Geom.Matteo D'Amici – Via Latina km 2270 – 00031 Artena (Rm)
T.069514500 F.069514894 M.3343577915
studiotecnicocolleferro@gmail.com – matteo.damici@ geopec.it

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. D'Amici Matteo, nell'Esecuzione Immobiliare 170/2020 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

Geom.Matteo D'Amici – Via Latina km 2270 – 00031 Artena (Rm)
T.069514500 F.069514894 M.3343577915
studiotecnicocolleferro@gmail.com – matteo.damici@ geopec.it

SOMMARIO

Incarico 1

Premessa 3

Descrizione ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Lotto n. 1 ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Lotto n. 2 ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Lotto n. 3 ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Lotto n. 4 ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Lotto n. 5 ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Stima / Formazione lotti ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Elenco allegati ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Riepilogo bando d'asta ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Schema riassuntivo ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Formalita da cancellare ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

Geom.Matteo D'Amici – Via Latina km 2270 – 00031 Artena (Rm)
T.069514500 F.069514894 M.3343577915
studiotecnicocolleferro@gmail.com – matteo.damici@ geopec.it

INCARICO

In data 23/07/2020, il sottoscritto Geom. D'Amici Matteo, con studio in Via Leonardo Da Vinci, 40 - 00034 - Colleferro (RM), email studiotecnico2d@live.it; studiotecnicocolleferro@gmail.com, PEC matteo.damici@geopec.it, Tel. 06 9514500, Fax 06 9514894, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/07/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Albano Laziale (RM) - via Socrate 32-Vicolo Villetta snc, edificio C, interno 1, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genzano di Roma (RM) - Piazza Belvedere 6, piano S1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ariccia (RM) - Via Alcide De Gasperi 28, scala A, interno 5, piano 2-T
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Ariccia (RM) - Via Laziale 33, piano T-1
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - Località Le Selve

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA SOCRATE 32-VICOLO VILLETTA SNC, EDIFICIO C, INTERNO 1, PIANO T

Villetta a schiera sita in Albano Laziale, composta da solo piano terra e corte esterna esclusiva, costituita da ingresso, soggiorno e angolo cottura, n.2 camere, servizio igienico, portico e pergolato, in catasto al foglio 3 mappale 1198 sub 502.Completano il compendio immobiliare due posti auto esterni siti in Vicolo Villetta snc, adiacente l'ingresso della villetta, distinti al foglio 3 particella 1198 sub 88 e foglio 3 Particella 1198 sub 83.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

INDICAZIONI STRADALI:
Dalla SS7 (Via Appia) provenienti da Roma svoltare a destra in direzione Vicolo Villetta.
Dopo circa 1 km svoltare a destra Via Socrate fino ad arrivare al civico 32.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - PIAZZA BELVEDERE 6, PIANO S1

Appartamento posto al piano sottostrada composto da ingresso, salone/soggiorno, cucina ,camera bagno e balcone.L'immobile è sito in zona centro storico e completo di tutti i servizi ed infrastrutture.A ridosso dell'edificio presenza di piazzale comunale con parcheggi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

INDICAZIONI STRADALI:
L'immobile è situato nel centro storico del comune di Genzano di Roma, raggiungibile dalla Strada Statale 7 fino ad arrivare alla piazza centrale del paesa Giuseppe Mazzini.Da li svoltare per Via Nazario Sauro fino al raggiungere di Via Franco Guidobaldi.Proseguire per circa 300 mt fino al raggiungimento dell'immobile sito in Piazza Belvedere 6

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ARICCIA (RM) - VIA ALCIDE DE GASPERI 28, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 2-T

- Appartamento con relativa cantina sito in Comune di Ariccia (Rm), Via Alcide De Gasperi n.28, piano 2-T, int.5, scala A censito al NCEU al foglio 6, particella 963, subalterno 5, cat. A/3, cl.1, 5,5 vani, r.c. € 369,27;
-Posto auto coperto sito in Comune di Ariccia (Rm), Via Alcide De Gasperi n.28, piano T, scala A censito al NCEU al foglio 6, particella 963, subalterno 23, cat. C/6, cl 7, SUP.CAT. 18 mq, r.c. € 85,53;

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

INDICAZIONI STRADALI:
Dalla Strada Regionale 218 svoltare per strada comunale Via delle Cerquette fino ad arrivare presso una rotatoria dove occorre svoltare a sx per Via Damiano Marinelli .Percorsa per circa 5000 metri svoltare a dx per Via del Bosco Antico percorrendola per circa 200 mt, poi svoltare a sx per Via Alcide De Gasperi fino al Civico 28.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ARICCIA (RM) - VIA LAZIALE 33, PIANO T-1

Appartamento sito nel centro storico di Ariccia, posto al piano primo , composto da unico locale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

INDICAZIONI STRADALI:
L'immobile è situato nel centro storico del comune di Ariccia , raggiungibile dalla Strada Statale 7 fino ad arrivare alla piazza centrale del paese Piazza della repubblica..Proseguire per via Silvia e poi via del Trionfo nel centro storico fino alla fine.Svoltando a dx si imbocca Via laziale con arrivo al civico 33.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A LANUVIO (RM) - LOCALITÀ LE SELVE

Terreno agricolo sito in Lanuvio (Rm) località Le Selve in prossimità del civico 63, distinto al catasto Terreni al foglio 12 particella 143.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

INDICAIONI STRADALI:
Dalla Strada Provinciale Laviniense (SP 21 a) all'altezza dell'incrocio con SP15a Svoltare a sx per via della Fontanella.Dopo circa 2 km sulla dx troverete il terreno oggetto di stima.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Albano Laziale (RM) - via Socrate 32-Vicolo Villetta snc, edificio C, interno 1, piano T e n °2 posti auto scoperti ubicate in Albano Laziale (Rm)-Vicolo Villetta snc - interno 31 e 26 Piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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)

Il . **** Omissis **** all'atto dell'acquisto dell'immobile risultava legalmente separato.

CONFINI

L'Immobile principale, villino distinto al catasto fabbricati al foglio 3 particella 1198 sub 501-502, confina con villino B abitazione interno 2, abitazione interno 2, foglio 3 particella 1198 sub 1 a nord-est e nord ovest.
Il posto auto scoperto, distinto al catasto fabbricato al foglio 3 particella 1198 sub 83, confina con foglio 3 particella 1198 sub 82-84-93 e 57.
Il posto auto scoperto, distinto al catasto fabbricato al foglio 3 particella 1198 sub 88, confina con foglio 3 particella 1198 sub 8--87 e 57.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,00 mq	67,00 mq	1,00	67,00 mq	3,00 m	0
portico	7,00 mq	7,00 mq	0,35	2,45 mq	3,00 m	0
Pergolato	28,00 mq	28,00 mq	0,30	8,40 mq	3,00 m	0
Ingresso	11,00 mq	11,00 mq	0,25	2,75 mq	0,00 m	0
Corte esclusiva	152,00 mq	152,00 mq	0,05	7,60 mq	0,00 m	0
Posto auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	0,40	5,20 mq	0,00 m	0
Posto auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	0,40	5,20 mq	0,00 m	0
			Totale superficie convenzionale:	**98,60 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**98,60 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I coefficienti sopra riportati sono stati determinati sulla base dei riferimenti standard, dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio e dal D.P.R. 138/1998 del 23.03.1998 per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani. Le superfici riportate sono quelle rilevate in sede di sopralluogo ricalcolando la superficie convenzionale sulla base del progetto allegato al titolo abilitativo. Inoltre è bene precisare che, nel caso in cui risultassero superfici abusive in ampliamento non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01, la superficie convenzionale verrebbe calcolata tenendo conto dello stato legittimato, dal quale, in sede di determinazione del più probabile valore di mercato, verrebbero decurtati i costi necessari al ripristino dello stato legittimato per le difformità riscontrate non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **27/03/2008** al **09/12/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 1198, Sub. 6 Categoria A7 Cl.3, Cons. 3 Rendita € 433,82 Piano T Graffato 20
Dal **10/07/2008** al **09/12/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 1198, Sub. 88 Categoria C6 Cl.2, Cons. 12 Rendita € 32,23 Piano T
Dal **10/07/2008** al **09/12/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 1198, Sub. 83 Categoria C6 Cl.2, Cons. 12 Rendita € 32,23 Piano T
Dal **09/12/2008** al **18/01/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 1198, Sub. 6 Categoria A7 Cl.3, Cons. 3 Rendita € 433,82 Piano T Graffato 20
Dal **09/12/2008** al **17/08/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 1198, Sub. 83 Categoria C6 Cl.2, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Rendita € 32,23 Piano T
Dal **09/12/2008** al **17/08/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 1198, Sub. 88 Categoria C6 Cl.2, Cons. 12 Rendita € 32,23 Piano T
Dal **18/01/2013** al **17/08/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 1198, Sub. 501 Categoria A7 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 69 mq Rendita € 578,43 Piano T Graffato 502

I titolari catastali corrispondono a quelli reali e precisamente **** Omissis **** proprietario per la quota di 1/1 della piena proprietà.
La data del 17/08/2020 è riferita all'ultima interrogazione del sottoscritto CTU presso l'Agenzia del Catasto Urbano.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	1198	501		A7	3	4	69 mq	578,43 €	T	502
	3	1198	88		C6	2	12	12 mq	32,23 €	T	
	3	1198	83		C6	2	12	12 mq	32,23 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

I dati indicati in pignoramento identificano gli immobili e ne consentono la loro univoca identificazione.
Al sopralluogo è stata riscontrata, presso l'abitazione, ampliamento consistente nella chiusura dei portici e pergolato ed la realizzazione di un locale deposito nella corte esclusiva nella parte anteriore.
E' necessario il ripristino del portico e pergolato con eliminazione del deposito.
Non è possibile procedere alla regolarizzazione della planimetria catastale in quanto trattasi di difformità da ripristino al titolo assentito.
Il posto auto scoperto censito al foglio 3 particella 1198 sub 88 deriva da:
- foglio 3 particella 1198 subalterno 30
- foglio 3 particella 1198 subalterno 31
- foglio 3 particella 1198 subalterno 32
- foglio 3 particella 1198 subalterno 33
- foglio 3 particella 1198 subalterno 34
- foglio 3 particella 1198 subalterno 35
- foglio 3 particella 1198 subalterno 36
- foglio 3 particella 1198 subalterno 37
- foglio 3 particella 1198 subalterno 38
- foglio 3 particella 1198 subalterno 39
- foglio 3 particella 1198 subalterno 40
- foglio 3 particella 1198 subalterno 41
- foglio 3 particella 1198 subalterno 42
- foglio 3 particella 1198 subalterno 43
- foglio 3 particella 1198 subalterno 44
- foglio 3 particella 1198 subalterno 45
- foglio 3 particella 1198 subalterno 46
- foglio 3 particella 1198 subalterno 47
- foglio 3 particella 1198 subalterno 48
- foglio 3 particella 1198 subalterno 49

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

- foglio 3 particella 1198 subalterno 50
- foglio 3 particella 1198 subalterno 51
- foglio 3 particella 1198 subalterno 52
- foglio 3 particella 1198 subalterno 53
- foglio 3 particella 1198 subalterno 54
- foglio 3 particella 1198 subalterno 55
- foglio 3 particella 1198 subalterno 56

Il posto auto scoperto censito al foglio 3 particella 1198 sub 83 deriva da:

- foglio 3 particella 1198 subalterno 30
- foglio 3 particella 1198 subalterno 31
- foglio 3 particella 1198 subalterno 32
- foglio 3 particella 1198 subalterno 33
- foglio 3 particella 1198 subalterno 34
- foglio 3 particella 1198 subalterno 35
- foglio 3 particella 1198 subalterno 36
- foglio 3 particella 1198 subalterno 37
- foglio 3 particella 1198 subalterno 38
- foglio 3 particella 1198 subalterno 39
- foglio 3 particella 1198 subalterno 40
- foglio 3 particella 1198 subalterno 41
- foglio 3 particella 1198 subalterno 42
- foglio 3 particella 1198 subalterno 43
- foglio 3 particella 1198 subalterno 44
- foglio 3 particella 1198 subalterno 45
- foglio 3 particella 1198 subalterno 46
- foglio 3 particella 1198 subalterno 47
- foglio 3 particella 1198 subalterno 48
- foglio 3 particella 1198 subalterno 49
- foglio 3 particella 1198 subalterno 50
- foglio 3 particella 1198 subalterno 51
- foglio 3 particella 1198 subalterno 52
- foglio 3 particella 1198 subalterno 53
- foglio 3 particella 1198 subalterno 54
- foglio 3 particella 1198 subalterno 55
- foglio 3 particella 1198 subalterno 56

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art.567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

PATTI

Dal sopralluogho effettuato si è potuto verificare che l'abitazione ed i posti auto scoperti sono occupati dal**** Omissis **** proprietario dell'immobile per 1/1.
Il Custode Giudiziario è l'Avv. Sellaroli Claudio

STATO CONSERVATIVO

Dai sopralluoghi effettuati si è potuto verificare che i beni risultano essere in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'unità abitativa oggetto della presente fa parte di un complesso di villetta bifamiliare a schiera, con accesso indipendente. I posti auto scoperti sono inseriti a ridosso delle abitazioni con aree e spazi di manovra in comune, meglio rappresentato nell'elaborato planimetrico allegato alla presente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione reperita presso il comune di Albano Laziale (RM)e dall'atto di proprietà reperito non è emersa l'esistenza di alcuna servitù, censo, livello, uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STATO DI MANUTENZIONE: Buono stato di manutenzione, con dotazione logistica di impianti funzionale;
FONDAZIONI: in cls. armato;
ESPOSIZIONE: Nord-est;
ALTEZZA UTILE INTERNA: ml.3,00 P.T, ml.3,00;
STRUTTURE VERTICALI: in cls. armato;
SOLAI: prefabbricati in cls. armato;
COPERTURA: la copertura è a falde con manto in tegole, coibentazione e struttura in cemento armato;
PARETI ESTERNE ED INTERNE:intonacate e tinteggiate con particolari tecniche.
PAVIMENTAZIONE INTERNA: gress porcellanato di diversi effetti e cotto, come da documentazione fotografica allegata;
INFISSI ESTERNI ED INTERNI: finestre in legno doppio vetro del tipo 6-8-6 e grade in ferro del tipo fisse.
PORTE INTERNE: tamburate in legno impiallacciate;
IMPIANTO ELETTRICO: sottotraccia monofase 220V serie commerciale;
IMPIANTO IDRICO: sottotraccia, allacciato alla conduttura comunale;
IMPIANTO TERMICO: presenza di elementi a muro tipo radiatori con caldaia
ALTRI IMPIANTI: allacciato alla pubblica fognatura collettore ed utenza idrica sia allacciata alla conduttura comunale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

STATO DI OCCUPAZIONE

Dal sopralluogo effettuato si è potuto verificare che l'abitazione ed i posti auto scoperti sono occupati dal**** Omissis **** proprietario dell'immobile per 1/1 esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **23/08/2008** al **09/12/2008**	**** Omissis ****	**COSTITUZIONE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **09/12/2008**	**** Omissis ****	**ATTO PUBBLICO**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

Trattasi di compendio immobiliare finito di essere realizzato nel 01/2010 circa. Le provenienze partono dal 23/08/2008.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 07/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da iscrizione
  Iscritto a ROMA 2 il 24/01/2020
  Reg. gen. 3180 - Reg. part. 404
  Importo: € 140.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: ARTICOLI 633 E SEGUENTI C.P.C., RITENUTE ALTRESI' SUSSISTENTI LE CONDIZIONI DI CUI ALL'ARTICOLO 642 C.P.C., INGIUNGE A: **** Omissis **** DI PAGARE AL RICORRENTE **** Omissis ****, IMMEDIATAMENTE E SENZA DILAZIONE LA SOMMA DI EURO 140.000,00 OLTRE AGLI INTERESSI AL TASSO CONVENUTO (NEI LIMITI COMUNQUE DEL TASSO SOGLIA ANTIUSURA EX L. 108/96) SULLA SOLA SOMMA CAPITALE ED ALLE SPESE DEL PRESENTE PROCEDIMENTO.

Trascrizioni

- **COMPRAVENDITA**
  Trascritto a ROMA 2 il 12/12/2008
  Reg. gen. 75157 - Reg. part. 44361
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
  Trascritto a ROMA 2 il 12/06/2020
  Reg. gen. 22032 - Reg. part. 15237
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: A NULLA E' VALSO L'ATTO DI PRECETTO NOTIFICATO IN DATA 3/2/2020 UNITAMENTE AL DECRETO INGIUNTIVO RG 6521/2019 D.I. 2597/2019 DEL 12-12-2019 MUNITO DI FORMULA ESECUTIVA IN DATA 7/1/2020, PER L'IMPORTO DI EURO 144.120,61 OLTRE ULTERIORI INTERESSI DOVUTI MATURATI E MATURANDI DAL 30/3/2018 (DATA DELLA DIFFIDA AD ADEMPIERE E COSTITUZIONE IN MORA) AL SALDO, AL TASSO CONTRATTUALE FINO AL GIORNO DELL'EFFETTIVO PAGAMENTO , ACCESSORI, PROVVIGIONI NONCHE' OLTRE LE SPESE DEL PRESENTE ATTO E DI QUELLE ULTERIORI EVENTUALMENTE NECESSITATE.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente P.R.G. del Comune di Albano Laziale, approvato con D.G.R. n. 2527 del 11.07.1975, aggiornato con D.G.M n. 2086 del 23.11.1994, l'area sulla quale insistono i fabbricati oggetto della presente, ricadono in Zona C "Espansione", Sottozona C6 "Espansione a 52 Ab/Ha".
Art. 10 ter c. 10 N.T.A. All'interno delle zone P.R.G. Zona C – Espansione soggette a piano attuativo, ancorchè decaduto, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione di singoli edifici – legittimi o legittimati – aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di mq 10.000 con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso: residenziale, turistico-ricettiva, produttiva di tipo A, commerciale con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita, direzionale, servizi di livello comunale per gli insediamenti residenziali.
Art. 22 N.T.A. In tale zona ricadono le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultano inedificate o dove l'edificazione è inferiore al 50% delle aree disponibili nei vari comparti. Di tale zona fanno parte n° 6 sottozone che si distinguono per una diversa densità edilizia territoriale.
P.T.P.R. TAVOLA A – Zona "Paesaggio agrario di valore" N.T.A. Art. 25. Il Paesaggio agrario di valore è costituito da porzioni di terreno che conservano la vocazione agricola anche se sottoposte a mutamenti fondiari e/o colturali. Si tratta di aree a prevalente funzione agricole-produttiva con colture a carattere permanente o a seminativi di media e modesta estensione ed attività di trasformazione dei prodotti agricoli. In questa tipologia sono da comprendere le aree parzialmente edificate caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative o centri rurali utilizzabili anche per lo sviluppo di attività complementari ed integrate con l'attività agricola. La tutela è volta al mantenimento della qualità del paesaggio rurale mediante la conservazione e la valorizzazione dell'uso agricolo e di quello produttivo compatibile.
P.T.P.R. TAVOLA B – Vincoli ricognitivi di legge "Ambiti di interesse archeologico già individuate – art. 13 co 3 lett. A L.R. 24/98",
Vincoli dichiarativi "Lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche – art. 136 Dlvo 42/04"
P.T.P.R. TAVOLA D – "Inviluppo dei beni paesaggistici – art. 134 lett. 1 e b D.lvo 42/2004 – art. 22 L.R. 24/1998

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti amministrativi presso l'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Albano Laziale, il sottoscritto ha constatato che gli immobili oggetto della presente esecuzione sono stati realizzati in virtù di P. di C. Permesso di Costruire n 99/05-C del 26/10/2009 allegato alla presente.In data 26/07/2012 prot. 34737/D0163 è stata presentata DIA per ampliamento del fabbricato ai sensi della L.R. 21/2009 e 10/12-2011 "piano Casa", allegato alla presente.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione in quanto è stato riscontrato un ampliamento consistente nella chiusura dei portici e pergolato ed la realizzazione di un locale deposito nella corte esclusiva nella parte anteriore.
Costi di ripristino stimati in complessivi € 6000,00.
L'immobile non è provvisto di Ape ne di libretto impianto e relativi attestati di manutenzione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Non sono presenti vincoli.
In data 28/12/2020 è pervenuto, da parte dell'amministratore di condominio, importo residuo da versare al condominio per € 779,87 non comprensive di spese legali e giudiziali intraprese dall'amministratore per il recupero del credito.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genzano di Roma (RM) - Piazza Belvedere 6, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il Sig. **** Omissis **** all'atto dell'acquisto dell'immobile risultava in regime di separazione dei beni.

CONFINI

L'appartamento ubicato in Comune di Genzano di Roma (Rm) Piazza Belvedere n 6,piano S1 distinto al Catasto Urbano al foglio 11 Particella 204 sub 18, confina con appartamento sub 17, appartamento sub 19 e parte condominiale.Il tutto meglio evidenziato dall'Elaborato planimetrico allegato alla presente.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	33,00 mq	37,00 mq	1,00	37,00 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	7,00 mq	7,00 mq	0,60	4,20 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	41,20 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	41,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I coefficienti sopra riportati sono stati determinati sulla base dei riferimenti standard, dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio e dal D.P.R. 138/1998 del 23.03.1998 per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani. Le superfici riportate sono quelle rilevate in sede di sopralluogo ricalcolando la superficie convenzionale sulla base del progetto allegato al titolo abilitativo. Inoltre è bene precisare che, nel caso in cui risultassero superfici abusive in ampliamento non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01, la superficie convenzionale verrebbe calcolata tenendo conto dello stato legittimato, dal quale, in sede di determinazione del più probabile valore di mercato, verrebbero decurtati i costi necessari al ripristino dello stato legittimato per le difformità riscontrate non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **12/12/1995** al **20/04/2000**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 11, Part. 204, Sub. 18 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale 38 mq Rendita € 216,91 Piano S1
Dal **20/04/2000** al **08/02/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 11, Part. 204, Sub. 18 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale 38 mq Rendita € 216,91 Piano S1
Dal **08/02/2001** al **22/03/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 11, Part. 204, Sub. 18 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale 38 mq Rendita € 216,91 Piano S1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

Dal **22/03/2007** al **17/08/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 11, Part. 204, Sub. 18 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 216,91 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali e precisamente. **** Omissis **** proprietario per 1/2 della piena proprietà e **** Omissis ****proprietaria per 1/2 della piena proprietà.
La data del 17/08/2020 è riferita all'ultima interrogazione del sottoscritto CTU presso l'Agenzia del Catasto Urbano.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	204	18		A4	3	3,5	38 mq	216,91 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al sopralluogo è stata riscontrata una diversa distribuzione di spazi interni con demolizione del tramezzo cucina, lo spostamento del bagno e l'avanzamento degli infissi con la conseguente chiusura del balcone a vantaggio dell'appartamento.
E' necessario il ripristino del balcone ed infissi, con pratica di aggiornamento catastale per corretta distribuzione di spazi interni dopo aver presentato al comune idonea pratica urbanistica.Non è possibile procedere alla regolarizzazione della planimetria catastale in quanto trattasi in parte di difformità da ripristino al titolo assentito, in parte tramite sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01.
L'unità immobiliare censita al foglio 11, particella 204, subalterni 18 deriva da:
- foglio 11 particella 204 subalterno 1
- foglio 11 particella 204 subalterno 1
- foglio 11 particella 204 subalterno 2
- foglio 11 particella 326 subalterno 1
- foglio 11 particella 326 subalterno 1
- foglio 11 particella 326 subalterno 2
- foglio 11 particella 326 subalterno 2
- foglio 11 particella 326 subalterno 3
- foglio 11 particella 326 subalterno 3
- foglio 11 particella 326 subalterno 4
- foglio 11 particella 326 subalterno 4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art.567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali.

PATTI

Dai sopralluoghi effettuati si è potuto verificare che l'abitazione è occupata dalla **** Omissis **** in quanto proprietaria per 500/1000. Il Custode Giudiziario è l'Avv. Claudio Sellaroli

STATO CONSERVATIVO

Dai sopralluoghi effettuati si è potuto verificare che i beni risultano essere in ottimo stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'unità abitativa oggetto della presente fa parte di immobile di maggiore consistenza composto da più unità abitative con parti comuni condominiali ed ingresso collettivo a ridosso di piazza comunale, meglio rappresentate nell'elaborato planimetrico allegato alla presente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione reperita presso il comune di Genzano di Roma (RM)e dall'atto allegato non è emersa l'esistenza di alcuna servitù, censo, livello, uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STATO DI MANUTENZIONE: Ottimo stato di manutenzione, con dotazione logistica di impianti funzionale;
FONDAZIONI: in cls. armato;
ESPOSIZIONE: Est;
ALTEZZA UTILE INTERNA: ml.3,16
STRUTTURE VERTICALI: in cls. armato;
SOLAI: prefabbricati in cls. armato;
COPERTURA: la copertura è a falde inclinate con tegole e coibentazione
PARETI ESTERNE ED INTERNE:intonacate e tinteggiate;
PAVIMENTAZIONE INTERNA: parquet e gress porcellanato come da documentazione fotografica

allegata;
INFISSI ESTERNI ED INTERNI: finestre in legno con doppio vetro del tipo 6-8-6 con tende oscuranti;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

PORTE INTERNE: tamburate in legno impiallacciate;
IMPIANTO ELETTRICO: sottotraccia monofase 220V, serie commerciale
IMPIANTO IDRICO: sottotraccia, allacciato alla conduttura comunale;
IMPIANTO TERMICO: presenza di elementi radiatori con caldaia per ACS e riscaldamento e pompe di calore
ALTRI IMPIANTI: impianto smaltimento acque nere allacciato alla pubblica fognatura collettore ed utenza idrica sia allacciata alla conduttura comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra . **** Omissis **** in qualità di proprietaria per 500/1000 non esecutata

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **12/12/1995** al **20/04/2000**	**** Omissis ****	**Variazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **20/04/2000** al **08/02/2001**	**** Omissis ****	**Decreto**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

Dal **08/02/2001** al **22/03/2007**	**** Omissis ****	**Atto Pubblico**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Perillo Luigi		2488	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **20/02/2001** al **22/03/2007**	**** Omissis ****	**Atto Pubblico**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Perillo Luigi		2488	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **22/03/2007**	**** Omissis ****	**Atto Pubblico**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		De Angelis Mario		18248	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 07/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  Iscritto a ROMA 2 il 07/07/2000
  Reg. gen. 27737 - Reg. part. 6308
  Importo: € 3.000.000.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
  Note: 1. Annotazione n. 4470 del 17/12/2001 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 4485 del 17/12/2001 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 9086 del 27/11/2004 (RESTRIZIONE DI BENI) 4. Annotazione n. 4085 del 02/05/2005 (RESTRIZIONE DI BENI) 5. Annotazione n. 8896 del 18/05/2007 (RESTRIZIONE DI BENI) 6. Annotazione n. 3601 del 11/04/2011 (RIDUZIONE DI SOMMA) 7. Annotazione n. 3602 del 11/04/2011 (RESTRIZIONE DI BENI) 8. Annotazione n. 3603 del 11/04/2011 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) 9. Annotazione n. 11284 del 06/12/2011 (EROGAZIONE A SALDO) 10. Annotazione n. 11286 del 06/12/2011 (RESTRIZIONE DI BENI) 11. Annotazione n. 514 del 20/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) 12. Annotazione n. 516 del 20/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) 13. Annotazione n. 517 del 20/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) 14. Annotazione n. 519 del 20/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) 15. Comunicazione n. 10654 del 17/10/2008 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 09/03/2005. Cancellazione parziale non eseguibile. 16. Comunicazione n. 6224 del 26/06/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/01/2009. Cancellazione parziale non eseguibile. 17. Comunicazione n. 6226 del 26/06/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 09/03/2005. Cancellazione parziale non eseguibile. 18. Comunicazione n. 9621 del 30/11/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/01/2009. Cancellazione parziale eseguita in data 01/12/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 19. Comunicazione n. 9623 del 30/11/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 09/03/2005. Cancellazione parziale eseguita in data 01/12/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 20. Comunicazione n. 2960 del 13/04/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 28/03/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 30/04/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 21. Comunicazione n. 377 del 14/01/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 31/12/2015. Cancellazione parziale eseguita in data 01/02/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 22. Comunicazione n. 490 del 18/01/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 31/12/2015. Cancellazione parziale eseguita in data 01/02/2016 (Art. 13, comma 8-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 23. Comunicazione n. 3705 del 20/05/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 31/12/2015. Cancellazione parziale eseguita in data 24/05/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 24. Comunicazione n. 3706 del 20/05/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 13/07/2015. Cancellazione parziale eseguita in data 24/05/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a ROMA 2 il 12/02/2001
  Reg. gen. 5029 - Reg. part. 2489
  Importo: € 34.086,18
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: PER L'ESECUZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO E PER OGNI EFFETTO DI LEGGE, LE PARTI HANNO ELETTO DOMICILIO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 47 C.C. E DELL'ART. 30 C.P.C.; - QUANTO ALLA BANCA, PRESSO LA PROPRIA SEDE LEGALE IN BOLOGNA, VIA FARINI N. 22 ANCHE AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA A' SENSI DELL'ART. 39 DEL D.LGS. 385/93; - QUANTO ALLA PARTE FINANZIATA PRESSO IL DOMICILIO INDICATO NELPRESENTE CONTRATTO O, SE QUIVI IRREPERIBILE, NELLA CASA COMUNALE DI ROMA , PRESSO IL SINDACO PRO-TEMPORE, AL QUALE DOMICILIO ELETTO LA BANCA POTRA FAR ESEGUIRE LA NOTIFICAZIONE DI TUTTI GLI ATTI, ANCHE ESECUTIVI.
- **Ipoteca Legale** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
  Iscritto a ROMA 2 il 12/02/2007
  Reg. gen. 10576 - Reg. part. 2677
  Importo: € 14.406,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: ANNOTAZIONE presentata il 27/02/2012 Servizio di P.I. di ROMA 2 Registro particolare n. 1615 Registro generale n. 9318 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a ROMA 2 il 24/01/2020
  Reg. gen. 3180 - Reg. part. 404
  Quota: 1/2
  Importo: € 140.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI, LETTO IL RICORSO PER CHE PRECEDE E LA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA, RITENUTA LA PROPRIA COMPETENZA, RITENUTE SUSSISTENTI LE CONDIZIONI DI CUI AGLI ARTICOLI 633 E SEGUENTI C.P.C., RITENUTE ALTRESI' SUSSISTENTI LE CONDIZIONI DI CUI ALL'ARTICOLO 642 C.P.C., INGIUNGE A: CIANFANELLI VALENTINO C.F. CNF VNT 58L06 A401K DI PAGARE AL RICORRENTE BANCO BPM S.P.A. P.IVA/C.F. 09722490969, IMMEDIATAMENTE E SENZA DILAZIONE LA SOMMA DI EURO 140.000,00 OLTRE AGLI INTERESSI AL TASSO CONVENUTO (NEI LIMITI COMUNQUE DEL TASSO SOGLIA ANTIUSURA EX L. 108/96) SULLA SOLA SOMMA CAPITALE ED ALLE SPESE DEL PRESENTE PROCEDIMENTO.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
  Trascritto a ROMA 2 il 03/05/2000
  Reg. gen. 17202 - Reg. part. 11162
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO TRA VIVI**
  Trascritto a ROMA 2 il 12/02/2001
  Reg. gen. 5028 - Reg. part. 3437
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: LA VENDITA HA COMPRESO OGNI CONNESSO DIRITTO, ACCESSORIO, ACCESSIONI E PERTINENZE, NONCHE LA QUOTA PROPORZIONALE DI COMPROPRIETA SULLE PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO A NORMA DI LEGGE.
- **ATTO TRA VIVI**
  Trascritto a ROMA 2 il 29/03/2007
  Reg. gen. 25706 - Reg. part. 12557
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
  Trascritto a Roma 2 il 12/06/2020
  Reg. gen. 22032 - Reg. part. 15237
  Quota: 1/2
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: A NULLA E' VALSO L'ATTO DI PRECETTO NOTIFICATO IN DATA 3/2/2020 UNITAMENTE AL DECRETO INGIUNTIVO RG 6521/2019 D.I. 2597/2019 DEL 12-12-2019 MUNITO DI FORMULA ESECUTIVA IN DATA 7/1/2020, PER L'IMPORTO DI EURO 144.120,61 OLTRE ULTERIORI INTERESSI DOVUTI MATURATI E MATURANDI DAL 30/3/2018 (DATA DELLA DIFFIDA AD ADEMPIERE E COSTITUZIONE IN MORA) AL SALDO, AL TASSO CONTRATTUALE FINO AL GIORNO DELL'EFFETTIVO PAGAMENTO , ACCESSORI, PROVVIGIONI NONCHE' OLTRE LE SPESE DEL PRESENTE ATTO E DI QUELLE ULTERIORI EVENTUALMENTE NECESSITATE.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

Annotazioni a iscrizioni

- **RESTRIZIONE DEI BENI**
  Iscritto a ROMA 2 il 02/12/2000
  Reg. gen. 46906 - Reg. part. 5462
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: GLI IMMOBILI DESCRITTI COSTITUISCONO UN INTERO IMMOBILE EDIFICATO SULL'AREA DISTINTA AL N. C.T. DEL COMUNE DI GENZANO DI ROMA AL FOGLIO 11, PART.LLE 204-599-326-327; MENTRE L'INTERO FABBRICATO ERA CENSITO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI GENZANO DI ROMA ALLA PARTITA 382, FOGLIO 11, PART.LLA 204, SUB. 1 E SUB. 2; PARTITA 888, FOGLIO 11, PART.LLA 326, SUB. 1, SUB. 2 E SUB. 3; PARTITA 2015, FOGLIO 11, PART.LLA 326, SUB.4; SUCCESSIVAMENTE VARIATE PER CONSISTENZA CON LE SCHEDE PROT.LLI NN.3201-3202-3203 E 3204 DEL 17/04/1973 ED A SEGUITO DI VARIAZIONE D'USO PRESENTATA PRESSO IL N.C.E.U. IL 12/12/1995 ASSUMONO L'ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE. IL DECRETO DI TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI IN OGGETTO E STATO TRASCRITTO IN DATA 03/05/2000 AL N? 11162 DI FORMALITA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI ROMA II.
- **RESTRIZIONE DEI BENI**
  Iscritto a ROMA 2 il 02/12/2000
  Reg. gen. 46907 - Reg. part. 5463
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: GLI IMMOBILI DESCRITTI COSTITUISCONO UN INTERO IMMOBILE EDIFICATO SULL'AREA DISTINTA AL N. C.T. DEL COMUNE DI GENZANO DI ROMA AL FOGLIO 11, PART.LLE 204-599-326-327; MENTRE L'INTERO FABBRICATO ERA CENSITO AL N.C.E.U. DEL COMUE DI GENZANO DI ROMA ALLA PARTITA 382, FOGLIO 11, PART.LLA 204, SUB. 1 E SUB. 2; PARTITA 888, FOGLIO 11, PART.LLA 326, SUB. 1, SUB. 2 E SUB. 3; PARTITA 2015, FOGLIO 11, PART.LLA 326, SUB. 4; SUCCESSIVAMENTE VARIATE PER CONSISTENZA CON LE SCHEDE PROT.LLI NN.3201-3202-3203 E 3204 DEL 17/04/1973 ED A SEGUITO DI VARIAZIONE D'USO PRESENTATA PRESSO IL N.C.E.U. IL 12/12/1995, ASSUMONO L'ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE. IL DECRETO DI TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI IN OGGETTO E STATO TRASCRITTO IN DATA 03/05/2000 AL N? 11162 DI FORMALITA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI ROMA II.
- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**
  Iscritto a ROMA 2 il 11/04/2011
  Reg. gen. 18972 - Reg. part. 3603
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

Annotazioni a trascrizioni

- **RESTRIZIONE DI BENI**
  Trascritto a ROMA 2 il 02/12/2000
  Reg. gen. 46909 - Reg. part. 5465
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: GLI IMMOBILI DESCRITTI COSTITUISCONO UN INTERO IMMOBILE EDIFICATO SULL'AREA DISTINTA AL N. C.T. DEL COMUNE DI GENZANO DI ROMA AL FOGLIO 11, PART.LLE 204-599-326-327; MENTRE L'INTERO FABBRICATO ERA CENSITO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI GENZANO DI ROMA ALLA PARTITA 382, FOGLIO 11, PART.LLA 204, SUB. 1 E SUB. 2; PARTITA 888, FOGLIO 11, PART.LLA 326, SUB. 1, SUB. 2 E SUB. 3; PARTITA 2015, FOGLIO 11, PART.LLA 326, SUB. 4; SUCCESSIVAMENTE VARIATE PER CONSISTENZA CON LE SCHEDE PROT.LLI NN.3201-3202-3203 E 3204 DEL 17/04/1973 ED A SEGUITO DI VARIAZIONE D'USO PRESENTATA PRESSO IL N.C.E.U. IL 12/12/1995 ASSUMONO L'ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE. IL DECRETO DI TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI IN OGGETTO E STATO TRASCRITTO IN DATA 03/05/2000 AL N? 11162DI FORMALITA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI ROMA II.
- **RESTRIZIONE DEI BENI**
  Trascritto a ROMA 2 il 02/12/2000
  Reg. gen. 46908 - Reg. part. 5464
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: GLI IMMOBILI DESCRITTI COSTITUISCONO UN INTERO IMMOBILE EDIFICATO SULL'AREA DISTINTA AL N. C.T. DEL COMUNE DI GENZANO DI ROMA AL FOGLIO 11, PART.LLE 204-599-326-327; MENTRE L'INTERO FABBRICATO ERA CENSITO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI GENZANO DI ROMA ALLA PARTITA 382, FOGLIO 11, PART.LLA 204, SUB. 1 E SUB. 2; PARTITA 888, FOGLIO 11, PART.LLA 326, SUB. 1, SUB. 2 E SUB. 3; PARTITA 2015, FOGLIO 11, PART.LLA 326, SUB. 4; SUCCESSIVAMENTE VARIATE PER CONSISTENZA CON LE SCHEDE PROT.LLI NN.3201-3202-3203 E 3204 DEL 17/04/1973 ED A SEGUITO DI VARIAZIONE D'USO PRESENTATA PRESSO IL N.C.E.U. IL 12/12/1995 ASSUMONO L'ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE. IL DECRETO DI TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBLI IN OGGETTO E STATO TRASCRITTO IN DATA 03/05/2000 AL N? 11162 DI FORMALITA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI ROMA II.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente P.R.G. del Comune di Genzano di Roma, approvato con D.M. LL. PP. n.6911 del 28.01.1972, variante adottata con D.C.C. n.95 del 11.11.1997 e approvata con D.G.R. n. 615 del 08.07.2005, l'area sulla quale insistono i fabbricati oggetto della presente, ricadono in Zona A "Centro storico", Categoria d'intervento A4 "Edifici realizzati in successiva a quella di formazione del tessuto edilizio, che presentano caratteri, volumi e allineamenti non compatibili con il contesto".
Art. 20 N.T.A. Le zone A sono soggette in linea di principio a intervento di conservazione.
Nelle zone A il PRG, salvo diverse prescrizioni, si attua per unità minima di intervento mediante permesso di costruire o per ambito secondo quanto indicato all'art. 3.1 (strumenti diretti).
Art. 24 N.T.A. Categoria A4. Comprende le costruzioni realizzate in epoca recente e gli edifici che risultano per dimensioni, forma o caratteristiche funzionali contrastanti con il tessuto edilizio circostante. Sono ammessi, oltre agli interventi ed alle destinazioni d'uso di cui all'art. 23 (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia parziale, ripristino e sostituzione degli elementi strutturali interni, senza alterare i prospetti dell'edificio, la conformazione dell'atrio o dei vani scala, senza portare alla suddivisione o all'occlusione di aperture esterne originaria; adeguamento funzionale per il superamento delle barriere architettoniche), quelli di ristrutturazione edilizia totale. In caso di demolizione è ammessa la ricostruzione, nel rispetto degli allineamenti stradali e con altezze non superiori a quella media degli altri edifici che costituiscono l'isolato e, comunque, a tre piani, oltre il pianterreno.
P.T.P.R. TAVOLA A – "Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto di 150 metri" Art. 29 N.T.A. Comma 1 Il paesaggio dei centri e nuclei storici è costituito dagli insediamenti urbani storici comprendendovi sia gli organismi urbani di antica formazione che hanno dato origine alle città contemporanee sia le città di fondazione e i centri realizzati nel XX secolo le città di fondazione e i centri realizzati nel XX secolo e dalla relativa fascia di rispetto.
Comma 2. Sono definiti insediamenti urbani storici le strutture urbane che hanno mantenuto la riconoscibilità delle tradizioni, dei processi e delle regole che hanno presieduto alla loro formazione e sono costituiti dal patrimonio edilizio, dalla rete viaria e dagli spazi inedificati.
Comma 7. La tutela è volta alla valorizzazione dell'identità culturale e alla tutela dell'integrità fisica attraverso la conservazione del patrimonio e dei tessuti storici nonché delle visuali da e verso i centri antichi anche mediante l'inibizione di trasformazioni pregiudizievoli alla salvaguardia.
P.T.P.R. TAVOLA B – "Insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri – artt. 59 e 60 L.R. 38/1999, L.R. 27/2001" Art. 43 N.T.A. Comma 1. Gli insediamenti urbani storici comprendono gli organismi urbani di antica formazione che hanno dato origine alle città contemporanee nonché le città di fondazione e i centri realizzati nel XX secolo.
Comma 2. Sono definiti insediamenti urbani storici le strutture urbane che hanno mantenuto la riconoscibilità delle tradizioni, dei processi e delle regole che hanno presieduto alla loro formazione, essi sono costituiti da patrimonio edilizio, rete viaria e spazi inedificati e sono individuati sulle Tavole B.
Comma 6. Con riferimento alle previsioni degli strumenti urbanistici generali all'interno della perimetrazione dell'insediamento storico sono sottoposte all'autorizzazione paesaggistica, nel rispetto delle prescrizioni che seguono, i seguenti interventi, di cui al comma 1 dell'art. 3 del DPR 06.06.2001 n. 380, lette:
d) interventi di ristrutturazione edilizia, nei soli casi di totale demolizione e ricostruzione;
e.1) nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20%;
e.4) installazione di torri, tralicci e ripetitori per la telecomunicazione con l'esclusione delle antenne

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

televisive e paraboliche per le singole utenze;
e.6) interventi pertinenziali superiori al 20%;
f) interventi di ristrutturazione urbanistica.
Comma 7. I rimanenti interventi elencanti al comma 1 dell'art.3 del DPR 06.06.2001 n. 380 avvengono sempre con riferimento alle previsioni dello strumento urbanistico generale, previo accertamento nell'ambito del procedimento ordinato al rilascio del titolo edilizio e nel rispetto delle prescrizioni che seguono.
Vincoli ricognitivi di legge "Ambiti di interesse archeologico già individuate – art. 13 co 3 lett. A L.R. 24/98"
"Costa dei laghi – art. 5 L.R. 24/98" Art. 34 N.T.A. Comma 1. Ai sensi dell'art. 142 co 1, lettera b) del Codice sono sottoposti a vincolo paesistico i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi, di seguito denominata fascia di rispetto.
Comma 4. Nella fascia di rispetto di cui al comma 1 l'indice di edificabilità territoriale è stabilito in 0,001 mc/mq, ivi compresa l'edificazione esistente e non concorre alla determinazione della cubatura realizzabile su altre zone facenti parte di un medesimo comparto insediativo. All'indice suddetto non concorre l'edificazione compresa nelle aree urbanizzate perimetrate dal PTPR di cui al successivo comma 5.
Vincoli dichiarativi "Lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche – art. 136 Dlvo 42/04"
P.T.P.R. TAVOLA C – "Viabilità antica (fascia di rispetto 50 m)"
P.T.P.R. TAVOLA D - "Aree urbanizzate", "Inviluppo dei beni paesaggistici – art. 134 lett. a e b D.lvo 42/2004, art. 22 L.R. 24/1998"

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti amministrativi presso l'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Genzano di Roma , il sottoscritto ha constatato che gli immobili oggetto della presente esecuzione sono stati realizzati in virtù de l Permesso in Sanatoria Legge 724/94 art.39 , n°57/2000, con domanda di sanatoria prot. 6727 del 31/03/1995, presentata da **** Omissis **** con rilascio alla società intestata al momento della concessione **** Omissis **** nella persona di **** Omissis ****.
In data 20/02/2007 con protocollo 3738 (DIA 37/07), la **** Omissis **** presentava DIA per ampliamento di volumetria con conseguente dinego , da parte del Comune di Genzano di Roma, con lettera del 16/04/2007 allegata alla presente, come tutta la documentazione urbanistica.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dai sopralluoghi effettuati è emerso che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato e quello legittimato come dagli elaborati grafici allegati.Infatti è stato eseguito l'ampiamento citato nella DIA prot.3738 del 20/02/2007 che fu negata dal Comune. Inoltre è sono stati effettuate diverse distribuzione di spazi interni con spostamento el bagno e rimozione della cucina per angolo cottura.I relativi costi verranno detratti dall'importo di stima.
L'immobile non è provvisto di Ape ne di libretto impianto e relativi attestati di manutenzione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Eventuali spese di condominio ordinarie e straordinarie restano a carico dell'acquirente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** – Appartamento - cantina ubicati in Ariccia (RM) - Via Alcide De Gasperi 28, scala A, interno 5, piano 2-T e posto auto coperto ubitato in Ariccia (Rm) Via Alcide De Gasperi 28 Scala A

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il Sig. **** Omissis **** all'atto dell'acquisto dell'immobile allegato alla presente, acquista gli immobili intestati in regime di comunione dei beni a Sig.**** Omissis **** e Sig.ra **** Omissis ****.

CONFINI

L'appartamento ubicato in Comune di Ariccia (Rm) Via Alcide De Gasperi, int.5, piani 2 foglio 6 particella 963 sub 5 confina con interno 4 e 6.
La cantina posto al piano terra foglio 6 particella 963 sub 5 confina con Vano condominiale e sub 23
Il posto auto coperto foglio 6 particella 963 sub 23 confina con cantina interno 5.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,00 mq	93,00 mq	1,00	93,00 mq	2,70 m	2
Loggia	11,00 mq	11,00 mq	0,25	2,75 mq	2,70 m	2
Cantina	4,50 mq	5,00 mq	0,40	2,00 mq	2,70 m	0
Posto auto coperto	19,00 mq	19,00 mq	0,45	8,55 mq	2,70 m	0
			Totale superficie convenzionale:	**106,30 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**106,30 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I coefficienti sopra riportati sono stati determinati sulla base dei riferimenti standard, dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio e dal D.P.R. 138/1998 del 23.03.1998 per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani. Le superfici riportate sono quelle rilevate in sede di sopralluogo ricalcolando la superficie convenzionale sulla base del progetto allegato al titolo abilitativo. Inoltre è bene precisare che, nel caso in cui risultassero superfici abusive in ampliamento non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01, la superficie convenzionale verrebbe calcolata tenendo conto dello stato legittimato, dal quale, in sede di determinazione del più probabile valore di mercato, verrebbero decurtati i costi necessari al ripristino dello stato legittimato per le difformità riscontrate non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **20/12/1990** al **25/02/1991**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 963, Sub. 5 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale 98 mq Rendita € 369,27
Dal **20/12/1990** al **25/02/1991**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 963, Sub. 23 Categoria C6 Cl.7, Cons. 18 Superficie catastale 18 mq Rendita € 85,53
Dal **25/02/1991** al **17/08/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 963, Sub. 5 Categoria A3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

		Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 369,27
Dal **25/02/1991** al **17/08/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 6, Part. 963, Sub. 23 Categoria C6 Cl.7, Cons. 18 Rendita € 85,53 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali e precisamente **** Omissis **** per la quota di 1/1 della piena proprietà.
La data del 17/08/2020 è riferita all'ultima interrogazione del sottoscritto CTU presso l'Agenzia del Catasto Urbano.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	963	5		A3	1	5,5	98 mq	369,27 €	2-T	
	6	963	23		C6	7	18	18 mq	85,53 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al sopralluogo è stata riscontrata una diversa distribuzione di spazi interni per l'appartamento,con chiusura della loggia vicino la cucina.Sussiste corrispondenza catastale per posto auto coperto e cantina. E' necessario il ripristino della loggia, con pratica di aggiornamento catastale per corretta distribuzione di spazi interni dopo aver presentato al comune idonea pratica urbanistica tramite sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01Non è possibile procedere alla regolarizzazione della planimetria catastale in quanto trattasi in parte di difformità da ripristino al titolo assentito, in parte tramite sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art.567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

PATTI

Dai sopralluoghi effettuati si è potuto verificare che l'abitazione, la cantina ed il posto auto coperto, sono occupati dalla Sig.ra **** Omissis **** in quanto proprietaria per 500/1000 e figlio. Il Custode Giudiziario è l'Avv. Claudio Sellaroli

STATO CONSERVATIVO

Dai sopralluoghi effettuati si è potuto verificare che i beni risultano essere in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'unità abitativa la cantina e posto auto coperto oggetto della presente fanno parte di immobile di maggiore consistenza composto da più unità abitative, cantine e posti auto con parti comuni condominiali con corte condominiale ed ingresso indipendente da strada comunale, meglio rappresentate nell'elaborato planimetrico allegato alla presente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione reperita presso il comune di Ariccia (RM)e atto allegato, non è emersa l'esistenza di alcuna servitù, censo, livello, uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STATO DI MANUTENZIONE: Buonostato di manutenzione, con dotazione logistica di impianti funzionale;
FONDAZIONI: in cls. armato;
ESPOSIZIONE: NOrd;
ALTEZZA UTILE INTERNA: ml.2,70 P.2, ml.2,70
STRUTTURE VERTICALI: in cls. armato;
SOLAI: prefabbricati in cls. armato;
COPERTURA: la copertura è a falde con manto in tegole ;
PARETI ESTERNE ED INTERNE:cortina con marcapiani solai di intonaco e pittura;
PAVIMENTAZIONE INTERNA: gress porcellanato di diversi effetti come da documentazione fotografica allegata;
INFISSI ESTERNI ED INTERNI: finestre parte in alluminio nero con doppio vetro del tipo 6-8-6, porte interne tamburate in legno impiallacciate;
IMPIANTO ELETTRICO: sottotraccia monofase 220V, quadro elettrico
IMPIANTO IDRICO: sottotraccia, allacciato alla conduttura comunale;
IMPIANTO TERMICO: presenza di elementi radiatori con caldaia;
ALTRI IMPIANTI: Condizionatori monosplit;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal comproprietario **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 24/06/1988</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">ATTO PUBBLICO</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 07/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da iscrizione
  Iscritto a ROMA 2 il 24/01/2020
  Reg. gen. 3180 - Reg. part. 404
  Quota: 1/2
  Importo: € 140.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
  Trascritto a ROMA 2 il 12/06/2020
  Reg. gen. 22032 - Reg. part. 15237
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente P.R.G. del Comune di Ariccia, adottato con D.C.C. il 07.01.1975, approvato con D.G.R. il 13.06.1977, l'area sulla quale insistono i fabbricati oggetto della presente (viale Alcide de Gasperi n° 28), ricadono in Zona G "Centro storico",
ZONA G2
Secondo il vigente P.R.G. del Comune di Ariccia adottato con D.C.C. il 07.01.1975, approvato con D.G.R. il 13.06.1977, l'area sulla quale insistono i fabbricati oggetto della presente (viale Alcide de Gasperi n° 28), ricadono in Zona G "Centro storico", Sottozona G2 "Zone a parco privato vincolato". Art.29 N.T.A. G2 - Zone a parco privato vincolato. Tale zona (parco di Villa Chigi) rappresenta un parco di notevole valore naturalistico. Sono vietate tassativamente tutte le opere che possano snaturare l'assetto paesistico del parco stesso. E' vietato ogni tipo di costruzione anche se in precario.
P.T.P.R. TAVOLA A – "Paesaggio degli insediamenti urbani" art. 27 N.T.A. Comma 1. Il paesaggio degli insediamenti urbani è costituito da ambiti urbani consolidati di recente formazione [...]
Comma 2 La tutela è volta alla riqualificazione degli ambiti urbani e in relazione a particolari tessuti viari o edilizi, al mantenimento delle caratteristiche, tenuto conto delle tipologie architettoniche nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi ed alla valorizzazione dei beni del patrimonio culturale e degli elementi naturali ancora presenti, alla conservazione delle visuali verso i paesaggi di pregio adiacenti e/o interni all'ambito urbano anche mediante il controllo dell'espansione, il mantenimento di corridoi verdi all'interno dei tessuti e/o di connessione don i paesaggi naturali e agricoli contigui.
"Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti" Art. 65 N.T.A. Comma 1. Il PTPR indica nelle Tavole A le porzioni di territorio oggetto di proposta di modifica dei PTP vigenti e del medesimo PTPR, presentate dai Comuni con deliberazione di Consiglio entro il 20/11/2006, ai sensi dell'art. 23 comma 1 L.R. 24/98.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

P.T.P.R. TAVOLA B – "Aree urbanizzate del P.T.P.R."
Vincoli dichiarativi "lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche – art. 136 D.lvo 42/04"
Vincoli ricognitivi di legge "Aree di interesse archeologico già individuate – art. 13 co 3 lett. a L.R. 24/98", "Parchi e riserve naturali – art. 9 L.R. 24/98"
P.T.P.R. TAVOLA C – "Tessuto urbano", "Schema del Piano Regionale dei Parchi areali"
P.T.P.R. TAVOLA D - "Aree urbanizzate", "Inviluppo dei beni paesaggistici – art. 134 lett. a e b D.lvo 42/2004, art. 22 L.R. 24/1998"

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.
A seguito dell'accesso agli atti amministrativi presso l'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Ariccia, il sottoscritto ha constatato che gli immobili oggetto della presente esecuzione sono stati realizzati in virtù della concessione per l'esecuzione di lavori edili n°03 del 07/03/1988 allegata alla presente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dai sopralluoghi effettuati è emerso che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato e quello legittimato come dagli elaborati grafici allegati, fatta eccezione per la cantina ed i posto auto coperto. Nell'appartamento è stata constatata la chiusura con infissi della loggia confinante con il vano cucina e la chiusura di un lato el salone/soggiorno per ricavarne una camera. I relativi costi verranno detratti dall'importo di stima.
L'immobile non è provvisto di Ape ne di libretto impianto e relativi attestati di manutenzione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

L'importo a debito della parte debitrice riguarda tutte le unità abitative oggetto della presente.
Al 04/12/2020 risultano da saldare, tra quote ordinarie e straordinarie €696.,19 di cui 614,16 scaduto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Ariccia (RM) - Via Laziale 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.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Come si evince dall'atto allegato l'abitazione è stata trasferita al Sig. **** Omissis **** in regime di comunione legale dei beni.Di conseguenza .

CONFINI

L'appartamento ubicato in Comune di Ariccia (Rm) Via Laziale 33,distinto al Catasto Fabbricato al foglio 22 Particella 282 sub 5 confina con particelle 283-281-285.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

Geom.Matteo D'Amici – Via Latina km 2270 – 00031 Artena (Rm)
T.069514500 F.069514894 M.3343577915
studiotecnicocolleferro@gmail.com – matteo.damici@ geopec.it

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	30,00 mq	36,00 mq	1,00	36,00 mq	2,81 m	1
Balcone scoperto	7,00 mq	7,00 mq	0,30	2,10 mq	0,00 m	T-1
			Totale superficie convenzionale:	38,10 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	38,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I coefficienti sopra riportati sono stati determinati sulla base dei riferimenti standard, dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio e dal D.P.R. 138/1998 del 23.03.1998 per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani. Le superfici riportate sono quelle rilevate in sede di sopralluogo ricalcolando la superficie convenzionale sulla base del progetto allegato al titolo abilitativo. Inoltre è bene precisare che, nel caso in cui risultassero superfici abusive in ampliamento non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01, la superficie convenzionale verrebbe calcolata tenendo conto dello stato legittimato, dal quale, in sede di determinazione del più probabile valore di mercato, verrebbero decurtati i costi necessari al ripristino dello stato legittimato per le difformità riscontrate non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **13/12/1989** al **17/08/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 22, Part. 282, Sub. 5 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 35 mq Rendita € 78,76 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali e precisamente**** Omissis **** proprietario per 1/2 della piena proprietà.
La data del 17/08/2020 è riferita all'ultima interrogazione del sottoscritto CTU presso l'Agenzia del Catasto Urbano.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	282	5		A5	2	2,5	35 mq	78,76 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al sopralluogo è stata riscontrata una diversa distribuzione di spazi interni con realizzazione di tramezzi per vano camera, bagno e soggiorno, con apertura di n 3 finestre non autorizzate
E' necessario il ripristino degli infissi con pratica di distribuzione interna presso il comune in sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01 ed aggiornamento catastale per corretta distribuzione di spazi interni.
Non è possibile procedere alla regolarizzazione della planimetria catastale in quanto trattasi in parte di difformità da ripristino al titolo assentito, in parte tramite sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art.567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali.

PATTI

Dai sopralluoghi effettuati si è potuto verificare che l'abitazione è occupata dalla **** Omissis ****.
Il Custode Giudiziario è l'avv. Sellarli Claudio

STATO CONSERVATIVO

Dai sopralluoghi effettuati si è potuto verificare che il bene risulta essere in buono stato conservativo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

PARTI COMUNI

L'unità abitativa è posto al piano primo con accesso, attraverso scala esterna, da strada comunale Via laziale.Al suo interno locale unico camera e cucina.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione reperita presso il comune di Ariccia (RM) non è emersa l'esistenza di alcuna servitù, censo, livello, uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STATO DI MANUTENZIONE: Buono stato di manutenzione, con dotazione logistica di impianti funzionale;
FONDAZIONI: a sacco;
ESPOSIZIONE: Sud-Ovest;
ALTEZZA UTILE INTERNA: ml.2,81;
STRUTTURE VERTICALI:Muratura stradizionale;
SOLAI: in legno con massetto e mattonelle in gress con decori;
COPERTURA: la copertura è a falde con manto in tegole e parte terrazza sovrastante;
PARETI ESTERNE ED INTERNE: intonacate e tinteggiate;
PAVIMENTAZIONE INTERNA: gress porcellanato con decori;
INFISSI ESTERNI ED INTERNI: finestre in legno un vetro con persiane porte interne tamburate in legno impiallacciate; IMPIANTO ELETTRICO: sottotraccia monofase 220V con serie commerciale;
IMPIANTO IDRICO: sottotraccia con boiler elettrico per acqua calda;
IMPIANTO TERMICO: presenza di elementi fancoil
ALTRI IMPIANTI: non rilevati

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta occupato da terzi **** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 13/12/1989</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">ATTO PUBBLICO</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 07/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da iscrizione
  Iscritto a ROMA 2 il 24/01/2020
  Reg. gen. 3180 - Reg. part. 404
  Quota: 1/2
  Importo: € 140.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
  Trascritto a ROMA 2 il 12/06/2020
  Reg. gen. 22032 - Reg. part. 15237
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente P.R.G. del Comune di Ariccia, adottato con D.C.C. il 07.01.1975, approvato con D.G.R. il 13.06.1977, l'area sulla quale insistono i fabbricati oggetto della presente (via Laziale n° 33), ricadono in Zona A "Centro storico", Sottozona A2 "Zona storia di valore ambientale".
Art. 16 N.T.A. A2 – Fabbricati di valore ambientale. I fabbricati definiti di valore ambientale che coprono l'intero centro storico, rivestono particolare valore ambientale per cui vanno sottoposti ad un rigido regime di salvaguardia. Nella zona in questione è prescritto il rispetto assoluto dell'antico tessuto urbano. Sono ammessi solo interventi di risanamento conservativo, e risanamento igienico, interventi di adattamento interno, con il vincolo di conservazione delle facciate e della infrastruttura viaria, senza alterazioni di volume, tranne che per la demolizione della parti aggiunte senza valore storico e architettonico (superfetazioni) per le quali è prescritta la demolizione, ma non la ricostruzione. Per il centro storico, il piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo, che assume il carattere di un progetto generale di restauro architettonico, con la approvazione della Soprintendenza ai Monumenti competente. Essa deve dettar enorme anche sulla destinazione d'uso degli immobili.
P.T.P.R. TAVOLA A – Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto di 150 m" Art. 29 N.T.A. Comma 1 Il paesaggio dei centri e nuclei storici è costituito dagli insediamenti urbani storici comprendendovi sia gli organismi urbani di antica formazione che hanno dato origine alle città contemporanee sia le città di fondazione e i centri realizzati nel XX secolo le città di fondazione e i centri realizzati nel XX secolo e dalla relativa fascia di rispetto.
Comma 2. Sono definiti insediamenti urbani storici le strutture urbane che hanno mantenuto la riconoscibilità delle tradizioni, dei processi e delle regole che hanno presieduto alla loro formazione e sono costituiti dal patrimonio edilizio, dalla rete viaria e dagli spazi inedificati.
Comma 7. La tutela è volta alla valorizzazione dell'identità culturale e alla tutela dell'integrità fisica attraverso la conservazione del patrimonio e dei tessuti storici nonché delle visuali da e verso i centri antichi anche mediante l'inibizione di trasformazioni pregiudizievoli alla salvaguardia.

P.T.P.R. TAVOLA B – "Insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 m – artt. 59 e 60 L.R. 38/99, L.R. 27/2001" Art. 43 N.T.A. Comma 1. Gli insediamenti urbani storici comprendono gli organismi urbani di antica formazione che hanno dato origine alle città contemporanee nonché le città di fondazione e i centri realizzati nel XX secolo.
Comma 2. Sono definiti insediamenti urbani storici le strutture urbane che hanno mantenuto la riconoscibilità delle tradizioni, dei processi e delle regole che hanno presieduto alla loro formazione, essi sono costituiti da patrimonio edilizio, rete viaria e spazi inedificati e sono individuati sulle Tavole

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

B.
Comma 6. Con riferimento alle previsioni degli strumenti urbanistici generali all'interno della perimetrazione dell'insediamento storico sono sottoposte all'autorizzazione paesaggistica, nel rispetto

delle prescrizioni che seguono, i seguenti interventi, di cui al comma 1 dell'art. 3 del DPR 06.06.2001 n. 380, lette:
d) interventi di ristrutturazione edilizia, nei soli casi di totale demolizione e ricostruzione;
e.1) nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20%;
e.4) installazione di torri, tralicci e ripetitori per la telecomunicazione con l'esclusione delle antenne televisive e paraboliche per le singole utenze;
e.6) interventi pertinenziali superiori al 20%;
f) interventi di ristrutturazione urbanistica.
Comma 7. I rimanenti interventi elencanti al comma 1 dell'art.3 del DPR 06.06.2001 n. 380 avvengono sempre con riferimento alle previsioni dello strumento urbanistico generale, previo accertamento nell'ambito del procedimento ordinato al rilascio del titolo edilizio e nel rispetto delle prescrizioni che seguono.
Vincoli ricognitivi di legge "Ambiti di interesse archeologico già individuate – art. 13 co 3 lett. A L.R. 24/98", "Costa dei laghi – art. 5 L.R. 24/98"
P.T.P.R. TAVOLA C – "Centri antichi, necropoli, abitati"
P.T.P.R. TAVOLA D - "Aree urbanizzate", "Inviluppo dei beni paesaggistici – art. 134 lett. a e b D.lvo 42/2004, art. 22 L.R. 24/1998"

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

In riferimento all'accesso atti eseguito presso il comune di Ariccia non risulta nessuna licenza-concessione-permesso-DIA o SCIA presentata negli anni.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

Dai sopralluoghi effettuati è emerso che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato e quello legittimato in base alla planimetria d'impianto catasto del 29/12/1939 .Le difformità consistono in una diversa distribuzione di spazi interni con realizzazione di tramezzi per vano camera, bagno e soggiorno, con apertura di n 3 finestre non autorizzate . Per quanto sopra, le difformità riscontrate dovranno essere oggetto di C.I.L.A. a sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01 per le opere interne corredata da pratica paesaggistica e strutturale per le finestre in abuso. o eventuale ripristino come da planimetria d'impianto del 29/12/1939 I relativi costi verranno detratti dall'importo di stima.
L'immobile non è provvisto di Ape ne di libretto impianto e relativi attestati di manutenzione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti oneri condominiali in quanto trattasi di fabbricato indipendente.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - Località Le Selve

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Come si evince dall'atto allegato il terreno è stato acquisito dai **** Omissis **** **** Omissis **** e **** Omissis **** in regime di comunione legale dei beni.Di conseguenza si esegue la stima per 1/6 del valore del terreno.

CONFINI

Il terreno oggetto della presente distinto al catasto Terreni al foglio 12 particella 143 risulta confinante con foglio 12 particelle 142-207-205-206-438-166 e strada comunale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3580,00 mq	3580,00 mq	1,00	3580,00 mq	0,00 m	t
			Totale superficie convenzionale:	**3580,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**3580,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sopra riportate sono state dedotte da visura storica proveniente dal catasto terreni allegata.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **02/03/1985** al **17/08/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 12, Part. 143 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 3580 Reddito dominicale € 74,88 Reddito agrario € 39,75

I titolari catastali corrispondono a quelli reali e precisamente:
**** Omissis ****Proprieta` per 1/3 in regime di comunione dei beni;
**** Omissis **** Proprieta` per 1/3 in regime di comunione dei beni;
**** Omissis **** Proprieta` per 1/3 in regime di comunione dei beni.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	143				Vigneto	1	3580 mq	74,88 €	39,75 €	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art.567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali.

PATTI

Dai sopralluoghi effettuati si è potuto verificare che il terreno è occupato dai proprietari.
Il Custode Giudiziario è l'avv. Claudio Sellaroli

STATO CONSERVATIVO

Dai sopralluoghi effettuati si è potuto verificare che i beni risultano essere in sufficiente stato conservativo tranne per circa 6 piante di ulivo trovate ormai secche.

PARTI COMUNI

Il terreno è accessibile da strada comunale via della Fontanella.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione reperita presso il comune di Lanuvio (RM) e dall'atto allegato non è emersa l'esistenza di alcuna servitù, censo, livello, uso civico

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreno agricolo con 30 piante di ulivo attive.il terreno si rileva in forma pianeggiante e collegato da strada comunale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

STATO DI OCCUPAZIONE

Immobile in uso agli attuali proprietari del terreno, precisamente:
**** Omissis ****Proprieta` per 1/3 in regime di comunione dei beni;
**** Omissis **** Proprieta` per 1/3 in regime di comunione dei beni;
**** Omissis **** Proprieta` per 1/3 in regime di comunione dei beni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **04/03/1975** al **05/03/1975**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di Successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **05/03/1975** al **09/06/1978**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di Successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **09/06/1978** al **16/04/1982**	**** Omissis ****	**Atto Pubblico**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **16/04/1982** al **25/10/1982**	**** Omissis ****	**Atto Pubblico**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **25/10/1982** al **27/12/1990**	**** Omissis ****	**Atto Pubblico**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **27/12/1990**	**** Omissis ****	**Atto Pubblico**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 07/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
  Iscritto a ROMA 2 il 05/04/2005
  Reg. gen. 20303 - Reg. part. 5212
  Importo: € 12.050,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
  Iscritto a ROMA 2 il 12/02/2007
  Reg. gen. 10524 - Reg. part. 2625
  Importo: € 1.242,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: Annotazione n. 2206 del 09/04/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a ROMA 2 il 24/01/2020
  Reg. gen. 3180 - Reg. part. 404
  Importo: € 140.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: ARTICOLI 633 E SEGUENTI C.P.C., RITENUTE ALTRESI' SUSSISTENTI LE CONDIZIONI DI CUI ALL'ARTICOLO 642 C.P.C., INGIUNGE A: CIANFANELLI VALENTINO C.F. CNF VNT 58L06 A401K DI PAGARE AL RICORRENTE BANCO BPM S.P.A. P.IVA/C.F. 09722490969, IMMEDIATAMENTE E SENZA DILAZIONE LA SOMMA DI EURO 140.000,00 OLTRE AGLI INTERESSI AL TASSO CONVENUTO (NEI LIMITI COMUNQUE DEL TASSO SOGLIA ANTIUSURA EX L. 108/96) SULLA SOLA SOMMA CAPITALE ED ALLE SPESE DEL PRESENTE PROCEDIMENTO.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
  Trascritto a ROMA 2 il 12/06/2020
  Reg. gen. 22032 - Reg. part. 15237
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: A NULLA E' VALSO L'ATTO DI PRECETTO NOTIFICATO IN DATA 3/2/2020 UNITAMENTE AL DECRETO INGIUNTIVO RG 6521/2019 D.I. 2597/2019 DEL 12-12-2019 MUNITO DI FORMULA ESECUTIVA IN DATA 7/1/2020, PER L'IMPORTO DI EURO 144.120,61 OLTRE ULTERIORI INTERESSI DOVUTI MATURATI E MATURANDI DAL 30/3/2018 (DATA DELLA DIFFIDA AD ADEMPIERE E COSTITUZIONE IN MORA) AL SALDO, AL TASSO CONTRATTUALE FINO AL GIORNO DELL'EFFETTIVO PAGAMENTO , ACCESSORI, PROVVIGIONI NONCHE' OLTRE LE SPESE DEL PRESENTE ATTO E DI QUELLE ULTERIORI EVENTUALMENTE NECESSITATE.

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito dell'accesso agli atti amministrativi presso l'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Lanuvio, su richiesta di certificato di destinazione urbanistica è emerso quanto segue:
Normativa di PRG, Variante Urbanistica Zone Agricole
Norme Tecniche di Attuazione
ZONA: 07AGRIC – 2007 VARIANTE PRG – ZONE AGRICOLE
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE VARIANTE AL PRG. PER LE ZONE AGRICOLE APPROVATA CON DGR 506 DEL 03/07/2007

ART. 7) Il territorio comunale, ai sensi del D.M. 1444/68, è suddiviso nella zona agricola "E" e nelle sottozone seguenti: Sottozona E1 "Area agricola a elevata antropizzazione" Sottozona E2 "Aree agricole a elevato frazionamento fondiario" Sottozona E3 "Aree agricole collinari" Sottozona E4 "Aree agricole di pianura".

ART. 8) Zona territoriale omogenea E .Norme generali per la tutela del paesaggio e l'uso dello spazio rurale
1.Territorio Agricolo Gli interventi sul territorio dovranno mantenere caratteristiche rurali. E' sempre ammessa e favorita l'integrazione del paesaggio con siepi e filari, sia ai fini del miglioramento del paesaggio, dell'ambiente sotto il profilo floristico e arboreo, sia quale misura contro l'erosione del suolo. Per quanto concerne le recinzioni, in tutto il territorio agricolo lungo i confini, la delimitazione delle proprietà potrà essere effettuata solo con recinzioni tradizionali (pali e rete) di H= ml 2,00 integrata con materiale vegetale vivo.
2.Aree boscate Le aree boscate, come definite all'art. 10 comma 3 della L.R. 24/98, ancorchè non individuate all'interno delle tavole costitutive della presente variante, sono sottoposte alla disciplina prevista dal suindicato art. 10 della L.R. 24/98 e dalla L.R. 59/95. L'applicazione della presente normativa è intesa a tutte le aree boscate individuate nella cartografia di piano (tav. 1) ad esclusione delle aree individuate nella stessa cartografia come "Aree urbanizzate e destinate alla edificazione dal PRG".
3.Alberature e siepi Gli insiemi arborei e arbustivi formanti siepi e alberate, posti sul ciglio di strade pubbliche, o delimitanti proprietà fondiarie, costituiscono elementi di interesse agronomico, idrogeologico naturalistico. Nella programmazione ed esercizio delle proprie attività colturali, le

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

aziende agricole o comunque i proprietari provvedono al mantenimento delle siepi e delle alberature che ricadono nella proprietà fondiaria di pertinenza; provvedono altresì all'eventuale reintegro delle parti degradate o distrutte con l'impianto di essenze autoctone. Ogni altro soggetto, pubblico o privato, che intervenga sul territorio rurale per realizzare opere o comunque trasformare l'assetto, dovrà avere cura di scegliere soluzioni che pongano attenzione ai valori paesaggistici e che comportino il minor danno possibile per il patrimonio arboreo e arbustivo. Il patrimonio eventualmente soppresso dovrà in ogni caso essere reintegrato con nuovi impianti di uguale, o superiore misura; il reintegro del patrimonio arboreo e arbustivo dovrà essere fatto contestualmente alle opere di trasformazione.
4.Corsi d'acqua tutelati e minori In conformità alle indicazioni degli studi idrogeologici effettuati, nelle zone d'alveo della rete dei fossi all'interno del territorio comunale dovrà essere sempre tutelato il naturale drenaggio delle acque evitando opere che possano creare condizioni di impedimento del deflusso, riduzione della sezione idraulica e instabilità delle sponde. Nelle stesse zone, non dovranno essere realizzate opere di qualsivoglia natura né stabili né temporanee e qualsiasi opera di stabilizzazione, canalizzazione variazione o alterazione dovrà essere valutata mediante specifiche indagini idrogeologiche e geologiche-tecniche.
5.Strade agricole e interpoderali L'accessibilità al territorio è garantita oltre che da strade provinciali e comunali, anche da strade interpoderali e vicinali di dimensioni idonee al transito dei mezzi agricoli. Le strade bianche devono, ove possibile, essere mantenute nell'attuale condizione previa adeguate misure di miglioramento e di manutenzione delle strade e del sistema di deflusso delle acque.
6.Interventi di valorizzazione delle risorse naturalistiche In tutta la zona agricola gli interventi finalizzati alla valorizzazione delle risorse naturalistiche e paesaggistiche e alla promozione turistica, consistenti nella realizzazione di percorsi didattici, sentieri e aree attrezzati, e strutture affini, purchè non comportanti alcuna volumetria, promossi da enti diversi non necessariamente pubblici, sono ammessi previo riconoscimento dell'interesse pubblico con provvedimento della Giunta comunale.
7.Opere di salvaguardia Nel progettare e realizzare opere di presidio della sicurezza del territorio, relative alle protezione di frane, opere di sistemazione agraria si dovranno, di norma, utilizzare materiali e tecniche a minimo impatto ambientale e sul paesaggio e, in particolare, adottare soluzioni proprie della bioingegneria forestale. Eventuali proposte di tecniche diverse dovranno essere dettagliatamente motivate.
8.Altri vincoli e limitazioni all'uso Per ogni altro vincolo esistente si applicano le vigenti disposizioni di legge in materia (fasce di protezione stradale, vincolo cimiteriale etc.) alle quali si rinvia per le specifiche prescrizioni. Per quanto concerne le limitazioni all'uso, in relazione alle elevate caratteristiche del paesaggio agricolo nelle sottozone E2, E3 e E4 così come definite nell'articolo 7, non è possibile esercitare l'attività di escavazione di materiale lapideo.
9.Osservanza delle norme
L'osservanza di tutte le norme contenute nel presente articolo dovrà essere verificata e prescritta negli interventi proposti con procedura semplificata o nei provvedimenti autorizzativi dal Comune.

ART. 9) Azzonamento ai sensi della L.R. 38/99 e successive varianti. Definizione delle sottozone rurali
1.Nelle zone classificate agricole ogni intervento edilizio viene disciplinato dalla legge regionale n° 38/99, titolo IV e successive varianti nonché dalla Dgr n°2503/2000 e dalle presenti norme di attuazione.
2.In relazione agli studi specialistici prescritti ed effettuati, il territorio rurale è classificato, come riportato dal precedente articolo 7, nelle seguenti sottozone:
-Sottozona E1: "Area agricola a elevata antropizzazione"
-Sottozona E2: "Aree agricole a elevato frazionamento fondiario"
-Sottozona E3: "Aree agricole collinari"
-Sottozona E4: "Aree agricole di pianura"

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

ART. 10) Regole comuni alle diverse sottozone
1.Nelle citate sottozone possono essere realizzati i seguenti interventi:
-Miglioramento delle colture dei fondi;
-Realizzazione di strutture produttive aziendali strettamente legate all'attività agricola dei fondi sulla base delle modalità previste dalla L.R. n° 38/99, titolo IV e successive varianti nonché dalla Dgr n° 2503/2000 e dalle presenti norme di attuazione;
-Possono altresì essere realizzate nei limiti di quanto previsto nelle norme seguenti, strutture abitative da parte di imprenditori agricoli, nonché interventi edilizi necessari a migliorare condizioni di vita e di lavoro nelle zone rurali.
2.L'edificazione abitativa è subordinata alle seguenti prescrizioni di seguito elencate:
-Prescrizioni di cui agli artt. 55 e 58 della L.R. 38/99 e successive variazioni;
-Prescrizioni di cui alla Delibera di Giunta Regionale 2503/2000;
-Prescrizioni generali seguenti:
d1 – distanze dalle strade pari ai valori del vigente codice della strada e comunque non inferiore a ml 10,00;
d2 – distanza dai confini di proprietà non inferiore a 10,00 ml;
d3 . numero di piani fuori terra 2, di cui il 1° piano dovrà essere realizzato mansardato;
d4 – portici con superficie non superiore al 25% della superficie coperta dell'unità immobiliare afferente;
d5 – copertura a tetto con manto in laterizio e pendenza non superiore a 35%;
d6 – materiali da costruzione, serramenti, tecniche e tipologie di tipo tradizionale.
3.Gli interventi, finalizzati a migliorare le condizioni di vita e di lavoro qualora richiedano deroghe sono subordinati:
-All'approvazione di un piano di utilizzazione aziendale (PUA) da parte del Consiglio Comunale;
-Alle prescrizioni di cui agli artt. 52 c. 3, 55, 57 e 58 della L.R. 38/99 e successive variazioni;
-Alle prescrizioni di cui alla delibera della G.R. n° 2503/2000;
-Alle prescrizioni generali di cui al precedente art. 8;
4.I piani di utilizzazione aziendale (PUA) dovranno essere redatti tenendo conto di quanto previsto dall'art. 57 della L.R. 38/99 e dello studio agropedologico allegato e parte integrante della presente variante.
5.L'edificazione di annessi rustici è subordinata al rispetto delle seguenti specifiche prescrizioni:
edificazione rurale
a.Altezza massima fuori terra ml 6,00;
b.Distanza dai confini ml 10,00;
c.Distanza tra fabbricati ml 10,00;
d.Distanza dalle strade pari ai valori del vigente codice della strada e comunque non inferiore a ml 10,00;
e.Copertura a tetto con manto in laterizio e pendenza non superiore al 35%:
f.Materiali da costruzione, serramenti, tecniche e tipologie di tipo tradizionale;
g.Gli annessi agricoli, così come definiti dalla L.R. 38/99 art. 55 c. 9 possono essere realizzati nel rispetto di quanto disposto dalla L.R. 38/99 art. 55 c. 7, con il limite massimo di 20 mq per ettaro ed avere una altezza massima di 3,2 m lineari calcolata alla linea di gronda ed avere copertura a tetto; i limiti dimensionali degli annessi agricoli sono derogabili, ai sensi dell'art. 55 c. 10 della L.R. 38/99, previa approvazione del P.U.A. redatto e presentato ai sensi dell'art. 57 della L.R. 38/99.
6.Nella zona E sono inoltre ammessi a cura di ogni soggetto gli interventi di manutenzione, risanamento e ristrutturazione edilizia come definiti dall'art. 3 lettera c e dall'art. 10 lettera c del D.P.R. 380/2001.
7.Nel caso previsto dall'art. 10 lettera c del D.P.R. 380/2001, si applicano le prescrizioni per le nuove costruzioni. Gli interventi di ristrutturazione potranno comprendere la realizzazione di portici nel rispetto dei distacchi dai confini e con superficie non superiore al 25% della superficie coperta e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

dell'unità immobiliare afferente.
8.E' altresì ammessa la costruzione di serre nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni di cui alla legge 34/96 come modificata dalla L.R. 38/99. Particolari cautele nella realizzazione delle serre vanno previste per i fondi agricoli localizzati in ambito collinare; al di sopra dei 150 m slm, l'indice di copertura previsto dalla normativa succitata viene ridotto del 50% con possibilità di ripristinare il 100% qualora l'azienda realizzi opportune opere di captazione e riutilizzazione delle acque meteoriche. Le serre dovranno essere realizzate in materiale semitrasparente, con esclusione delle fungaie e quelle atte alla coltivazione di prodotti agricoli che necessitano di oscuramento.

Sottozona territoriale E3 "Aree agricole collinari" – Parametri urbanistici
1.Ferme restando le prescrizioni contenute nei precedenti articoli e ferme restando le individuazioni dell'Unità aziendale ottimale e Unità aziendale minima come definite dalla relazione Agropedologica allegata alla presente variante da utilizzare per quanto concerne la realizzazione di strutture produttive, per la zona E3 al fine della realizzazione di strutture abitative destinate alla conduzione del fondo valgono comunque i seguenti parametri urbanistici;
d1 – lotto minimo per edificazione residenziale: si rimanda alle Unità Aziendali Minime come individuate nella Relazione Agropedologica, parte integrante della presente Variante;
d2 – Indice di Edificabilità territoriale 0,0050 mc/mq
La superficie delle strutture ad uso abitativo non potrà comunque superare la superficie di mq. 300.

INDIVIDUAZIONE DELL'UNITA' AZIENDALE OTTIMALE E MINIMA DERIVANTE DALLO STUDIO AGROPEDOLOGICO ALLEGATO E PARTE INTEGRANTE DELLA VARIANTE AL PRG PER LE ZONE AGRICOLE APPROVATA CON DGR 506 DEL 03/07/2007 E DGR 888 DEL 16/!1/2007

Unità Aziendale Ottimale:
-Area a prevalente ordinamento produttivo legnose agrarie specializzate (viticolo, olivicolo, frutticolo) U.A.O. ettari 8,60

Unità Aziendale Minima:
-Area a prevalente ordinamento produttivo legnose agrarie specializzate (viticolo, olivicolo, frutticolo) U.A.O. ettari 4,30

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Trattasi di terreno agricolo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.
Non è presente condominio, trattandosi di terreno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.Tutti i lotti non sono soggetti ad I.V.A.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Albano Laziale (RM) - via Socrate 32-Vicolo Villetta snc, edificio C, interno 1, piano T
  Villetta a schiera sita in Albano Laziale, composta da solo piano terra e corte esterna esclusiva, costituita da ingresso, soggiorno e angolo cottura, n.2 camere, servizio igienico, portico e pergolato, in catasto al foglio 3 mappale 1198 sub 502.Completano il compendio immobiliare due posti auto esterni siti in Vicolo Villetta snc, adiacente l'ingresso della villetta, distinti al foglio 3 particella 1198 sub 88 e foglio 3 Particella 1198 sub 83.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1198, Sub. 501, Categoria A7, Graffato 502 - Fg. 3, Part. 1198, Sub. 88, Categoria C6 - Fg. 3, Part. 1198, Sub. 83, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 144.000,37
  In funzione alle ricerche di mercato e dei risultati ottenuti per l'identificazione del "più probabile valore di mercato" si è ritenuto opportuno considerare che il metodo più corretto secondo la vigente normativa IVS, Codice Tecnoborsa e Codice ABI è il metodo Market Comparison Approch (MCA).
  Il sistema di stima viene applicato per calcolare i prezzi marginali delle caratteristiche qualitative in abbinamento al "Market Comparison Approach" utilizzato per stimare i prezzi marginali delle caratteristiche quantitative.
  Il procedimento di valutazione costituito dal "Market Comparison Approach" e dal sistema di stima si articola in due distinte fasi:
  -la prima fase applica il Market Comparison Approach per calcolare i prezzi corretti dei comparabili in funzione delle caratteristiche quantitative;
  -la seconda fase applica il sistema di stima utilizzando i prezzi corretti calcolati nella prima fase, determina il valore di mercato dell'immobile da stimare e i prezzi marginali delle caratteristiche qualitative.
  Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione in quanto è stato riscontrato un ampliamento consistente nella chiusura dei portici e pergolato ed la realizzazione di un locale deposito nella corte esclusiva nella parte anteriore.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

Costi di ripristino stimati in complessivi € 6000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Albano Laziale (RM) - via Socrate 32- Vicolo Villetta snc, edificio C, interno 1, piano T	98,60 mq	1.460,45 €/mq	€ 144.000,37	100,00%	€ 144.000,37
				Valore di stima:	€ 144.000,37

Valore di stima: € 144.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
AMPLIAMENTO PORTICO RIPRISTINO	5000,00	€
AMPLIAMENTO RIPOSTIGLIO RIPRISTINO	1000,00	€

Valore finale di stima: **€ 138.000,00**

In funzione alle ricerche di mercato e dei risultati ottenuti per l'identificazione del "più probabile valore di mercato" si è ritenuto opportuno considerare che il metodo più corretto secondo la vigente normativa IVS, Codice Tecnoborsa e Codice ABI è il metodo Market Comparison Approch (MCA).
Il sistema di stima viene applicato per calcolare i prezzi marginali delle caratteristiche qualitative in abbinamento al "Market Comparison Approach" utilizzato per stimare i prezzi marginali delle caratteristiche quantitative.
Il procedimento di valutazione costituito dal "Market Comparison Approach" e dal sistema di stima si articola in due distinte fasi:
-la prima fase applica il Market Comparison Approach per calcolare i prezzi corretti dei comparabili in funzione delle caratteristiche quantitative;
-la seconda fase applica il sistema di stima utilizzando i prezzi corretti calcolati nella prima fase, determina il valore di mercato dell'immobile da stimare e i prezzi marginali delle caratteristiche qualitative.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genzano di Roma (RM) - Piazza Belvedere 6, piano S1
  Appartamento posto al piano sottostrada composto da ingresso, salone/soggiorno, cucina ,camera bagno e balcone.L'immobile è sito in zona centro storico e completo di tutti i servizi ed infrastrutture.A ridosso dell'edificio presenza di piazzale comunale con parcheggi.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 204, Sub. 18, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (500/1000)
  Valore di stima del bene: € 49.500,19
  In funzione alle ricerche di mercato e dei risultati ottenuti per l'identificazione del "più probabile valore di mercato" si è ritenuto opportuno considerare che il metodo più corretto secondo la vigente normativa IVS, Codice Tecnoborsa e Codice ABI è il metodo Market Comparison Approch (MCA).
  Il sistema di stima viene applicato per calcolare i prezzi marginali delle caratteristiche qualitative in abbinamento al "Market Comparison Approach" utilizzato per stimare i prezzi marginali delle caratteristiche quantitative.
  Il procedimento di valutazione costituito dal "Market Comparison Approach" e dal sistema di stima si articola in due distinte fasi:
  -la prima fase applica il Market Comparison Approach per calcolare i prezzi corretti dei comparabili in funzione delle caratteristiche quantitative;
  -la seconda fase applica il sistema di stima utilizzando i prezzi corretti calcolati nella prima fase, determina il valore di mercato dell'immobile da stimare e i prezzi marginali delle caratteristiche qualitative.
  E' stato eseguito l'ampiamento citato nella DIA prot.3738 del 20/02/2007 che fu negata dal Comune, abuso con costi di ripristino calcolati in € 4000,00 circa. Inoltre è sono stati effettuate diverse distribuzione di spazi interni con spostamento del bagno e rimozione della cucina per angolo cottura .Per tale abuso è possibile presentare una pratica urbanistica in sanatoria che consiste nel pagamento di una sanzione amministrativa, con conseguente aggiornamento catastale tramite sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01..Costo € 3000,00 circa

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Genzano di Roma (RM) - Piazza Belvedere 6, piano S1	41,20 mq	2.402,92 €/mq	€ 99.000,39	50,00%	€ 49.500,19
				Valore di stima:	€ 49.500,19

Valore di stima: € 49.500,19

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
ripristino balcone chiuso	4000,00	€
pratica in sanatoria edilizia con aggiornamento catastale	3000,00	€

Valore finale di stima: **€ 42.500,19**

In funzione alle ricerche di mercato e dei risultati ottenuti per l'identificazione del "più probabile valore di mercato" si è ritenuto opportuno considerare che il metodo più corretto secondo la vigente normativa IVS, Codice Tecnoborsa e Codice ABI è il metodo Market Comparison Approch (MCA).
Il sistema di stima viene applicato per calcolare i prezzi marginali delle caratteristiche qualitative in abbinamento al "Market Comparison Approach" utilizzato per stimare i prezzi marginali delle caratteristiche quantitative.
Il procedimento di valutazione costituito dal "Market Comparison Approach" e dal sistema di stima si articola in due distinte fasi:
-la prima fase applica il Market Comparison Approach per calcolare i prezzi corretti dei comparabili in funzione delle caratteristiche quantitative;
-la seconda fase applica il sistema di stima utilizzando i prezzi corretti calcolati nella prima fase, determina il valore di mercato dell'immobile da stimare e i prezzi marginali delle caratteristiche qualitative.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ariccia (RM) - Via Alcide De Gasperi 28, scala A, interno 5, piano 2-T
  - Appartamento con relativa cantina sito in Comune di Ariccia (Rm), Via Alcide De Gasperi n.28, piano 2-T, int.5, scala A censito al NCEU al foglio 6, particella 963, subalterno 5, cat. A/3, cl.1, 5,5 vani, r.c. € 369,27; -Posto auto coperto sito in Comune di Ariccia (Rm), Via Alcide De Gasperi n.28, piano T, scala A censito al NCEU al foglio 6, particella 963, subalterno 23, cat. C/6, cl 7, SUP.CAT. 18 mq, r.c. € 85,53;
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 963, Sub. 5, Categoria A3 - Fg. 6, Part. 963, Sub. 23, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
  Valore di stima del bene: € 107.500,13
  In funzione alle ricerche di mercato e dei risultati ottenuti per l'identificazione del "più probabile valore di mercato" si è ritenuto opportuno considerare che il metodo più corretto secondo la vigente normativa IVS, Codice Tecnoborsa e Codice ABI è il metodo Market Comparison Approch (MCA).
  Il sistema di stima viene applicato per calcolare i prezzi marginali delle caratteristiche qualitative in abbinamento al "Market Comparison Approach" utilizzato per stimare i prezzi marginali delle caratteristiche quantitative.
  Il procedimento di valutazione costituito dal "Market Comparison Approach" e dal sistema di stima si articola in due distinte fasi:
  -la prima fase applica il Market Comparison Approach per calcolare i prezzi corretti dei comparabili in funzione delle caratteristiche quantitative;
  -la seconda fase applica il sistema di stima utilizzando i prezzi corretti calcolati nella prima fase, determina il valore di mercato dell'immobile da stimare e i prezzi marginali delle caratteristiche qualitative.
  E' stato eseguito l'ampiamento consistente nella chiusura della loggia confinante con il vano cucina abuso con costi di ripristino calcolati in € 2000,00 circa. Inoltre è sono stati effettuate diverse distribuzione di spazi interni con creazione di un vano nell'area soggiorno .Per tale abuso è possibile presentare una pratica urbanistica in sanatoria che consiste nel pagamento di una sanzione amministrativa ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01, con conseguente aggiornamento catastale.Costo € 3000,00 circa

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Ariccia (RM) - Via Alcide De Gasperi 28, scala A, interno 5, piano 2-T	106,30 mq	2.022,58 €/mq	€ 215.000,25	50,00%	€ 107.500,13
				Valore di stima:	€ 107.500,13

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

Valore di stima: € 107.500,13

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
PRATICA URBANISTICA IN SANAATORIA CON AGGIORNAMENTO CATASTALE	3000,00	€
RIPRISTINO ABUSI	2000,00	€

Valore finale di stima: **€ 102.500,13**

In funzione alle ricerche di mercato e dei risultati ottenuti per l'identificazione del "più probabile valore di mercato" si è ritenuto opportuno considerare che il metodo più corretto secondo la vigente normativa IVS, Codice Tecnoborsa e Codice ABI è il metodo Market Comparison Approch (MCA).
Il sistema di stima viene applicato per calcolare i prezzi marginali delle caratteristiche qualitative in abbinamento al "Market Comparison Approach" utilizzato per stimare i prezzi marginali delle caratteristiche quantitative.
Il procedimento di valutazione costituito dal "Market Comparison Approach" e dal sistema di stima si articola in due distinte fasi:
-la prima fase applica il Market Comparison Approach per calcolare i prezzi corretti dei comparabili in funzione delle caratteristiche quantitative;
-la seconda fase applica il sistema di stima utilizzando i prezzi corretti calcolati nella prima fase, determina il valore di mercato dell'immobile da stimare e i prezzi marginali delle caratteristiche qualitative.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Ariccia (RM) - Via Laziale 33, piano T-1
  Appartamento sito nel centro storico di Ariccia, posto al piano primo , composto da unico locale.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 282, Sub. 5, Categoria A5
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
  Valore di stima del bene: € 19.000,09
  In funzione alle ricerche di mercato e dei risultati ottenuti per l'identificazione del "più probabile valore di mercato" si è ritenuto opportuno considerare che il metodo più corretto secondo la vigente normativa IVS, Codice Tecnoborsa e Codice ABI è il metodo Market Comparison Approch (MCA).
  Il sistema di stima viene applicato per calcolare i prezzi marginali delle caratteristiche qualitative in abbinamento al "Market Comparison Approach" utilizzato per stimare i prezzi marginali delle caratteristiche quantitative.
  Il procedimento di valutazione costituito dal "Market Comparison Approach" e dal sistema di stima si articola in due distinte fasi:
  -la prima fase applica il Market Comparison Approach per calcolare i prezzi corretti dei comparabili in funzione delle caratteristiche quantitative;
  -la seconda fase applica il sistema di stima utilizzando i prezzi corretti calcolati nella prima fase, determina il valore di mercato dell'immobile da stimare e i prezzi marginali delle caratteristiche qualitative.
  Sono state eseguite aperture di n 3 finestre non autorizzate . con costi di ripristino o pratica genio civile calcolati in € 5000,00 circa. Inoltre è sono stati effettuate diverse distribuzione di spazi interni .Per tale abuso è possibile presentare una pratica urbanistica in sanatoria che consiste nel pagamento di una sanzione amministrativa, con conseguente aggiornamento catastale.Costo €3000,00 circa

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Ariccia (RM) - Via Laziale 33, piano T-1	38,10 mq	997,38 €/mq	€ 38.000,18	50,00%	€ 19.000,09
				Valore di stima:	€ 19.000,09

Valore di stima: € 19.000,09

Ù

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
PRATICA URBANISTICA IN SANATORIA CON AGGIORNAMENTO CATASTALE PER ABUSI INTERNI	3000,00	€
RIPRISTINO N 3 FINESTRE	5000,00	€

Valore finale di stima: **€ 11.000,09**

In funzione alle ricerche di mercato e dei risultati ottenuti per l'identificazione del "più probabile valore di mercato" si è ritenuto opportuno considerare che il metodo più corretto secondo la vigente normativa IVS, Codice Tecnoborsa e Codice ABI è il metodo Market Comparison Approch (MCA).
Il sistema di stima viene applicato per calcolare i prezzi marginali delle caratteristiche qualitative in abbinamento al "Market Comparison Approach" utilizzato per stimare i prezzi marginali delle caratteristiche quantitative.
Il procedimento di valutazione costituito dal "Market Comparison Approach" e dal sistema di stima si articola in due distinte fasi:
-la prima fase applica il Market Comparison Approach per calcolare i prezzi corretti dei comparabili in funzione delle caratteristiche quantitative;
-la seconda fase applica il sistema di stima utilizzando i prezzi corretti calcolati nella prima fase, determina il valore di mercato dell'immobile da stimare e i prezzi marginali delle caratteristiche qualitative.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - Località Le Selve
  Terreno agricolo sito in Lanuvio (Rm) località Le Selve in prossimità del civico 63, distinto al catasto Terreni al foglio 12 particella 143.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 143, Qualità Vigneto
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)
  Valore di stima del bene: € 3.580,72
  Il sottoscritto ritiene di poter convenzionalmente usare, data la natura del terreno non edificabile e la difficoltà nel reperire annuncio di terreni simili in vendita nelle vicinanze, i Valori agricoli medi acquisiti dalle delibere delle Commissioni Esproprio Provinciali nella provincia di Roma nell'anno 2019.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno Lanuvio (RM) - Località Le Selve	3580,00 mq	6,00 €/mq	€ 21.480,00	16,67%	€ 3.580,72
				Valore di stima:	€ 3.580,72

Valore di stima: € 3.580,72

Valore finale di stima: **€ 3.580,72**

Il sottoscritto ritiene di poter convenzionalmente usare, data la natura del terreno non edificabile e la difficoltà nel reperire annuncio di terreni simili in vendita nelle vicinanze, i Valori agricoli medi acquisiti dalle delibere delle Commissioni Esproprio Provinciali nella provincia di Roma nell'anno 2019.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

Geom.Matteo D'Amici – Via Latina km 2270 – 00031 Artena (Rm)
T.069514500 F.069514894 M.3343577915
studiotecnicocolleferro@gmail.com – matteo.damici@ geopec.it

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.

Colleferro, li 29/12/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. D'Amici Matteo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - invio pec prima stesura (Aggiornamento al 20/12/2020)
- ✓ N° 4 Altri allegati - catasto lotto 1 (Aggiornamento al 20/12/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - foto lotto 1 (Aggiornamento al 20/12/2020)
- ✓ N° 3 Altri allegati - ispezioni ipotecarie lotto 1 (Aggiornamento al 20/12/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - stima lotto 1 (Aggiornamento al 20/12/2020)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - titolarità lotto 1 (Aggiornamento al 20/12/2020)
- ✓ N° 2 Altri allegati - urbanistica lotto 1 (Aggiornamento al 20/12/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - condominio lotto 1 (Aggiornamento al 29/12/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - catasto lotto 2 (Aggiornamento al 20/12/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - foto lotto 2 (Aggiornamento al 20/12/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ispezione ipotecaria lotto 2 (Aggiornamento al 20/12/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - stima lotto 2 (Aggiornamento al 20/12/2020)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - titolarità lotto 2 (Aggiornamento al 20/12/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - urbanistica lotto 2 (Aggiornamento al 20/12/2020)
- ✓ N° 3 Altri allegati - catasto lotto 3 (Aggiornamento al 20/12/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - condominio lotto 3 (Aggiornamento al 20/12/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - foto lotto 3 (Aggiornamento al 20/12/2020)
- ✓ N° 2 Altri allegati - ispezione ipotecaria lotto 3 (Aggiornamento al 20/12/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - stima lotto 3 (Aggiornamento al 20/12/2020)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - titolarità lotto 3 (Aggiornamento al 20/12/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - urbanistica lotto 3 (Aggiornamento al 20/12/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - catasto lotto 4 (Aggiornamento al 20/12/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - foto lotto 4 (Aggiornamento al 20/12/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ispeione ipotecaria lotto 4 (Aggiornamento al 20/12/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - stima lotto 4 (Aggiornamento al 20/12/2020)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - titolarità lotto 4 (Aggiornamento al 20/12/2020)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - titolarità lotto 5 (Aggiornamento al 20/12/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - catasto lotto 5 (Aggiornamento al 20/12/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - certificato destinazione urbanistica lotto 5 (Aggiornamento al 20/12/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - foto lotto 5 (Aggiornamento al 20/12/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ispeione ipotecaria lotto 5 (Aggiornamento al 20/12/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - vam lotto 5 (Aggiornamento al 20/12/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - invio pec a creditore (Aggiornamento al 20/12/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - invio pec a custode (Aggiornamento al 20/12/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - invio pec a debitore (Aggiornamento al 20/12/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbali sopralluogo (Aggiornamento al 20/12/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - pec prima stesura (Aggiornamento al 20/12/2020)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

Geom.Matteo D'Amici – Via Latina km 2270 – 00031 Artena (Rm)
T.069514500 F.069514894 M.3343577915
studiotecnicocolleferro@gmail.com – matteo.damici@ geopec.it

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Albano Laziale (RM) - via Socrate 32-Vicolo Villetta snc, edificio C, interno 1, piano T
  Villetta a schiera sita in Albano Laziale, composta da solo piano terra e corte esterna esclusiva, costituita da ingresso, soggiorno e angolo cottura, n.2 camere, servizio igienico, portico e pergolato, in catasto al foglio 3 mappale 1198 sub 502.Completano il compendio immobiliare due posti auto esterni siti in Vicolo Villetta snc, adiacente l'ingresso della villetta, distinti al foglio 3 particella 1198 sub 88 e foglio 3 Particella 1198 sub 83. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1198, Sub. 501, Categoria A7, Graffato 502 - Fg. 3, Part. 1198, Sub. 88, Categoria C6 - Fg. 3, Part. 1198, Sub. 83, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il vigente P.R.G. del Comune di Albano Laziale, approvato con D.G.R. n. 2527 del 11.07.1975, aggiornato con D.G.M n. 2086 del 23.11.1994, l'area sulla quale insistono i fabbricati oggetto della presente, ricadono in Zona C "Espansione", Sottozona C6 "Espansione a 52 Ab/Ha". Art. 10 ter c. 10 N.T.A. All'interno delle zone P.R.G. Zona C – Espansione soggette a piano attuativo, ancorchè decaduto, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione di singoli edifici – legittimi o legittimati – aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di mq 10.000 con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso: residenziale, turistico-ricettiva, produttiva di tipo A, commerciale con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita, direzionale, servizi di livello comunale per gli insediamenti residenziali. Art. 22 N.T.A. In tale zona ricadono le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultano inedificate o dove l'edificazione è inferiore al 50% delle aree disponibili nei vari comparti. Di tale zona fanno parte n° 6 sottozone che si distinguono per una diversa densità edilizia territoriale. P.T.P.R. TAVOLA A – Zona "Paesaggio agrario di valore" N.T.A. Art. 25. Il Paesaggio agrario di valore è costituito da porzioni di terreno che conservano la vocazione agricola anche se sottoposte a mutamenti fondiari e/o colturali. Si tratta di aree a prevalente funzione agricole-produttiva con colture a carattere permanente o a seminativi di media e modesta estensione ed attività di trasformazione dei prodotti agricoli. In questa tipologia sono da comprendere le aree parzialmente edificate caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative o centri rurali utilizzabili anche per lo sviluppo di attività complementari ed integrate con l'attività agricola. La tutela è volta al mantenimento della qualità del paesaggio rurale mediante la conservazione e la valorizzazione dell'uso agricolo e di quello produttivo compatibile. P.T.P.R. TAVOLA B – Vincoli ricognitivi di legge "Ambiti di interesse archeologico già individuate – art. 13 co 3 lett. A L.R. 24/98", Vincoli dichiarativi "Lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche – art. 136 Dlvo 42/04" P.T.P.R. TAVOLA D – "Inviluppo dei beni paesaggistici – art. 134 lett. 1 e b D.lvo 42/2004 – art. 22 L.R. 24/1998

Prezzo base d'asta: **€ 138.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genzano di Roma (RM) - Piazza Belvedere 6, piano S1
Appartamento posto al piano sottostrada composto da ingresso, salone/soggiorno, cucina ,camera bagno e balcone.L'immobile è sito in zona centro storico e completo di tutti i servizi ed infrastrutture.A ridosso dell'edificio presenza di piazzale comunale con parcheggi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 204, Sub. 18, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (500/1000) Destinazione urbanistica: Secondo il vigente P.R.G. del Comune di Genzano di Roma, approvato con D.M. LL. PP. n.6911 del 28.01.1972, variante adottata con D.C.C. n.95 del 11.11.1997 e approvata con D.G.R. n. 615 del 08.07.2005, l'area sulla quale insistono i fabbricati oggetto della presente, ricadono in Zona A "Centro storico", Categoria d'intervento A4 "Edifici realizzati in successiva a quella di formazione del tessuto edilizio, che presentano caratteri, volumi e allineamenti non compatibili con il contesto". Art. 20 N.T.A. Le zone A sono soggette in linea di principio a intervento di conservazione. Nelle zone A il PRG, salvo diverse prescrizioni, si attua per unità minima di intervento mediante permesso di costruire o per ambito secondo quanto indicato all'art. 3.1 (strumenti diretti). Art. 24 N.T.A. Categoria A4. Comprende le costruzioni realizzate in epoca recente e gli edifici che risultano per dimensioni, forma o caratteristiche funzionali contrastanti con il tessuto edilizio circostante. Sono ammessi, oltre agli interventi ed alle destinazioni d'uso di cui all'art. 23 (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia parziale, ripristino e sostituzione degli elementi strutturali interni, senza alterare i prospetti dell'edificio, la conformazione dell'atrio o dei vani scala, senza portare alla suddivisione o all'occlusione di aperture esterne originaria; adeguamento funzionale per il superamento delle barriere architettoniche), quelli di ristrutturazione edilizia totale. In caso di demolizione è ammessa la ricostruzione, nel rispetto degli allineamenti stradali e con altezze non superiori a quella media degli altri edifici che costituiscono l'isolato e, comunque, a tre piani, oltre il pianterreno. P.T.P.R. TAVOLA A – "Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto di 150 metri" Art. 29 N.T.A. Comma 1 Il paesaggio dei centri e nuclei storici è costituito dagli insediamenti urbani storici comprendendovi sia gli organismi urbani di antica formazione che hanno dato origine alle città contemporanee sia le città di fondazione e i centri realizzati nel XX secolo le città di fondazione e i centri realizzati nel XX secolo e dalla relativa fascia di rispetto. Comma 2. Sono definiti insediamenti urbani storici le strutture urbane che hanno mantenuto la riconoscibilità delle tradizioni, dei processi e delle regole che hanno presieduto alla loro formazione e sono costituiti dal patrimonio edilizio, dalla rete viaria e dagli spazi inedificati. Comma 7. La tutela è volta alla valorizzazione dell'identità culturale e alla tutela dell'integrità fisica attraverso la conservazione del patrimonio e dei tessuti storici nonché delle visuali da e verso i centri antichi anche mediante l'inibizione di trasformazioni pregiudizievoli alla salvaguardia. P.T.P.R. TAVOLA B – "Insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri – artt. 59 e 60 L.R. 38/1999, L.R. 27/2001" Art. 43 N.T.A. Comma 1. Gli insediamenti urbani storici comprendono gli organismi urbani di antica formazione che hanno dato origine alle città contemporanee nonché le città di fondazione e i centri realizzati nel XX secolo. Comma 2. Sono definiti insediamenti urbani storici le strutture urbane che hanno mantenuto la riconoscibilità delle tradizioni, dei processi e delle regole che hanno presieduto alla loro formazione, essi sono costituiti da patrimonio edilizio, rete viaria e spazi inedificati e sono individuati sulle Tavole B. Comma 6. Con riferimento alle previsioni degli strumenti urbanistici generali all'interno della perimetrazione dell'insediamento storico sono sottoposte all'autorizzazione paesaggistica, nel rispetto delle prescrizioni che seguono, i seguenti interventi, di cui al comma 1 dell'art. 3 del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

DPR 06.06.2001 n. 380, lette: d) interventi di ristrutturazione edilizia, nei soli casi di totale demolizione e ricostruzione; e.1) nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20%; e.4) installazione di torri, tralicci e ripetitori per la telecomunicazione con l'esclusione delle antenne televisive e paraboliche per le singole utenze; e.6) interventi pertinenziali superiori al 20%; f) interventi di ristrutturazione urbanistica. Comma 7. I rimanenti interventi elencanti al comma 1 dell'art.3 del DPR 06.06.2001 n. 380 avvengono sempre con riferimento alle previsioni dello strumento urbanistico generale, previo accertamento nell'ambito del procedimento ordinato al rilascio del titolo edilizio e nel rispetto delle prescrizioni che seguono. Vincoli ricognitivi di legge "Ambiti di interesse archeologico già individuate – art. 13 co 3 lett. A L.R. 24/98" "Costa dei laghi – art. 5 L.R. 24/98" Art. 34 N.T.A. Comma 1. Ai sensi dell'art. 142 co 1, lettera b) del Codice sono sottoposti a vincolo paesistico i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi, di seguito denominata fascia di rispetto. Comma 4. Nella fascia di rispetto di cui al comma 1 l'indice di edificabilità territoriale è stabilito in 0,001 mc/mq, ivi compresa l'edificazione esistente e non concorre alla determinazione della cubatura realizzabile su altre zone facenti parte di un medesimo comparto insediativo. All'indice suddetto non concorre l'edificazione compresa nelle aree urbanizzate perimetrate dal PTPR di cui al successivo comma 5. Vincoli dichiarativi "Lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche – art. 136 Dlvo 42/04" P.T.P.R. TAVOLA C – "Viabilità antica (fascia di rispetto 50 m)" P.T.P.R. TAVOLA D - "Aree urbanizzate", "Inviluppo dei beni paesaggistici – art. 134 lett. a e b D.lvo 42/2004, art. 22 L.R. 24/1998"

Prezzo base d'asta: **€ 42.500,19**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ariccia (RM) - Via Alcide De Gasperi 28, scala A, interno 5, piano 2-T
  - Appartamento con relativa cantina sito in Comune di Ariccia (Rm), Via Alcide De Gasperi n.28, piano 2-T, int.5, scala A censito al NCEU al foglio 6, particella 963, subalterno 5, cat. A/3, cl.1, 5,5 vani, r.c. € 369,27; -Posto auto coperto sito in Comune di Ariccia (Rm), Via Alcide De Gasperi n.28, piano T, scala A censito al NCEU al foglio 6, particella 963, subalterno 23, cat. C/6, cl 7, SUP.CAT. 18 mq, r.c. € 85,53;
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 963, Sub. 5, Categoria A3 - Fg. 6, Part. 963, Sub. 23, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
  Destinazione urbanistica: Secondo il vigente P.R.G. del Comune di Ariccia, adottato con D.C.C. il 07.01.1975, approvato con D.G.R. il 13.06.1977, l'area sulla quale insistono i fabbricati oggetto della presente (viale Alcide de Gasperi n° 28), ricadono in Zona G "Centro storico", ZONA G2 Secondo il vigente P.R.G. del Comune di Ariccia adottato con D.C.C. il 07.01.1975, approvato con D.G.R. il 13.06.1977, l'area sulla quale insistono i fabbricati oggetto della presente (viale Alcide de Gasperi n° 28), ricadono in Zona G "Centro storico", Sottozona G2 "Zone a parco privato vincolato". Art.29 N.T.A. G2 - Zone a parco privato vincolato. Tale zona (parco di Villa Chigi) rappresenta un parco di notevole valore naturalistico. Sono vietate tassativamente tutte le opere che possano snaturare l'assetto paesistico del parco stesso. E' vietato ogni tipo di costruzione anche se in precario. P.T.P.R. TAVOLA A – "Paesaggio degli insediamenti urbani" art. 27 N.T.A. Comma 1. Il paesaggio degli insediamenti urbani è costituito da ambiti urbani consolidati di recente formazione […] Comma 2 La tutela è volta alla riqualificazione degli ambiti urbani e in relazione a particolari tessuti viari o edilizi, al mantenimento delle caratteristiche, tenuto conto delle tipologie architettoniche nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi ed alla valorizzazione dei beni del patrimonio culturale e degli elementi naturali ancora presenti, alla conservazione delle visuali verso i paesaggi di pregio adiacenti e/o interni all'ambito urbano anche mediante il controllo dell'espansione, il mantenimento di corridoi verdi all'interno dei tessuti e/o di connessione don i paesaggi naturali e agricoli contigui. "Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti" Art. 65 N.T.A. Comma 1. Il PTPR indica nelle Tavole A le porzioni di territorio oggetto di proposta di modifica dei PTP vigenti e del medesimo PTPR, presentate dai Comuni con deliberazione di Consiglio entro il 20/11/2006, ai sensi dell'art. 23 comma 1 L.R. 24/98. P.T.P.R. TAVOLA B – "Aree urbanizzate del P.T.P.R." Vincoli dichiarativi "lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche – art. 136 D.lvo 42/04" Vincoli ricognitivi di legge "Aree di interesse archeologico già individuate – art. 13 co 3 lett. a L.R. 24/98", "Parchi e riserve naturali – art. 9 L.R. 24/98" P.T.P.R. TAVOLA C – "Tessuto urbano", "Schema del Piano Regionale dei Parchi areali" P.T.P.R. TAVOLA D - "Aree urbanizzate", "Inviluppo dei beni paesaggistici – art. 134 lett. a e b D.lvo 42/2004, art. 22 L.R. 24/1998"

Prezzo base d'asta: **€ 102.500,13**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Ariccia (RM) - Via Laziale 33, piano T-1
Appartamento sito nel centro storico di Ariccia, posto al piano primo , composto da unico locale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 282, Sub. 5, Categoria A5 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Secondo il vigente P.R.G. del Comune di Ariccia, adottato con D.C.C. il 07.01.1975, approvato con D.G.R. il 13.06.1977, l'area sulla quale insistono i fabbricati oggetto della presente (via Laziale n° 33), ricadono in Zona A "Centro storico", Sottozona A2 "Zona storia di valore ambientale". Art. 16 N.T.A. A2 – Fabbricati di valore ambientale. I fabbricati definiti di valore ambientale che coprono l'intero centro storico, rivestono particolare valore ambientale per cui vanno sottoposti ad un rigido regime di salvaguardia. Nella zona in questione è prescritto il rispetto assoluto dell'antico tessuto urbano. Sono ammessi solo interventi di risanamento conservativo, e risanamento igienico, interventi di adattamento interno, con il vincolo di conservazione delle facciate e della infrastruttura viaria, senza alterazioni di volume, tranne che per la demolizione della parti aggiunte senza valore storico e architettonico (superfetazioni) per le quali è prescritta la demolizione, ma non la ricostruzione. Per il centro storico, il piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo, che assume il carattere di un progetto generale di restauro architettonico, con la approvazione della Soprintendenza ai Monumenti competente. Essa deve dettar enorme anche sulla destinazione d'uso degli immobili. P.T.P.R. TAVOLA A – Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto di 150 m" Art. 29 N.T.A. Comma 1 Il paesaggio dei centri e nuclei storici è costituito dagli insediamenti urbani storici comprendendovi sia gli organismi urbani di antica formazione che hanno dato origine alle città contemporanee sia le città di fondazione e i centri realizzati nel XX secolo le città di fondazione e i centri realizzati nel XX secolo e dalla relativa fascia di rispetto. Comma 2. Sono definiti insediamenti urbani storici le strutture urbane che hanno mantenuto la riconoscibilità delle tradizioni, dei processi e delle regole che hanno presieduto alla loro formazione e sono costituiti dal patrimonio edilizio, dalla rete viaria e dagli spazi inedificati. Comma 7. La tutela è volta alla valorizzazione dell'identità culturale e alla tutela dell'integrità fisica attraverso la conservazione del patrimonio e dei tessuti storici nonché delle visuali da e verso i centri antichi anche mediante l'inibizione di trasformazioni pregiudizievoli alla salvaguardia. P.T.P.R. TAVOLA B – "Insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 m – artt. 59 e 60 L.R. 38/99, L.R. 27/2001" Art. 43 N.T.A. Comma 1. Gli insediamenti urbani storici comprendono gli organismi urbani di antica formazione che hanno dato origine alle città contemporanee nonché le città di fondazione e i centri realizzati nel XX secolo. Comma 2. Sono definiti insediamenti urbani storici le strutture urbane che hanno mantenuto la riconoscibilità delle tradizioni, dei processi e delle regole che hanno presieduto alla loro formazione, essi sono costituiti da patrimonio edilizio, rete viaria e spazi inedificati e sono individuati sulle Tavole B. Comma 6. Con riferimento alle previsioni degli strumenti urbanistici generali all'interno della perimetrazione dell'insediamento storico sono sottoposte all'autorizzazione paesaggistica, nel rispetto delle prescrizioni che seguono, i seguenti interventi, di cui al comma 1 dell'art. 3 del DPR 06.06.2001 n. 380, lette: d) interventi di ristrutturazione edilizia, nei soli casi di totale demolizione e ricostruzione; e.1) nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20%; e.4) installazione di torri, tralicci e ripetitori per la telecomunicazione con l'esclusione delle antenne televisive e paraboliche per le singole utenze; e.6) interventi pertinenziali superiori al 20%; f) interventi di ristrutturazione urbanistica. Comma 7. I rimanenti interventi elencanti al comma 1 dell'art.3 del DPR 06.06.2001 n. 380

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

avvengono sempre con riferimento alle previsioni dello strumento urbanistico generale, previo accertamento nell'ambito del procedimento ordinato al rilascio del titolo edilizio e nel rispetto delle prescrizioni che seguono. Vincoli ricognitivi di legge "Ambiti di interesse archeologico già individuate – art. 13 co 3 lett. A L.R. 24/98", "Costa dei laghi – art. 5 L.R. 24/98" P.T.P.R. TAVOLA C – "Centri antichi, necropoli, abitati" P.T.P.R. TAVOLA D - "Aree urbanizzate", "Inviluppo dei beni paesaggistici – art. 134 lett. a e b D.lvo 42/2004, art. 22 L.R. 24/1998"

Prezzo base d'asta: **€ 11.000,09**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Lanuvio (RM) - Località Le Selve
Terreno agricolo sito in Lanuvio (Rm) località Le Selve in prossimità del civico 63, distinto al catasto Terreni al foglio 12 particella 143.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 143, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)
Destinazione urbanistica: A seguito dell'accesso agli atti amministrativi presso l'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Lanuvio, su richiesta di certificato di destinazione urbanistica è emerso quanto segue: Normativa di PRG, Variante Urbanistica Zone Agricole Norme Tecniche di Attuazione ZONA: 07AGRIC – 2007 VARIANTE PRG – ZONE AGRICOLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE VARIANTE AL PRG. PER LE ZONE AGRICOLE APPROVATA CON DGR 506 DEL 03/07/2007 ART. 7) Il territorio comunale, ai sensi del D.M. 1444/68, è suddiviso nella zona agricola "E" e nelle sottozone seguenti: Sottozona E1 "Area agricola a elevata antropizzazione" Sottozona E2 "Aree agricole a elevato frazionamento fondiario" Sottozona E3 "Aree agricole collinari" Sottozona E4 "Aree agricole di pianura". ART. 8) Zona territoriale omogenea E .Norme generali per la tutela del paesaggio e l'uso dello spazio rurale 1.Territorio Agricolo Gli interventi sul territorio dovranno mantenere caratteristiche rurali. E' sempre ammessa e favorita l'integrazione del paesaggio con siepi e filari, sia ai fini del miglioramento del paesaggio, dell'ambiente sotto il profilo floristico e arboreo, sia quale misura contro l'erosione del suolo. Per quanto concerne le recinzioni, in tutto il territorio agricolo lungo i confini, la delimitazione delle proprietà potrà essere effettuata solo con recinzioni tradizionali (pali e rete) di H= ml 2,00 integrata con materiale vegetale vivo. 2.Aree boscate Le aree boscate, come definite all'art. 10 comma 3 della L.R. 24/98, ancorchè non individuate all'interno delle tavole costitutive della presente variante, sono sottoposte alla disciplina prevista dal suindicato art. 10 della L.R. 24/98 e dalla L.R. 59/95. L'applicazione della presente normativa è intesa a tutte le aree boscate individuate nella cartografia di piano (tav. 1) ad esclusione delle aree individuate nella stessa cartografia come "Aree urbanizzate e destinate alla edificazione dal PRG". 3.Alberature e siepi Gli insiemi arborei e arbustivi formanti siepi e alberate, posti sul ciglio di strade pubbliche, o delimitanti proprietà fondiarie, costituiscono elementi di interesse agronomico, idrogeologico naturalistico. Nella programmazione ed esercizio delle proprie attività colturali, le aziende agricole o comunque i proprietari provvedono al mantenimento delle siepi e delle alberature che ricadono nella proprietà fondiaria di pertinenza; provvedono altresì all'eventuale reintegro delle parti degradate o distrutte con l'impianto di essenze autoctone. Ogni altro soggetto, pubblico o privato, che intervenga sul territorio rurale per realizzare opere o comunque trasformare l'assetto, dovrà avere cura di scegliere soluzioni che pongano attenzione ai valori paesaggistici e che comportino il minor danno possibile per il patrimonio arboreo e arbustivo. Il patrimonio eventualmente soppresso dovrà in ogni caso essere reintegrato con nuovi impianti di uguale, o superiore misura; il reintegro del patrimonio arboreo e arbustivo dovrà essere fatto contestualmente alle opere di trasformazione. 4.Corsi d'acqua tutelati e minori In conformità alle indicazioni degli studi idrogeologici effettuati, nelle zone d'alveo della rete dei fossi all'interno del territorio comunale dovrà essere sempre tutelato il naturale drenaggio delle acque evitando opere che possano creare condizioni di impedimento del deflusso, riduzione della sezione idraulica e instabilità delle sponde. Nelle stesse zone, non dovranno essere realizzate opere di qualsivoglia natura né stabili né temporanee e qualsiasi opera di stabilizzazione, canalizzazione variazione o alterazione dovrà essere valutata mediante specifiche indagini idrogeologiche e geologiche-tecniche. 5.Strade agricole e interpoderali L'accessibilità al territorio è garantita oltre che da strade provinciali e comunali, anche da strade interpoderali e vicinali di dimensioni idonee al transito dei mezzi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

agricoli. Le strade bianche devono, ove possibile, essere mantenute nell'attuale condizione previa adeguate misure di miglioramento e di manutenzione delle strade e del sistema di deflusso delle acque. 6.Interventi di valorizzazione delle risorse naturalistiche In tutta la zona agricola gli interventi finalizzati alla valorizzazione delle risorse naturalistiche e paesaggistiche e alla promozione turistica, consistenti nella realizzazione di percorsi didattici, sentieri e aree attrezzati, e strutture affini, purchè non comportanti alcuna volumetria, promossi da enti diversi non necessariamente pubblici, sono ammessi previo riconoscimento dell'interesse pubblico con provvedimento della Giunta comunale. 7.Opere di salvaguardia Nel progettare e realizzare opere di presidio della sicurezza del territorio, relative alle protezione di frane, opere di sistemazione agraria si dovranno, di norma, utilizzare materiali e tecniche a minimo impatto ambientale e sul paesaggio e, in particolare, adottare soluzioni proprie della bioingegneria forestale. Eventuali proposte di tecniche diverse dovranno essere dettagliatamente motivate. 8.Altri vincoli e limitazioni all'uso Per ogni altro vincolo esistente si applicano le vigenti disposizioni di legge in materia (fasce di protezione stradale, vincolo cimiteriale etc.) alle quali si rinvia per le specifiche prescrizioni. Per quanto concerne le limitazioni all'uso, in relazione alle elevate caratteristiche del paesaggio agricolo nelle sottozone E2, E3 e E4 così come definite nell'articolo 7, non è possibile esercitare l'attività di escavazione di materiale lapideo. 9.Osservanza delle norme L'osservanza di tutte le norme contenute nel presente articolo dovrà essere verificata e prescritta negli interventi proposti con procedura semplificata o nei provvedimenti autorizzativi dal Comune. ART. 9) Azzonamento ai sensi della L.R. 38/99 e successive varianti. Definizione delle sottozone rurali 1.Nelle zone classificate agricole ogni intervento edilizio viene disciplinato dalla legge regionale n° 38/99, titolo IV e successive varianti nonché dalla Dgr n°2503/2000 e dalle presenti norme di attuazione. 2.In relazione agli studi specialistici prescritti ed effettuati, il territorio rurale è classificato, come riportato dal precedente articolo 7, nelle seguenti sottozone: -Sottozona E1: "Area agricola a elevata antropizzazione" -Sottozona E2: "Aree agricole a elevato frazionamento fondiario" -Sottozona E3: "Aree agricole collinari" -Sottozona E4: "Aree agricole di pianura" ART. 10) Regole comuni alle diverse sottozone 1.Nelle citate sottozone possono essere realizzati i seguenti interventi: -Miglioramento delle colture dei fondi; -Realizzazione di strutture produttive aziendali strettamente legate all'attività agricola dei fondi sulla base delle modalità previste dalla L.R. n° 38/99, titolo IV e successive varianti nonché dalla Dgr n° 2503/2000 e dalle presenti norme di attuazione; -Possono altresì essere realizzate nei limiti di quanto previsto nelle norme seguenti, strutture abitative da parte di imprenditori agricoli, nonché interventi edilizi necessari a migliorare condizioni di vita e di lavoro nelle zone rurali. 2.L'edificazione abitativa è subordinata alle seguenti prescrizioni di seguito elencate: -Prescrizioni di cui agli artt. 55 e 58 della L.R. 38/99 e successive variazioni; -Prescrizioni di cui alla Delibera di Giunta Regionale 2503/2000; -Prescrizioni generali seguenti: d1 – distanze dalle strade pari ai valori del vigente codice della strada e comunque non inferiore a ml 10,00; d2 – distanza dai confini di proprietà non inferiore a 10,00 ml; d3 . numero di piani fuori terra 2, di cui il 1° piano dovrà essere realizzato mansardato; d4 – portici con superficie non superiore al 25% della superficie coperta dell'unità immobiliare afferente; d5 – copertura a tetto con manto in laterizio e pendenza non superiore a 35%; d6 – materiali da costruzione, serramenti, tecniche e tipologie di tipo tradizionale. 3.Gli interventi, finalizzati a migliorare le condizioni di vita e di lavoro qualora richiedano deroghe sono subordinati: -All'approvazione di un piano di utilizzazione aziendale (PUA) da parte del Consiglio Comunale; -Alle prescrizioni di cui agli artt. 52 c. 3, 55, 57 e 58 della L.R. 38/99 e successive variazioni; -Alle prescrizioni di cui alla delibera della G.R. n° 2503/2000; -Alle prescrizioni generali di cui al precedente art. 8; 4.I piani di utilizzazione aziendale (PUA) dovranno essere redatti tenendo conto di quanto previsto dall'art. 57 della L.R. 38/99 e dello studio agropedologico allegato e parte integrante della presente variante. 5.L'edificazione di annessi rustici è subordinata al

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

rispetto delle seguenti specifiche prescrizioni: edificazione rurale a.Altezza massima fuori terra ml 6,00; b.Distanza dai confini ml 10,00; c.Distanza tra fabbricati ml 10,00; d.Distanza dalle strade pari ai valori del vigente codice della strada e comunque non inferiore a ml 10,00; e.Copertura a tetto con manto in laterizio e pendenza non superiore al 35%: f.Materiali da costruzione, serramenti, tecniche e tipologie di tipo tradizionale; g.Gli annessi agricoli, così come definiti dalla L.R. 38/99 art. 55 c. 9 possono essere realizzati nel rispetto di quanto disposto dalla L.R. 38/99 art. 55 c. 7, con il limite massimo di 20 mq per ettaro ed avere una altezza massima di 3,2 m lineari calcolata alla linea di gronda ed avere copertura a tetto; i limiti dimensionali degli annessi agricoli sono derogabili, ai sensi dell'art. 55 c. 10 della L.R. 38/99, previa approvazione del P.U.A. redatto e presentato ai sensi dell'art. 57 della L.R. 38/99. 6.Nella zona E sono inoltre ammessi a cura di ogni soggetto gli interventi di manutenzione, risanamento e ristrutturazione edilizia come definiti dall'art. 3 lettera c e dall'art. 10 lettera c del D.P.R. 380/2001. 7.Nel caso previsto dall'art. 10 lettera c del D.P.R. 380/2001, si applicano le prescrizioni per le nuove costruzioni. Gli interventi di ristrutturazione potranno comprendere la realizzazione di portici nel rispetto dei distacchi dai confini e con superficie non superiore al 25% della superficie coperta e dell'unità immobiliare afferente. 8.E' altresì ammessa la costruzione di serre nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni di cui alla legge 34/96 come modificata dalla L.R. 38/99. Particolari cautele nella realizzazione delle serre vanno previste per i fondi agricoli localizzati in ambito collinare; al di sopra dei 150 m slm, l'indice di copertura previsto dalla normativa succitata viene ridotto del 50% con possibilità di ripristinare il 100% qualora l'azienda realizzi opportune opere di captazione e riutilizzazione delle acque meteoriche. Le serre dovranno essere realizzate in materiale semitrasparente, con esclusione delle fungaie e quelle atte alla coltivazione di prodotti agricoli che necessitano di oscuramento. Sottozona territoriale E3 "Aree agricole collinari" – Parametri urbanistici 1.Ferme restando le prescrizioni contenute nei precedenti articoli e ferme restando le individuazioni dell'Unità aziendale ottimale e Unità aziendale minima come definite dalla relazione Agropedologica allegata alla presente variante da utilizzare per quanto concerne la realizzazione di strutture produttive, per la zona E3 al fine della realizzazione di strutture abitative destinate alla conduzione del fondo valgono comunque i seguenti parametri urbanistici; d1 – lotto minimo per edificazione residenziale: si rimanda alle Unità Aziendali Minime come individuate nella Relazione Agropedologica, parte integrante della presente Variante; d2 – Indice di Edificabilità territoriale 0,0050 mc/mq La superficie delle strutture ad uso abitativo non potrà comunque superare la superficie di mq. 300. INDIVIDUAZIONE DELL'UNITA' AZIENDALE OTTIMALE E MINIMA DERIVANTE DALLO STUDIO AGROPEDOLOGICO ALLEGATO E PARTE INTEGRANTE DELLA VARIANTE AL PRG PER LE ZONE AGRICOLE APPROVATA CON DGR 506 DEL 03/07/2007 E DGR 888 DEL 16/!1/2007 Unità Aziendale Ottimale: -Area a prevalente ordinamento produttivo legnose agrarie specializzate (viticolo, olivicolo, frutticolo) U.A.O. ettari 8,60 Unità Aziendale Minima: -Area a prevalente ordinamento produttivo legnose agrarie specializzate (viticolo, olivicolo, frutticolo) U.A.O. ettari 4,30

Prezzo base d'asta: **€ 3.580,72**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

Geom.Matteo D'Amici – Via Latina km 2270 – 00031 Artena (Rm)
T.069514500 F.069514894 M.3343577915
studiotecnicocolleferro@gmail.com – matteo.damici@ geopec.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 170/2020 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 138.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Albano Laziale (RM) - via Socrate 32-Vicolo Villetta snc, edificio C, interno 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1198, Sub. 501, Categoria A7, Graffato 502 - Fg. 3, Part. 1198, Sub. 88, Categoria C6 - Fg. 3, Part. 1198, Sub. 83, Categoria C6	**Superficie**	98,60 mq
Stato conservativo:	Dai sopralluoghi effettuati si è potuto verificare che i beni risultano essere in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Villetta a schiera sita in Albano Laziale, composta da solo piano terra e corte esterna esclusiva, costituita da ingresso, soggiorno e angolo cottura, n.2 camere, servizio igienico, portico e pergolato, in catasto al foglio 3 mappale 1198 sub 502.Completano il compendio immobiliare due posti auto esterni siti in Vicolo Villetta snc, adiacente l'ingresso della villetta, distinti al foglio 3 particella 1198 sub 88 e foglio 3 Particella 1198 sub 83.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Dal sopralluogo effettuato si è potuto verificare che l'abitazione ed i posti auto scoperti sono occupati dal**** Omissis **** proprietario dell'immobile per 1/1 esecutato.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 42.500,19

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Genzano di Roma (RM) - Piazza Belvedere 6, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	500/1000
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 204, Sub. 18, Categoria A4	**Superficie**	41,20 mq
Stato conservativo:	Dai sopralluoghi effettuati si è potuto verificare che i beni risultano essere in ottimo stato conservativo.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano sottostrada composto da ingresso, salone/soggiorno, cucina ,camera bagno e balcone.L'immobile è sito in zona centro storico e completo di tutti i servizi ed infrastrutture.A ridosso dell'edificio presenza di piazzale comunale con parcheggi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra**** Omissis **** in qualità di proprietaria per 500/1000 non esecutata		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 102.500,13

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Ariccia (RM) - Via Alcide De Gasperi 28, scala A, interno 5, piano 2-T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 963, Sub. 5, Categoria A3 - Fg. 6, Part. 963, Sub. 23, Categoria C6	**Superficie**	106,30 mq
Stato conservativo:	Dai sopralluoghi effettuati si è potuto verificare che i beni risultano essere in buono stato conservativo.		
Descrizione:	- Appartamento con relativa cantina sito in Comune di Ariccia (Rm), Via Alcide De Gasperi n.28, piano 2-T, int.5, scala A censito al NCEU al foglio 6, particella 963, subalterno 5, cat. A/3, cl.1, 5,5 vani, r.c. € 369,27; - Posto auto coperto sito in Comune di Ariccia (Rm), Via Alcide De Gasperi n.28, piano T, scala A censito al NCEU al foglio 6, particella 963, subalterno 23, cat. C/6, cl 7, SUP.CAT. 18 mq, r.c. € 85,53;		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal comproprietario **** Omissis ****		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 11.000,09

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Ariccia (RM) - Via Laziale 33, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 282, Sub. 5, Categoria A5	**Superficie**	38,10 mq
Stato conservativo:	Dai sopralluoghi effettuati si è potuto verificare che il bene risulta essere in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Appartamento sito nel centro storico di Ariccia, posto al piano primo , composto da unico locale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.580,72

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Lanuvio (RM) - Località Le Selve		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/6
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 143, Qualità Vigneto	**Superficie**	3580,00 mq
Stato conservativo:	Dai sopralluoghi effettuati si è potuto verificare che i beni risultano essere in sufficiente stato conservativo tranne per circa 6 piante di ulivo trovate ormai secche.		
Descrizione:	Terreno agricolo sito in Lanuvio (Rm) località Le Selve in prossimità del civico 63, distinto al catasto Terreni al foglio 12 particella 143.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Immobile in uso agli attuali proprietari del terreno, precisamente: **** Omissis ****Proprieta` per 1/3 in regime di comunione dei beni; **** Omissis **** Proprieta` per 1/3 in regime di comunione dei beni; **** Omissis **** Proprieta` per 1/3 in regime di comunione dei beni.		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA SOCRATE 32-VICOLO VILLETTA SNC, EDIFICIO C, INTERNO 1, PIANO T

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da iscrizione
  Iscritto a ROMA 2 il 24/01/2020
  Reg. gen. 3180 - Reg. part. 404
  Importo: € 140.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: ARTICOLI 633 E SEGUENTI C.P.C., RITENUTE ALTRESI' SUSSISTENTI LE CONDIZIONI DI CUI ALL'ARTICOLO 642 C.P.C., INGIUNGE A: **** Omissis **** DI PAGARE AL RICORRENTE **** Omissis ****, IMMEDIATAMENTE E SENZA DILAZIONE LA SOMMA DI EURO 140.000,00 OLTRE AGLI INTERESSI AL TASSO CONVENUTO (NEI LIMITI COMUNQUE DEL TASSO SOGLIA ANTIUSURA EX L. 108/96) SULLA SOLA SOMMA CAPITALE ED ALLE SPESE DEL PRESENTE PROCEDIMENTO.
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
  Trascritto a ROMA 2 il 12/06/2020
  Reg. gen. 22032 - Reg. part. 15237
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: A NULLA E' VALSO L'ATTO DI PRECETTO NOTIFICATO IN DATA 3/2/2020 UNITAMENTE AL DECRETO INGIUNTIVO RG 6521/2019 D.I. 2597/2019 DEL 12-12-2019 MUNITO DI FORMULA ESECUTIVA IN DATA 7/1/2020, PER L'IMPORTO DI EURO 144.120,61 OLTRE ULTERIORI INTERESSI DOVUTI MATURATI E MATURANDI DAL 30/3/2018 (DATA DELLA DIFFIDA AD ADEMPIERE E COSTITUZIONE IN MORA) AL SALDO, AL TASSO CONTRATTUALE FINO AL GIORNO DELL'EFFETTIVO PAGAMENTO , ACCESSORI, PROVVIGIONI NONCHE' OLTRE LE SPESE DEL PRESENTE ATTO E DI QUELLE ULTERIORI EVENTUALMENTE NECESSITATE.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - PIAZZA BELVEDERE 6, PIANO S1

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a ROMA 2 il 24/01/2020
  Reg. gen. 3180 - Reg. part. 404
  Quota: 1/2
  Importo: € 140.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI, LETTO IL RICORSO PER CHE PRECEDE E LA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA, RITENUTA LA PROPRIA COMPETENZA, RITENUTE SUSSISTENTI LE CONDIZIONI DI CUI AGLI ARTICOLI 633 E SEGUENTI C.P.C., RITENUTE ALTRESI' SUSSISTENTI LE CONDIZIONI DI CUI ALL'ARTICOLO 642 C.P.C., INGIUNGE A: **** Omissis ****DI PAGARE AL RICORRENTE **** Omissis ****, IMMEDIATAMENTE E SENZA DILAZIONE LA SOMMA DI EURO 140.000,00 OLTRE AGLI INTERESSI AL TASSO CONVENUTO (NEI LIMITI COMUNQUE DEL TASSO SOGLIA ANTIUSURA EX L. 108/96) SULLA SOLA SOMMA CAPITALE ED ALLE SPESE DEL PRESENTE PROCEDIMENTO.
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
  Trascritto a Roma 2 il 12/06/2020
  Reg. gen. 22032 - Reg. part. 15237
  Quota: 1/2
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: A NULLA E' VALSO L'ATTO DI PRECETTO NOTIFICATO IN DATA 3/2/2020 UNITAMENTE AL DECRETO INGIUNTIVO RG 6521/2019 D.I. 2597/2019 DEL 12-12-2019 MUNITO DI FORMULA ESECUTIVA IN DATA 7/1/2020, PER L'IMPORTO DI EURO 144.120,61 OLTRE ULTERIORI INTERESSI DOVUTI MATURATI E MATURANDI DAL 30/3/2018 (DATA DELLA DIFFIDA AD ADEMPIERE E COSTITUZIONE IN MORA) AL SALDO, AL TASSO CONTRATTUALE FINO AL GIORNO DELL'EFFETTIVO PAGAMENTO , ACCESSORI, PROVVIGIONI NONCHE' OLTRE LE SPESE DEL PRESENTE ATTO E DI QUELLE ULTERIORI EVENTUALMENTE NECESSITATE.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ARICCIA (RM) - VIA ALCIDE DE GASPERI 28, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 2-T

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da iscrizione
  Iscritto a ROMA 2 il 24/01/2020
  Reg. gen. 3180 - Reg. part. 404
  Quota: 1/2
  Importo: € 140.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
  Trascritto a ROMA 2 il 12/06/2020
  Reg. gen. 22032 - Reg. part. 15237
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ARICCIA (RM) - VIA LAZIALE 33, PIANO T-1

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da iscrizione
  Iscritto a ROMA 2 il 24/01/2020
  Reg. gen. 3180 - Reg. part. 404
  Quota: 1/2
  Importo: € 140.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
  Trascritto a ROMA 2 il 12/06/2020
  Reg. gen. 22032 - Reg. part. 15237
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927

- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
  Iscritto a ROMA 2 il 12/02/2007
  Reg. gen. 10524 - Reg. part. 2625
  Importo: € 1.242,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Note: Annotazione n. 2206 del 09/04/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a ROMA 2 il 24/01/2020
  Reg. gen. 3180 - Reg. part. 404
  Importo: € 140.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: ARTICOLI 633 E SEGUENTI C.P.C., RITENUTE ALTRESI' SUSSISTENTI LE CONDIZIONI DI CUI ALL'ARTICOLO 642 C.P.C., INGIUNGE A: **** Omissis **** DI PAGARE AL RICORRENTE **** Omissis ****, IMMEDIATAMENTE E SENZA DILAZIONE LA SOMMA DI EURO 140.000,00 OLTRE AGLI INTERESSI AL TASSO CONVENUTO (NEI LIMITI COMUNQUE DEL TASSO SOGLIA ANTIUSURA EX L. 108/96) SULLA SOLA SOMMA CAPITALE ED ALLE SPESE DEL PRESENTE PROCEDIMENTO.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
  Trascritto a ROMA 2 il 12/06/2020
  Reg. gen. 22032 - Reg. part. 15237
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: A NULLA E' VALSO L'ATTO DI PRECETTO NOTIFICATO IN DATA 3/2/2020 UNITAMENTE AL DECRETO INGIUNTIVO RG 6521/2019 D.I. 2597/2019 DEL 12-12-2019 MUNITO DI FORMULA ESECUTIVA IN DATA 7/1/2020, PER L'IMPORTO DI EURO 144.120,61 OLTRE ULTERIORI INTERESSI DOVUTI MATURATI E MATURANDI DAL 30/3/2018 (DATA DELLA DIFFIDA AD ADEMPIERE E COSTITUZIONE IN MORA) AL SALDO, AL TASSO CONTRATTUALE FINO AL GIORNO DELL'EFFETTIVO PAGAMENTO , ACCESSORI, PROVVIGIONI NONCHE' OLTRE LE SPESE DEL PRESENTE ATTO E DI QUELLE ULTERIORI EVENTUALMENTE NECESSITATE.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'AMICI MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4eb9c11383c2a5ca002bde0b408e1927