

TRIBUNALE DI VELLETRI

Aggiornamento alla Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Guidi Claudia, nell'Esecuzione Immobiliare 264/2023 del R.G.E, oggi riunita alla procedura 228/2024 R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

A seguito del provvedimento del GE Dott. Colognesi nell'udienza del 16 luglio 2024 sul n. **264/2023 R.G.E** con il quale il Giudice ha disposto ***"la vendita dell'intero cespite nella presente sede"***.

Di seguito si riportano le risultanze essenziali della perizia di stima ed il bando di vendita aggiornato alla data attuale con l'adeguamento alla vendita dell'intero lotto.



LOTTO UNICO

beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

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

DATI CATASTALI

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

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
3	800				Orto	1	960 mq	13,88 €	7,68 €	
3	801				Orto	1	442 mq	6,39 €	3,54 €	

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Albano Laziale (RM) - via delle Mole 7 - 9, piano S1-T-1°-2°	352,41 mq	1.300,00 €/mq	€ 458.133,00	100,00%	€ 458.133,00
				Valore di stima:	€ 458.133,00

Valore di stima per l'intero e provvisorio: € 458.133,00

Deprezamenti

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

Valore di stima: € 274.879,80 arrotondabile a 275.000,00

Precisazione

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

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Velletri, li 24/09/2024

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



RIEPILOGO BANDO D'ASTA ESECUZIONE IMMOBILIARE 264/2023 DEL R.G.E. RIUNITA ALLA PROCEDURA 228/2024 R.G.E.

LOTTO UNICO

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

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

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

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

DESCRIZIONE DEI BENI

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

Identificato al catasto Terreni

- Fg. 3, Part. 800, Qualità Orto

- Fg. 3, Part. 801, Qualità Orto

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 3, Part. 105, Sub. 501, Categoria A4
- Fg. 3, Part. 105, Sub. 502, Categoria A4
- Fg. 3, Part. 105, Sub. 503, Categoria A4
- Fg. 3, Part. 105, Sub. 504, Categoria C6
- Fg. 3, Part. 105, Sub. 505, Categoria A4

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

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

Prezzo base d'asta: € 274.879,80 arrotondabile a 275.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 264/2023 DEL R.G.E. RIUNITA ALLA
PROCEDURA 228/2024 R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 275.000,00

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

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

Velletri, li 24/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Guidi Claudia