33 T-1° Fg.21 Part.lla 814 Sub.501 graffato (area cortilizia e spazi di manovra esclusiva)

Sup. Lorda (opificio) Commerciale	= mq. 1249.74***
Sup. Lorda (Ufficio) Direzionale	= mq. 124.80**
Sup.non Resid.(Giardino) mq.2795 x 0,18	= mq. 503.10**
=====	
Superficie totale ragguagliata	= mq. 1877.64***

Superficie totale = mq. 1877.64***

Determinazione del Coefficiente complessivo *****
 $1,00+1,00+1,00+0,80+1,00+0,90+0,80+0,80= 7.30/8= 0,9125$

Valore dell'unità abitativa *****
 App.to €850,00 x(1877.64 mq.)x 0,9125 = €1.456.344,52

Importo totale valore Imm.le € 1.456.344,52

All'importo sopra desunto il c.t.u. al termine della valutazione preliminare darà seguito all'interno del quesito specifico ad una decurtazione del valore stimato in ragione degli interventi necessarie al ripristino dello stato dei luoghi, in quanto per la porzione sopra indicata sussistono interventi e manufatti eseguiti in completa difformità , per i quali in assenza di norme attuative il c.t.u. ne ha prevista la completa rimozione con ripristino dello stato dei luoghi all'origine secondo quanto rappresentato ed assentito sull'elaborato grafico depositato ed approvato.

l'intervento di rimozione dei manufatti e la conseguente rimozione dei materiali di risulta è stata valutata dal c.t.u a corpo e non a misura.

STIMA ANALITICA

LOTTO UNICO

Capannone Commerciale con annesso stabile adibito ad uso direzionale (Uffici-Mensa) via Cancelliera 33 T-1° Fg.21 Part.lla 814 Sub.501 graffato (area cortilizia e spazi di manovra esclusiva)

A base della stima analitica vi è la Capitalizzazione dei redditi (R) che l'immobile può fornire. *****

Avremmo quindi che: $R=R.p.l.-(Q+Imp+)$

Dove :*****

- R = Reddito annuo normale *****
 - R.p.l. = Reddito padronale lordo *****
 - Q=quote di reintegrazione, manutenzione e assicurazione
 - Imp = Imposte e tributi vari *****
- R.p.l. = Ca + In= canone di affitto posticipato + interessi sulla cauzione.

Nell'individuazione del canone mensile il c.t.u. terrà conto incrementando leggermente i valori al mq x mese riportati sulla banca dati dell'O.M.I. *****

Pertanto in ragione delle dimensioni delle rifiniture interne e degli accessori di pertinenza direttamente collegati di uso esclusivo all'unità immobiliare in oggetto , dopo un'ampia indagine di mercato, tenuto conto dello stato dei luoghi delle rifiniture interne esterne dell'ampia disponibilità delle superfici accessorie nonché delle aree esterne di uso esclusivo,dopo un'ampia indagine di mercato il C.T.U. ritiene che lo stesso possa essere concesso in locazione a un canone lordo mensile di €. 5,5 al mq. preso atto che da accertamenti e indicazioni OMI il Valore di Locazione espresso al mq per mese si attesta tra un Mimino di €. 4,00 ed un Massimo di €. 6,00 .

Tutto ciò premesso in ragione della dimensione dello stabile e di fatto delle superficie interne esterne oggetto di affidamento in Locazione escluse le aree cortilizie l'entità totale è pari a 1374,54 mq. lo sviluppo ed il canone mensile medio ammonta di fatto ad € 7559,97 canone che il C.t.u. per praticità arrotonda ad €. 7600,00***

Avremmo quindi un R.p.l. pari ad un costo totale annuo di € 123.924,24 + interessi annuali stimati nel 2,5/3,00 % pari ad €. 3.717,73 per un ammontare totale annuo di €. 127.641,97*****

Spese medie annue a carico del proprietario*****

Quote ordinarie di manutenzione e assicurazione sul fabbricato pari a *****

Spese medie annue a carico del proprietario *****

Quote di manutenzione e assicurazione sul fabbricato pari al 127.641,97 x 4 % = € 5.105,68

Imposta su i tributi comunali (IMU ,TASI -T.A.R.S.U. ecc) 127.641,97 x 20 % = € 25.528,39

Sfitto e inesigibilità 127.641,97 x 1 % = € 1.276,42

=====

Spese medie annue € 31.910,49

Reddito annuo netto : *****

R= R.p.l. -Spese = 127.641,97-31.910,49= 95.731,48

Determinazione del valore : Per la capitalizzazione si assumerà un tasso(r)del 6,5 %. *****

Vn= R/ r = 95.731,48: 0.065 = € 1.472.792,00

Importo totale valore Imm.le €1.472.792,00

VALORE CATASTALE

Il c.t.u. ritiene opportuno indicare rappresentativamente nella perizia il valore desunto dalla rendita Catastale riferita alla singola unità Immobiliare ,fermo restando che l'importo dedotto dal suddetto calcolo molto spesso non risulta congruo ai valori di mercato in quanto non tiene conto in alcun modo dell'andamento di mercato, della zona in cui insiste il fabbricato nonché del loro reale stato di rifinitura esterna ed interna , incidendo così di fatto negativamente sul reale costo dell'unità immobiliare.** pertanto è da ritenersi puramente indicativo .

LOTTO UNICO

Capannone Commerciale con annesso stabile adibito ad uso direzionale (Uffici-Mensa) via Cancelliera 33 T-1° Fg.21 Part.IIIa 814 Sub.501 graffato (area cortilizia e spazi di manovra esclusiva)

Fg.21 part.IIIa 814 Sub. 501 -graffato con (area cortilizia e spazio di manovra esclusiva)

Categ. D/8 Rend. € 19.592,80.**
Valore Totale Catastale € 1.337.208,60

VALORE FINALE

Dagli importi sopra calcolati con esclusione del valore catastale si desume in definitiva che: *****

2.1 Importo Stima Sintetica = € 1.456.344,52

2.2 Importo Stima Analitica = € 1.472.792,00

=====

Valore Totale Stima € 2.929.136,52

Valore media di Stima € 2.929.136,52: 2 = € 1.464.568,26

Somma che il C.T.U. ritiene congrua arrotondare leggermente in eccesso per la disposizione all'Incanto del Lotto UNICO da porre all'incanto ad: € 1.465.000,00 (Unmilionequattrocentosessantacinquemila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Albano Laziale (RM) - Via Cancelliera 33, piano T-1°	1877,64 mq	0,00 €/mq	€ 1.465.000,00		
				Valore di stima:	€ 1.465.000,00

Valore di stima: € 1.465.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	1900,00	€
Demolizione totale delle opere Abusive non Sanabili (struttura metallica + pannelli coibentati) lato posteriore in aderenza a corpo	5500,00	€
Demolizione totale delle opere Abusive non Sanabili (struttura metallica + pannelli coibentati) lato posteriore magazzino a confine a corpo	2100,00	€
Demolizione totale delle opere Abusive non Sanabili (struttura muraria) lato posteriore magazzino a confine a corpo	2850,00	€

Valore finale di stima: € 1.452.650,00

Il valore di stima riferito al LOTTO UNICO sull'intero compendio Imm.re (Capannone + Uffici) è stato valutato adottando un primo criterio per Stima Diretta integrato da un secondo criterio attraverso una analisi analitica dei flussi con individuazione del coeff. di capitalizzazione del reddito.

L'individuazione del valore catastale è da ritenersi solo ed esclusivamente indicativo, in quanto lo stesso nell'espressione del valore catastale desunto dalla rendita non tiene in alcun conto dell'andamento commerciale, delle caratteristiche estrinseche e/o intrinseche della porzione imm.re nonché della zona in cui risulta dislocato

Accade che spesso tale valore manifesta un'ampia forbice soprattutto in difetto rispetto ai valori di mercato, rendendo di fatto il valore desunto su base catastale il più delle volte inattendibile e soprattutto fuori dai valori di mercato e di probabile vendita.

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.

Nettuno, li 22/01/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Carapellotti Giancarlo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 4 Altri allegati - Docum. Urbanistica (Aggiornamento al 22/01/2022)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Docum. catastale (Aggiornamento al 22/01/2022)
- ✓ N° 1 Foto (Aggiornamento al 22/01/2022)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza (Aggiornamento al 22/01/2022)
- ✓ N° 2 Altri allegati - restituzione grafica opere abusive (Aggiornamento al 22/01/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Quotazione OMI (Aggiornamento al 22/01/2022)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Cancelliera 33, piano T-1°
L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato nel Comune di ALBANO LAZIALE(RM) ai margini tra il comune di Cecchina più esattamente all'interno del Polo artigianale ed Industriale denominato Santa Palomba nello specifico sul tratto di sede Viaria ricadente nel comune di Albano Laziale per Competenza territoriale in Via Cancelliera 33 . Per quanto attiene All'accesso diretto ed indiretto sulla predetta porzione Imm.re lo stesso nello stato dei luoghi e così come da progetto viene garantito dalla sede Viaria principale mediante la presenza di una ampia superficie adiacente la sede viaria principale quest'ultimo così come da atti Urbanistici , peraltro ribadito sul progetto approvato (trattasi di area posta ad uso parcheggio) prevista dal Piano Particolareggiato ceduta gratuitamente al Comune previo atto notarile . A ridosso di quest'area allo stato dei luoghi e come da progetto sono presenti n° 2 passaggi pedonali e carrabili deputati in origine all'ingresso e all'uscita dei veicoli, sul retro dello stabile percorrendo Via delle More n° 8 è presente un'ampia apertura pedonale e carrabile deputato sin dall'origine al carico e scarico dei mezzi pesanti . Per quanto attiene alla sua Collocazione nel contesto della medesima area di sedime l'intero stabile (Ufficio - capannone) presenta un posizionamento simmetrico con un distacco secondo indicazioni progettuali di ml. 6,50-7,00 nel verso Longitudinale, mentre nel senso ortogonale ovvero sul lato più corto presenta una distanza di circa ml. 20,00 in entrambi i Lati. Unità Imm.re censita catastalmente come unità speciale D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.) corpi di fabbrica assimilabili a (capannoni) con strutture prefabbricate adibite ad attività artigianali, semi industriali e/o commerciali alle quali nel caso specifico vi è presente una appendice collegata al corpo di fabbrica principale adibita nello stato di progetto ad Uffici, mensa e servizio igienico, mentre nello stato dei luoghi risulta utilizzata al piano terra come unità ricreativa ed al Piano Primo come unità abitativa in relazione alla presenza di un servizio Igienico e di una mensa con annessa cucina. così come accertato e documentato fotograficamente in sede di sopralluogo, il terreno o meglio la restante area posta a diretto utilizzo del manufatto commerciale risulta completamente rifinito e pavimentato con manto bituminoso. in ogni caso la stessa appare in completo stato di abbandono. Al suo interno il c.t.u. ha accertato la presenza di strutture metalliche banco frighi ed altre oggetti di varia dimensione accantonati in varie zone dell'area cortilizia in ultimo a ridosso dell'ingresso principale. la stessa area cortilizia descritta in precedenza in completo stato di abbandono presenta sterpaglie , arbusti ed erba nella quasi totalità dell'estensione del Lotto a riprova di un completo abbandono . In merito alla dislocazione ed utilizzo delle relative superficie commerciali e direzionali il complesso imm.re risulta così suddiviso : nella zona antistante l'ingresso principale è presente un'appendice al capannone Commerciale predisposto progettualmente ad un uso direzionale di fatto costituito su due Livelli presenta al Piano terra n° 2 stanze adibite ad Ufficio mentre al Piano primo accessibile attraverso una Vano scala centrale è possibile accedere ad ulteriore stanza adibita sempre ad ufficio nonché ad un servizio Igienico unitamente ad un vano utilizzato come mensa presumibilmente per le maestranze. Il manufatto principale presenta una struttura rettangolare unita al complesso direzionale mediante una porzione di quest'ultimo nella quale risultano collocati i servizi igienici docce ed in passato il Ripostiglio per gli operai . la restante superficie deputata alla lavorazione, commercializzazione e vendita di prodotti disponeva come da progetto di aree delimitate da pannellature in struttura metallica. nello stato dei luoghi alcune delle pareti divisorie così come alcune aree deputate alla lavorazione alla conservazione e al deposito delle materie prime e dei prodotti lavorati (celle frigo- depositi ecc.) risultano come accertato dal sottoscritto e meglio documentato completamente rimosse se non asportate rispetto alla indicazione grafica riportata sul progetto grafico depositato. così come si evince dalla documentazione fotografica il c.t.u. nella verifica ed accesso presso l'immobile ha accertato la presenza di corpi di fabbrica posti in aderenza allo stabile principale e

manufatti distaccati posti sul margine di confine in particolare : sul capannone principale in corrispondenza dell'ingresso principale è presente una struttura realizzata in carpenteria metallica rifinita nei tre lati e sulla copertura con elementi vetrati; sul retro del medesimo stabile sono presenti due corpi di fabbrica posti in aderenza costituiti da una struttura in carpenteria metallica e tamponatura delle pareti e della copertura con pannelli in lamiera coibentata del tipo (Isopan) gli stessi risultano essere dislocati sul lato destro e sul lato sinistro rispetto alla porta d'ingresso utilizzata presumibilmente per in carico scarico delle merci. nella medesima area rispettivamente sul lato destro a confine con le part.lla 1089,651,333 e sul lato Sinistro con la part.lla 652 sono stati edificati ulteriori due corpi di fabbrica nella fattispecie quello posto sul lato destro così come si evince dalla documentazione fotografica presenta una struttura in elevazione quasi certamente con blocchi di tufo e copertura con solaio in latero-cemento rifinito ad intonaco con tinteggiatura , mentre il manufatto posto sul lato destro così come per gli incrementi di superficie realizzati in aderenza al capannone principale presenta una struttura portante in metallo con pareti e copertura a falda inclinata con pannelli (lamiere coibentate) . il c.t.u. precisa che a ridosso del manufatto realizzato in muratura è presenta una cisterna per il contenimento di liquido , verosimilmente carburante (gasolio) protetta da una struttura in metallo con pannelli coibentati il tutto come da documentazione fotografica . Elementi strutturali che alla luce della presa visione degli atti urbanistici (elaborato grafico approvato),risultano essere stati realizzati in assenza di regolare autorizzazione, interventi per i quali non vi è alcuna indicazione grafica e ne tanto meno il rilascio di ulteriori atti autorizzativi unitamente a nuovi grafici progettuali depositati in VCO rispetto ai primi atti rilegati alla concessione edilizia originaria. In relazione a quanto sopra descritto , tenuto conto che di fatto trattasi ampliamenti con incremento consistente della Volumetria e della superficie ed altresì per alcuni di essi d'interventi realizzati a margine del confine senza tener conto dei distacchi previsti dalle norme attuative del Vigente piano di Zona lo scrivente non ne terrà conto nella valutazione estimativa, evidenziando sin d'ora che essendo opere di natura abusiva spetterà al nuovo aggiudicatario la demolizione di tutti i corpi di fabbrica abusivi descritti in precedenza e meglio evidenziati in un apposito schema grafico riepilogativo. Il Compnedio Imm.re (Uffici+ Capannone) risulta ricompresa all'interno di un lotto di terreno di maggiore estensione censito al catasto Terreni con la part.lla 814 avente uno sviluppo ed una estensione che secondo quanto riportato sull'elaborato grafico dall'ubicazione generale riferite alle dimensioni metriche la stessa risulta essere pari a circa mq. 2800,00 al netto dell'area di sedime del manufatto assentito regolarmente(uffici + capannone) . il c.t.u. non ha dato seguito a rilevamenti di tipo topografico i dati sono stati estrapolati da quanto riportato sulla pianta ubicativa inserita a corredo all'interno dell'elaborato grafico depositato ed approvato dal comune di Albano Laziale. eventuali verifiche ed accertamenti sull'effettiva entità metrica potranno essere eseguiti in seguito dall'aggiuticatario qualora lo ritenga necessario e/o opportuno in questa fase il c.t.u. non l'ha ritenuto opportuno ne tanto meno mi stato richiesto nei quesiti , tenuto conto che il lotto si presenta nello stato dei luoghi perfettamente perimetrato e delimitato con le proprietà limitrofe da muri di cinta e rete metallica. Per quanto attiene alla struttura ricompresa dal corpo principale adibito alla lavorazione e vendita dislocato su un unico livello (P.T.) , nonchè al fabbricato adiacente destinato in origine alla gestione azziendale (uffici) ricompreso nei due Livelli (P.T., P1°) il c.t.u. nell'esplicazione della nota peritale e conseguente valutazione darà ampie e più specifiche delucidazioni, in merito alla natura della costruzione e relativi atti urbanistici che ad oggi ne hanno formalmente regolamentato la sua costituzione, avendo cura attraverso una pianta esplicativa di rappresentare le piccole porzioni (accessorie) descritte in precedenza per le quali non vi è richiesta e conseguente rilascio di atti autorizzativi. In merito ad una esatta individuazione catastale la porzione di cui in oggetto ricade all'interno del Lotto di terreno censito con il Fg. 21 part.lla 814, guardando il corpo di fabbrica dal prospetto frontale sul retro confina con la part.lla 83 a destra con la part.lla 239 , a sinistra con la part.lla 17 mentre sul prospetto principale con le part.lla 146 e 147 il tutto come da documentazione fotografica . Il complesso Imm.re di cui in Oggetto sottoposto a procedura esecutiva ricompreso e meglio identificato nel Lotto Unico allo stato dei luoghi secondo quanto riportato in VCA risulta nella disponibilità e nel titolo di possesso della Soc. **** Omissis **** per una quota pari ad 1/1 dell'intero. possesso e titolo acquisito attraverso la stesura di un Verbale di Assemblea Straordinaria redatto e ratificato dal Notaio Dott.ssa Annunziata Ernestina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 814, Categoria D8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il vigente strumento urbanistico PRG- P.P. del Comune di ALBANO LAZIALE
destina l'area in cui trova ubicazione l'immobile pignorato e così come da indicazioni riportate
sull'elaborato grafico di progetto in zona: "D/1" Zona Industriale ed Artigianale .

Prezzo base d'asta: € 1.452.650,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 138/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.452.650,00

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Albano Laziale (RM) - Via Cancelliera 33, piano T-1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 814, Categoria D8	Superficie	1877,64 mq
Stato conservativo:	<p>Descrizione delle principali finiture e dotazioni impiantistiche: Struttura portante : cemento armato precompresso Solai : elementi in cemento armato precompresso Copertura : elementi in cemento armato precompresso Finiture pareti esterne : pannelli in cls. prefabbricato con finitura Liscia Tinteggiata Finiture pareti interne : cemento e intonaco a civile (uffici-wc) Manto di copertura : impermeabilizzazione Serramenti esterni Capannone : Porte d'ingresso in Ferro Verniciato, Porte anti-panico ,finestrature con grata in ferro Serramenti interni Capannone : in alluminio senza taglio termico, bussole in legno nel vano (WC e Doccie) Pavimenti interni Capannone : cls. industriale (area commerciale , magazzini, depositi ecc) Pav.in ceramica (wc, Doccie) Pavimenti interni Uffici : Pavimentazione in ceramica (uffici-wc- mensa) Pavimenti esterni : asfalto Rivestimenti interni : ceramica (wc) Impianto elettrico (tipo,, tensione): su canalina in PVC esterni - 380 V Impianto idraulico sottotraccia con tubazioni in polietilene Impianto termico alimentazione: Bombolone GPL-generatore : caldaia Murale corpi radianti : Piastre radianti in Alluminio (Uffici-WC-Mensa) Impianto di ventilazione meccanica : assente Impianto fotovoltaico : assente Carro ponte : assente Pesa a ponte : assente Sistemazioni esterne : Rifinita nella sua quasi totalità con manto Bituminoso con un parziale presenza di alberature di medio fusto a ridosso del muro di confine sul prospetto principale Recinzioni : cordolo in cls. con sovrastante parete muraria h.90/100 cm. ringhiera in ferro sul muro di confine prospetto principale pali e rete metallica sul restante perimetro Varie : lo stato di manutenzione si presenta discreto stato di conservazione per quanto concerne la porzione dell'edificio adibita ad uffici, mentre all'interno dello stabile principale (capannone) si evince lo stato di completo abbandono , materiali accumulati, elementi divisori autoportanti parzialmente rimossi ecc. occorre tuttavia precisare così come si evince dalla documentazione fotografica che il c.t.u. nel sopralluogo preliminare non ha in ogni caso riscontrato disfacimenti sulla struttura portante e sulle opere interne e ne tanto meno su gli elementi di chiusura (porte -finestre ecc.) riconducibili ad interventi di danneggiamento.</p>		
Descrizione:	<p>L'immobile oggetto della presente esecuzione è ubicato nel Comune di ALBANO LAZIALE(RM) ai margini tra il comune di Cecchina più esattamente all'interno del Polo artigianale ed Industriale denominato Santa Palomba nello specifico sul tratto di sede Viaria ricadente nel comune di Albano Laziale per Competenza territoriale in Via Cancelliera 33 . Per quanto attiene All'accesso diretto ed indiretto sulla predetta porzione Imm.re lo stesso nello stato dei luoghi e così come da progetto viene garantito dalla sede Viaria principale mediante la presenza di una ampia superficie adiacente la sede viaria principale quest'ultimo così come da atti Urbanistici , peraltro ribadito sul progetto approvato (trattasi di area posta ad uso parcheggio) prevista dal Piano Particolareggiato ceduta gratuitamente al Comune previo atto notarile . A ridosso di quest'area allo stato dei luoghi e come da progetto sono presenti n° 2 passaggi pedonali e carrabili deputati in origine all'ingresso e all'uscita dei veicoli, sul retro dello stabile percorrendo Via delle More n° 8 è presente un'ampia apertura pedonale e carrabile deputato sin dall'origine al carico e scarico dei mezzi pesanti . Per quanto attiene alla sua Collocazione nel contesto della medesima area di sedime l'intero stabile (Ufficio - capannone) presenta un posizionamento simmetrico con un distacco secondo indicazioni progettuali di ml. 6,50-7,00 nel verso Longitudinale, mentre nel senso ortogonale ovvero sul lato più corto presenta una distanza di circa ml. 20,00 in entrambi i Lati. Unità Imm.re censita catastalmente come unità speciale D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.) corpi di fabbrica assimilabili a (capannoni) con strutture prefabbricate adibite ad attività artigianali, semi industriali e/o commerciali alle quali nel caso specifico vi è presente una appendice collegata al corpo di fabbrica principale adibita nello stato di progetto ad Uffici, mensa e servizio igienico, mentre nello stato dei luoghi risulta utilizzata al piano terra come unità ricreativa ed al Piano Primo come unità abitativa in relazione alla presenza di un servizio Igienico e di una mensa con annessa cucina. così come accertato e documentato fotograficamente in sede di sopralluogo, il terreno o meglio la restante area posta a diretto</p>		

utilizzo del manufatto commerciale risulta completamente rifinito e pavimentato con manto bituminoso. in ogni caso la stessa appare in completo stato di abbandono. Al suo interno il c.t.u. ha accertato la presenza di strutture metalliche banco frighi ed altre oggetti di varia dimensione accantonati in varie zone dell'area cortilizia in ultimo a ridosso dell'ingresso principale. la stessa area cortilizia descritta in precedenza in completo stato di abbandono presenta sterpaglie , arbusti ed erba nella quasi totalità dell'estensione del Lotto a riprova di un completo abbandono . In merito alla dislocazione ed utilizzo delle relative superficie commerciali e direzionali il complesso imm.re risulta così suddiviso : nella zona antistante l'ingresso principale è presente un'appendice al capannone Commerciale predisposto progettualmente ad un uso direzionale di fatto costituito su due Livelli presenta al Piano terra n° 2 stante adibite ad Ufficio mentre al Piano primo accessibile attraverso una Vano scala centrale è possibile accedere ad ulteriore stanza adibita sempre ad ufficio nonché ad un servizio Igienico unitamente ad un vano utilizzato come mensa presumibilmente per le maestranze. Il manufatto principale presenta una struttura rettangolare unita al complesso direzionale mediante una porzione di quest'ultimo nella quale risultano collocati i servizi igienici docchie ed in passato il Ripostiglio per gli operai . la restante superficie deputata alla lavorazione, commercializzazione e vendita di prodotti disponeva come da progetto di aree delimitate da pannellature in struttura metallica, nello stato dei luoghi alcune delle pareti divisorie così come alcune aree deputate alla lavorazione alla conservazione e al deposito delle materie prime e dei prodotti lavorati (celle frigo- deposti ecc.) risultano come accertato dal sottoscritto e meglio documentato completamente rimosse se non asportate rispetto alla indicazione grafica riportata sul progetto grafico depositato. così come si evince dalla documentazione fotografica il c.t.u. nella verifica ed accesso presso l'immobile ha accertato la presenza di corpi di fabbrica posti in aderenza allo stabile principale e manufatti distaccati posti sul margine di confine in particolare : sul capannone principale in corrispondenza dell'ingresso principale è presente una struttura realizzata in carpenteria metallica rifinita nei tre lati e sulla copertura con elementi vetrati; sul retro del medesimo stabile sono presenti due corpi di fabbrica posti in aderenza costituiti da una struttura in carpenteria metallica e tamponatura delle pareti e della copertura con pannelli in lamiera coibentata del tipo (Isopan) gli stessi risultano essere dislocati sul lato destro e sul lato sinistro rispetto alla porta d'ingresso utilizzata presumibilmente per in carico scarico delle merci. nella medesima area rispettivamente sul lato destro a confine con le part.lla 1089,651,333 e sul lato Sinistro con la part.lla 652 sono stati edificati ulteriori due corpi di fabbrica nella fattispecie quello posto sul lato destro così come si evince dalla documentazione fotografica presenta una struttura in elevazione quasi certamente con blocchi di tufo e copertura con solaio in latero-cemento rifinito ad intonaco con tinteggiatura , mentre il manufatto posto sul lato destro così come per gli incrementi di superficie realizzati in aderenza al capannone principale presenta una struttura portante in metallo con pareti e copertura a falda inclinata con pannelli (lamiere coibentate) . il c.t.u. precisa che a ridosso del manufatto realizzato in muratura è presente una cisterna per il contenimento di liquido , verosimilmente carburante (gasolio) protetta da una struttura in metallo con pannelli coibentati il tutto come da documentazione fotografica . Elementi strutturali che alla luce della presa visione degli atti urbanistici (elaborato grafico approvato),risultano essere stati realizzati in assenza di regolare autorizzazione, interventi per i quali non vi è alcuna indicazione grafica e ne tanto meno il rilascio di ulteriori atti autorizzativi unitamente a nuovi grafici progettuali depositati in VCO rispetto ai primi atti rilegati alla concessione edilizia originaria. In relazione a quanto sopra descritto , tenuto conto che di fatto trattasi ampliamenti con incremento consistente della Volumetria e della superficie ed altresì per alcuni di essi d'interventi realizzati a margine del confine senza tener conto dei distacchi previsti dalle norme attuative del Vigente piano di Zona lo scrivente non ne terrà conto nella valutazione estimativa, evidenziando sin d'ora che essendo opere di natura abusiva spetterà al nuovo aggiudicatario la demolizione di tutti i corpi di fabbrica abusivi descritti in precedenza e meglio evidenziati in un apposito schema grafico riepilogativo. Il Compnedio Imm.re (Uffici+ Capannone) risulta ricompresa all'interno di un lotto di terreno di maggiore estensione censito al catasto Terreni con la part.lla 814 avente uno sviluppo ed una estensione che secondo quanto riportato sull'elaborato grafico dall'ubicazione generale riferite alle dimensioni metriche la stessa risulta essere pari a circa mq. 2800,00 al netto dell'area di sedime del manufatto assentito regolarmente(uffici + capannone) . il c.t.u. non ha dato seguito a rilevamenti di tipo topografico i dati sono stati estrapolati da quanto riportato sulla pianta ubicativa inserita a corredo all'interno dell'elaborato grafico depositato ed approvato dal comune di Albano Laziale. eventuali verifiche ed accertamenti sull'effettiva entità metrica potranno essere eseguiti in seguito dall'aggiudicatario qualora lo ritenga necessario e/o opportuno in questa fase il c.t.u. non l'ha ritenuto opportuno ne tanto meno mi stato richiesto nei quesiti , tenuto conto che il lotto si presenta nello stato dei luoghi perfettamente perimetrato e delimitato con le proprietà limitrofe da muri di cinta e rete metallica. Per quanto attiene alla struttura ricompresa dal corpo principale adibito alla lavorazione e vendita dislocato su un unico livello (P.T.) , nonché al fabbricato adiacente destinato in origine alla gestione aziendale (uffici) ricompreso nei due Livelli (P.T., P1°) il c.t.u. nell'esplicazione della nota peritale e conseguente valutazione darà ampie e più specifiche delucidazioni, in merito alla natura della costruzione e relativi atti urbanistici che ad oggi ne hanno formalmente regolamentato la sua costituzione, avendo cura attraverso una pianta esplicativa di rappresentare le piccole porzioni (accessorie) descritte in precedenza per le quali non vi è richiesta e conseguente rilascio di atti autorizzativi. In merito ad una esatta individuazione catastale la porzione di cui in oggetto ricade all'interno del Lotto di terreno censito con il Fig. 21 part.lla 814, guardando il corpo di fabbrica dal prospetto frontale sul retro confina con la part.lla 83 a destra con la part.lla 239 , a sinistra con la part.lla 17 mentre sul prospetto principale con le part.lla 146 e 147 il tutto come da documentazione fotografica . Il complesso Imm.re di cui in Oggetto sottoposto a procedura esecutiva ricompreso e meglio identificato nel Lotto Unico allo stato dei luoghi secondo quanto riportato in VCA risulta nella disponibilità e nel titolo di possesso della Soc. **** Omissis **** per una quota pari ad 1/1 dell'intero. possesso e titolo acquisito attraverso la stesura di un Verbale di

	Assemblea Straordinaria redatto e ratificato dal Notaio Dott.ssa Annunziata Ernestina.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Compravendita
Iscritto a Roma il 30/06/2007
Reg. gen.
Quota: 1/1
Importo: € 1.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 500.000,00
Rogante:
Data: 20/06/2007
N° repertorio:
N° raccolta: 14655
Note: a favore di _____ , iscritta per _____
Ipoteca che grava sull'intera quota per la piena proprietà dell'immobile sito in Albano Laziale
Via Cancelliera , Via delle More distinti al Fg.21 part.lla 814
- **Ipoteca Legale** derivante da
Iscritto a Roma il 09/03/2009
Reg. gen.
Quota: 1/1
Importo: € 157.724,36
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 78.862,18
Rogante:
Data: 12/02/2009
N° repertorio:

Note: a carico _____ , iscritta per la somma capitale di Euro
78.862,18 e per la somma totale di Euro 157. 724,36. Grava la quota intera della piena proprietà
dell'immobile sito in Albano Laziale Via delle More snc, distinto nel NCEU al Fg. 21 mappale 814
- **Ipoteca Legale** derivante da
Iscritto a Roma il 21/10/2013
Reg. gen.
Quota: 1/1
Importo: € 284.442,58
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 142.221,29
Rogante:
Data: 19/09/2013
N° repertorio: 1926
N° raccolta: 9713
Note: a favore di _____

a carico

la quota intera

della piena proprietà dell'immobile sito in Albano Laziale Via delle More snc, distinto nel NCEU al Fg. 21 mappale 814 sub. 501.

- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Roma il 05/09/2014

Reg. gen

Quota: 1/1

Importo: € 130.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 97.295,24

Rogante: Trib. di Roma

Data: 24/07/2014

N° repertorio

(domicilio ipotecario

a carico di

Grava la quota intera della piena proprietà dell'immobile sito in Albano Laziale Via delle More snc, distinto nel NCEU al Fg. 21 mappale 814 sub. 501, nonché altri beni omissis. A margine si rileva annotazione di restrizione di beni n. 8410 / 1486 del 25/02/2016. (svincola beni estranei) .

Trascrizioni

- **verbale di Pignoramento Immobili tti soggetti a Trascr.ne"**

Trascritto a Roma il 14/04/2021

Reg. gen.

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: a favore di

a carico

con

Grava la quota intera della piena proprietà dell'Immobilie sito in Comune di Albano Laziale, Via delle More/ Via di Cancelliera, distinto al NCEU al Fg. 21. mappale 814 sub. 501.

