

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Viburno Daniele, nell'Esecuzione Immobiliare 71/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Albano Laziale (RM) - Via Finlandia n.159, interno A, piano S1-T-1.....	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Finlandia n.159, interno A, piano S1	5
Bene N° 3 - Terreno edificabile ubicato a Albano Laziale (RM) - Loc.Cecchina.....	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Albano Laziale (RM) - Via Finlandia n.159, interno A, piano S1-T-1.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Finlandia n.159, interno A, piano S1	6
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Albano Laziale (RM) - Via Finlandia n.159, interno A, piano S1-T-1.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Finlandia n.159, interno A, piano S1	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Albano Laziale (RM) - Via Finlandia n.159, interno A, piano S1-T-1.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Finlandia n.159, interno A, piano S1	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Albano Laziale (RM) - Via Finlandia n.159, interno A, piano S1-T-1.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Finlandia n.159, interno A, piano S1	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Albano Laziale (RM) - Via Finlandia n.159, interno A, piano S1-T-1	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Finlandia n.159, interno A, piano S1.....	11
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Albano Laziale (RM) - Via Finlandia n.159, interno A, piano S1-T-1	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Finlandia n.159, interno A, piano S1.....	12
Precisazioni.....	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Albano Laziale (RM) - Via Finlandia n.159, interno A, piano S1-T-1	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Finlandia n.159, interno A, piano S1.....	13
Patti.....	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Albano Laziale (RM) - Via Finlandia n.159, interno A, piano S1-T-1	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Finlandia n.159, interno A, piano S1.....	13
Stato conservativo	13

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Albano Laziale (RM) - Via Finlandia n.159, interno A, piano S1-T-1	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Finlandia n.159, interno A, piano S1.....	14
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Albano Laziale (RM) - Via Finlandia n.159, interno A, piano S1-T-1	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Finlandia n.159, interno A, piano S1.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Albano Laziale (RM) - Via Finlandia n.159, interno A, piano S1-T-1	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Finlandia n.159, interno A, piano S1.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Albano Laziale (RM) - Via Finlandia n.159, interno A, piano S1-T-1	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Finlandia n.159, interno A, piano S1.....	15
Stato di occupazione	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Albano Laziale (RM) - Via Finlandia n.159, interno A, piano S1-T-1	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Finlandia n.159, interno A, piano S1.....	15
Provenienze Ventennali	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Albano Laziale (RM) - Via Finlandia n.159, interno A, piano S1-T-1	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Finlandia n.159, interno A, piano S1.....	17
Formalità pregiudizievoli	17
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Albano Laziale (RM) - Via Finlandia n.159, interno A, piano S1-T-1	18
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Finlandia n.159, interno A, piano S1.....	18
Normativa urbanistica	18
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Albano Laziale (RM) - Via Finlandia n.159, interno A, piano S1-T-1	18
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Finlandia n.159, interno A, piano S1.....	19
Regolarità edilizia	19
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Albano Laziale (RM) - Via Finlandia n.159, interno A, piano S1-T-1	19
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Finlandia n.159, interno A, piano S1.....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Albano Laziale (RM) - Via Finlandia n.159, interno A, piano S1-T-1	21
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Finlandia n.159, interno A, piano S1.....	21
Lotto 2	21
Titolarità	21
Dati Catastali	21
Patti	23

Normativa urbanistica	23
Stima / Formazione lotti	24
Lotto 1	25
Lotto 2	27
Riserve e particolarità da segnalare	27
Riepilogo bando d'asta.....	29
Lotto 1	29
Lotto 2	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 71/2024 del R.G.E.	31
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 323.384,00	31
Lotto 2	32
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	33
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Albano Laziale (RM) - Via Finlandia n.159, interno A, piano S1-T-1	33
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Finlandia n.159, interno A, piano S1.....	33

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 11/03/2024, il sottoscritto Geom. Viburno Daniele, con studio in Via Montagnano, 56 - 00041 - Albano Laziale (RM), email geometra.viburno@gmail.com, PEC daniele.viburno@geopec.it, Tel. 334 3481610 - 069385423, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Albano Laziale (RM) - Via Finlandia n.159, interno A, piano S1-T-1 (Coord. Geografiche: 41.701525, 12.649943)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Finlandia n.159, interno A, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.701525, 12.649943)
- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Albano Laziale (RM) - Loc.Cecchina (Coord. Geografiche: 41.701525, 12.649943)

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA FINLANDIA N.159, INTERNO A, PIANO S1-T-1

Trattasi di un Villino a schiera facente parte di un fabbricato quadrifamiliare, l'immobile è sito nella zona periferica del Comune di Albano Laziale e precisamente in Località Cecchina, fa parte del Piano di Lottizzazione Convenzionata denominato "RUFELLI".

Nelle immediate vicinanze sono presenti tutti i servizi di primaria necessita, inoltre è presente la Stazione Ferroviaria di Cecchina ad 1.5km e la Strada Regionale n.207 a 0.5km.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA FINLANDIA N.159, INTERNO A, PIANO S1

Trattasi di un posto auto scoperto, facente parte di un fabbricato quadrifamiliare, l'immobile è sito nella zona periferica del Comune di Albano Laziale e precisamente in Località Cecchina, fa parte del Piano di Lottizzazione Convenzionata denominato "RUFELLI".

Nelle immediate vicinanze sono presenti tutti i servizi di primaria necessita, inoltre è presente la Stazione

Ferroviaria di Cecchina ad 1.5km e la Strada Regionale n.207 a 0.5km.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - LOC.CECCHINA

Trattasi di terreni edificabili ricadenti nel Piano di Lottizzazione Convenzionata denominato "Rufelli" approvato con DCC N.424 DEL 09.05.1983 SS.MM.II. Determinazione n.93-2020, la cui potenzialità edificatoria è stata già utilizzata per le costruzioni residenziali del Piano di Zona.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Albano Laziale (RM) - Via Finlandia n.159, interno A, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Finlandia n.159, interno A, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA FINLANDIA N.159, INTERNO A, PIANO S1-T-1

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

La documentazione di cui all'articolo ex 567 c.p.c. prodotta in atti risulta essere completa così come indicato nella relazione preliminare redatta **** Omissis ****.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA FINLANDIA N.159, INTERNO A, PIANO S1

La documentazione di cui all'articolo ex 567 c.p.c. prodotta in atti risulta essere completa così come indicato nella relazione preliminare redatta **** Omissis ****.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA FINLANDIA N.159, INTERNO A, PIANO S1-T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA FINLANDIA N.159, INTERNO A, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA FINLANDIA N.159, INTERNO A, PIANO S1-T-1

L'immobile oggetto della presente perizia confina ad Est con particella 637; a Nord con particella 775; ad Ovest con Via Finlandia; a Sud con altra unità immobiliare in aderenza particella 776 subalterno 502.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA FINLANDIA N.159, INTERNO A, PIANO S1

L'immobile oggetto della presente perizia confina ad Est con particella 637; a Nord con particella 775; ad Ovest con Via Finlandia; a Sud con altra unità immobiliare in aderenza particella 776 subalterno 5.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA FINLANDIA N.159, INTERNO A, PIANO S1-T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno-Pranzo	40,32 mq	46,19 mq	1,00	46,19 mq	2,70 m	Terra
Camera	9,31 mq	11,55 mq	1,00	11,55 mq	2,70 m	Terra
Camera	14,31 mq	16,96 mq	1,00	16,96 mq	2,70 m	Terra
Bagno	2,87 mq	3,96 mq	1,00	3,96 mq	2,70 m	Terra
Camera	21,77 mq	26,08 mq	1,00	26,08 mq	2,20 m	Primo
Bagno	5,92 mq	7,42 mq	1,00	7,42 mq	2,20 m	Primo
Balcone scoperto	2,02 mq	3,23 mq	0,40	1,29 mq	0,00 m	Primo
Cortile	62,89 mq	68,35 mq	0,25	17,09 mq	0,00 m	Terra
Giardino	68,90 mq	73,25 mq	0,18	13,18 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				143,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				143,72 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I coefficienti indicati sono stati dedotti sulla base dei riferimenti del Manuale della banca dati dell'Osservatorio Immobiliare OMI, pubblicato dall'Agenzia del Territorio e dal D.P.R. 138/1998.

La superficie commerciale è pari alla somma:

della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:

di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);

di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione

Vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;

per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura: per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Esempio di misurazione della superficie

Superficie omogeneizzata

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;

al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

Va computata come di seguito.

a) Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

nella misura del 30%, fino a 25 m

nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 m

b) Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

nella misura del 15% della superficie fino a 25 m

nella misura del 5% per la quota eccedente 25 m

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA FINLANDIA N.159, INTERNO A, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	96,30 mq	106,00 mq	0,25	26,50 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				26,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				26,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I coefficienti indicati sono stati dedotti sulla base dei riferimenti del Manuale della banca dati dell'Osservatorio Immobiliare OMI, pubblicato dall'Agenzia del Territorio e dal D.P.R. 138/1998.

La superficie commerciale è pari alla somma:

della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:

di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);

di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione

Vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;

per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Esempio di misurazione della superficie

Superficie omogeneizzata

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;

al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

Va computata come di seguito.

a) Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

nella misura del 30%, fino a 25 m

nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 m

b) Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

nella misura del 15% della superficie fino a 25 m

nella misura del 5% per la quota eccedente 25 m

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA FINLANDIA N.159, INTERNO A, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/10/2011 al 20/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 776, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 557,77 Piano S1-T-1
Dal 21/12/2012 al 31/07/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 776, Sub. 1 Categoria A7

		Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 95.00 mq Rendita € 795,34 Piano S1-T-1
Dal 01/08/2020 al 24/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 776, Sub. 503 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 95.00 mq Rendita € 795,34 Piano S1-T-1
Dal 25/05/2024 al 06/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 776, Sub. 505 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 130.00 mq Rendita € 795,34 Piano S1-T-1

Gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali, allego visura storica catastale aggiornata alla data del 06.06.2024

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA FINLANDIA N.159, INTERNO A, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/10/2011 al 20/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 776, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 557,77 Piano S1-T-1
Dal 21/12/2012 al 31/07/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 776, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 95.00 mq Rendita € 795,34 Piano S1-T-1
Dal 01/08/2020 al 24/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. „, Fg. 25, Part. 776, Sub. 504 Categoria C6 Cl.1, Cons. 100,00 Superficie catastale 106,00 mq Rendita € 227,24 Piano S1

Gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali, allego visura storica catastale aggiornata alla data del 06.06.2024

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA FINLANDIA N.159, INTERNO A, PIANO S1-T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	776	505		A7	3	5,5	130,00 mq	795,34 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito al sopralluogo effettuato in data 08.05.2024 ed alla verifica documentale effettuata è stata rilevata la non corrispondenza tra la planimetria catastale depositata in atti e quanto verificato in fase di rilievo.

Sono state rilevate modifiche agli ambienti interni e cambio di destinazione d'uso parziale del piano primo, per questi motivi è stata redatta e presentata variazione catastale DOCFA per Frazionamento, Cambio di Destinazione d'Uso Parziale. Inoltre è stato costituito un Bene Comune non Censibile attualmente censito al Foglio 25 particella 776 Subalterno 506 per permettere l'accesso ad altra unità immobiliare (fg.25 part.776 sub.504) di proprietà della società ## che però non è oggetto della presente procedura di Esecuzione Immobiliare.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA FINLANDIA N.159, INTERNO A, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
,	25	776	504		C6	1	100,00	106,00 mq	227,24 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

In seguito al sopralluogo effettuato in data 08.05.2024 ed alla verifica documentale effettuata è stata rilevata la corrispondenza tra la planimetria catastale depositata in atti e quanto verificato in fase di rilievo.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA FINLANDIA N.159, INTERNO A, PIANO S1-T-1

E' stata verificata con esito positivo la completezza della documentazione presente nel fascicolo in atti di cui all'articolo 567 c.p.c.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA FINLANDIA N.159, INTERNO A, PIANO S1

E' stata verificata con esito positivo la completezza della documentazione presente nel fascicolo in atti di cui all'articolo 567 c.p.c.

PATTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA FINLANDIA N.159, INTERNO A, PIANO S1-T-1

Non è stata rilevata la presenza di contratti di affitto registrati in essere, il signor **** Omissis **** attuale occupante dell'immobile con la sua famiglia ha dichiarato di occupare l'immobile in virtù di un preliminare di compravendita stipulato tra la **** Omissis ****, società di proprietà del signor **** Omissis **** padre deceduto dell'occupante dell'immobile.

Successivamente è stata fornita una dichiarazione firmata dalla **** Omissis **** la quale si riferiva ad un preliminare datato 30.05.2016 tra la **** Omissis **** ma ancora non fornito.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA FINLANDIA N.159, INTERNO A, PIANO S1

Non è stata rilevata la presenza di contratti di affitto registrati in essere, il signor **** Omissis **** attuale occupante dell'immobile con la sua famiglia ha dichiarato di occupare l'immobile in virtù di un preliminare di compravendita stipulato tra la **** Omissis ****, società di proprietà del signor **** Omissis **** padre deceduto dell'occupante dell'immobile.

Successivamente è stata fornita una dichiarazione firmata dalla **** Omissis **** la quale si riferiva ad un preliminare datato 30.05.2016 tra la **** Omissis **** ma ancora non fornito.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA FINLANDIA N.159, INTERNO A, PIANO S1-T-1

L'immobile di cui trattasi si trova in un ottimo stato conservativo poiché risulta essere stato oggetto di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria recenti.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA FINLANDIA N.159, INTERNO A, PIANO S1

L'immobile di cui trattasi si trova in un ottimo stato conservativo poiché risulta essere stato oggetto di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria recenti.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA FINLANDIA N.159, INTERNO A, PIANO S1-T-1

L'immobile ha in comune con l'unità immobiliare censita al foglio 25 particella 776 subalterno 504 esclusivamente il Bene Comune Non Censibile, ossia l'ingresso comune attualmente censito al Foglio 25 particella 776 subalterno 506.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA FINLANDIA N.159, INTERNO A, PIANO S1

L'immobile non ha parti comuni con le altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA FINLANDIA N.159, INTERNO A, PIANO S1-T-1

Dalle verifiche effettuate non risultano essere presenti servitù, livelli, usi civici o censi come da certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA FINLANDIA N.159, INTERNO A, PIANO S1

Dalle verifiche effettuate non risultano essere presenti servitù, livelli, usi civici o censi come da certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA FINLANDIA N.159, INTERNO A, PIANO S1-T-1

Fondazioni: Non Ispezionabili in cemento armato

Esposizione: Nord-Ovest

Altezza interna utile: Variabile 2.40ml - 2.70ml

Str. verticali: Struttura portante in cemento armato, tamponatura in laterizio intonacato su entrambe i lati

Solai: in latero-cemento

Copertura: Doppia falda in latero-cemento con abbaini

Manto di copertura: Tegole in laterizio

Pareti esterne ed interne: Intonacate e tinteggiate in entrambe i lati

Pavimentazione interna: Gres porcellanato

Infissi esterni ed interni:

Volte: Non presenti

Scale: In acciaio prefabbricata

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Sono presenti impianto idrico, elettrico e riscaldamento sottotraccia dotati di Dichiarazione di conformità ai sensi del DM 37-2008

Terreno esclusivo: Giardino e cortile pavimentato

Posto auto: Limitrofo

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA FINLANDIA N.159, INTERNO A, PIANO S1

Fondazioni: Non Ispezionabili in cemento armato

Esposizione: Nord-Ovest

Altezza interna utile:

Str. verticali: Struttura portante in cemento armato, tamponatura in laterizio intonacato su entrambe i lati

Solai: in latero-cemento

Copertura:

Manto di copertura:

Pareti esterne ed interne: Intonacate e tinteggiate in entrambe i lati

Pavimentazione interna: Gres porcellanato

Infissi esterni ed interni: serranda basculante in ferro

Volte: Non presenti

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA FINLANDIA N.159, INTERNO A, PIANO S1-T-1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

In fase di sopralluogo congiunto con l'Avvocato **** Omissis **** è stato rilevato che l'immobile risulta essere occupato da terzi in assenza di titolo, gli occupanti sono il signor **** Omissis **** e la coniuge signora **** Omissis **** con i figli.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA FINLANDIA N.159, INTERNO A, PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

In fase di sopralluogo congiunto con **** Omissis **** è stato rilevato che l'immobile risulta essere occupato da terzi in assenza di titolo, gli occupanti sono il signor **** Omissis **** e la coniuge signora **** Omissis **** con i figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA FINLANDIA N.159, INTERNO A, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1971 al 19/12/2012	**** Omissis ****	Atto di Copravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	30/06/1971		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	30/06/1971	54996	40484
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2012 al 06/06/2024	**** Omissis ****	Atto di Fusione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	20/12/2012	19759	9524
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio pubblicità immobiliare di Roma 2	09/01/2013		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Roma 2	08/01/2013	649	1/T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Non è stata rilevata la presenza di atti successivi all'atto di pignoramento in data 07.06.2024, l'atto di provenienza a firma del è stato reperito e verrà inserito nella perizia come allegato.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA FINLANDIA N.159, INTERNO A, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1971 al 19/12/2012	**** Omissis ****	Atto di Copravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	30/06/1971		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	30/06/1971	54996	40484
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2012 al 06/06/2024	**** Omissis ****	Atto di Fusione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	20/12/2012	19759	9524
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Servizio pubblicità immobiliare di Roma 2	09/01/2013		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Roma 2	08/01/2013	649	1/T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Non è stata rilevata la presenza di atti successivi all'atto di pignoramento in data 07.06.2024, l'atto di provenienza a firma del è stato reperito e verrà inserito nella perizia come allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA FINLANDIA N.159, INTERNO A, PIANO S1-T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 06/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 29/02/2024

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA FINLANDIA N.159, INTERNO A, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 06/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 29/02/2024

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA FINLANDIA N.159, INTERNO A, PIANO S1-T-1

L'area dove stato edificato il fabbricato risulta ricadere nel Piano Regolatore Generale del Comune di Albano Laziale in zona C - Sottozona C6.

Il terreno risulta essere inserito nel Piano di Lottizzazione Convenzionato denominato "Rufelli" approvato con DCC n. 424 del 9 maggio 1983 e ss.mm.ii. Determinazione n 93/2020.

Normato come segue:

Zona C "espansione" - sottozona C6 "Parco Privato a 52 Ab./Ha".

La normativa è di seguito riassunta: l'edificazione è subordinata alla formazione di P.P.E. o P.P. di L.C., rispettando i seguenti parametri: area pubbl. 18mq/Ab. - 9,36%, area strade 7mq/Ab. - 3,64%, sup. fond. 87,00%, Indice Fabbr. territ. 0,42 mc/mq, Indice Fabbr. fond. 0,48 mc/mq. La normativa di PRG rimanda a

quella di PdL "Rufelli".

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA FINLANDIA N.159, INTERNO A, PIANO S1

L'area dove stato edificato il fabbricato risulta ricadere nel Piano Regolatore Generale del Comune di Albano Laziale in zona C - Sottozona C6.

Il terreno risulta essere inserito nel Piano di Lottizzazione Convenzionato denominato "Rufelli" approvato con DCC n. 424 del 9 maggio 1983 e ss.mm.ii. Determinazione n 93/2020.

Normato come segue:

Zona C "espansione" - sottozona C6 "Parco Privato a 52 Ab./Ha".

La normativa è di seguito riassunta: l'edificazione è subordinata alla formazione di P.P.E. o P.P. di L.C., rispettando i seguenti parametri: area pubbl. 18mq/Ab. - 9,36%, area strade 7mq/Ab. - 3,64%, sup. fond. 87,00%, Indice Fabbr. territ. 0,42 mc/mq, Indice Fabbr. fond. 0,48 mc/mq. La normativa di PRG rimanda a quella di PdL "Rufelli".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA FINLANDIA N.159, INTERNO A, PIANO S1-T-1

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.

L'immobile oggetto della presente perizia è stato edificato in virtù del Permesso di Costruire n°132/02-B, Pratica Edilizia 132/02, Protocollo 38956/02 rilasciato dal Settore IV° Servizio II° - Edilizia Privata del Comune di Albano Laziale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In seguito al sopralluogo congiunto effettuato con l'Avvocato #Valentina Mancini# in data 08.05.2024 ed a un'attento studio della documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Albano Laziale sono emerse le seguenti difformità:

PIANO TERRA

Al piano terra sono state realizzate modifiche delle disposizioni interne delle tramezzature, spostamento della porta d'ingresso, chiusura della portafinestra dell'angolo cottura, spostamento della scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo e relativo spostamento della forometria al solaio per il passaggio della scala,

aumento della superficie utile residenziale pari a 12.00mq e della cubatura pari a 32.40mc mediante la chiusura del portico coperto esistente, attualmente diventato Soggiorno;

PIANO PRIMO

Al piano primo sono state rilevate modifiche delle disposizioni interne delle tramezzature, realizzazione di un nuovo bagno al posto del lavatoio e cambio di destinazione d'uso da Locale Soffitta a Camera da Letto;

le difformità edilizie rilevate rispetto al Permesso di Costruire n°132/02-B sono di due tipi, sanabili e non sanabili, le modifiche alle tramezzature interne al piano terra e primo e le modifiche prospettiche possono essere regolarizzate mediante presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria ai sensi dell'articolo 37 del D.P.R.380-2001, è prevista una sanzione per opere già realizzate da pagare all'atto di presentazione della pratica edilizia pari a 3500.00 Euro, il costo per la redazione della pratica edilizia SCIA ammonta a 2000.00 Euro.

Le opere edilizie non sanabili sono l'ampliamento della superficie utile residenziale e cubatura al piano terra ed il cambio di destinazione del piano primo da non residenziale a residenziale, inoltre la scala dovrà essere spostata e riposizionata in conformità al Permesso di Costruire per permettere il collegamento tra il piano terra ed il piano primo.

Per dette opere, non sanabili, dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi in conformità a quanto assentito dall'autorizzazione edilizia, si stima un'importo pari 20.000 Euro per le opere edilizie da effettuare.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA FINLANDIA N.159, INTERNO A, PIANO S1

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 oggetto della presente perizia è stato edificato in virtù del Permesso di Costruire n°132/02-B, Pratica Edilizia 132/02, Protocollo 38956/02 rilasciato dal Settore IV° Servizio II° - Edilizia Privata del Comune di Albano Laziale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In seguito al sopralluogo congiunto effettuato con l'Avvocato #Valentina Mancini# in data 08.05.2024 ed a un'attento studio della documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Albano Laziale sono emerse le seguenti difformità:

il posto auto scoperto è stato realizzato in assenza di autorizzazioni edilizie ed in difformità del Permesso di Costruire

n°132/02-B, nello specifico è stato realizzato uno sbancamento di terreno in assenza di autorizzazioni edilizie.

Le opere edilizie non sono sanabili e dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi in conformità a quanto assentito dall'autorizzazione edilizia, si stima un'importo pari 15.000 Euro per il rinterro totale e per le opere

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA FINLANDIA N.159, INTERNO A, PIANO S1-T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è stata rilevata la presenza di vincoli o oneri condominiali in quanto non è costituito nessun condominio.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA FINLANDIA N.159, INTERNO A, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è stata rilevata la presenza di vincoli o oneri condominiali in quanto non è costituito nessun condominio.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Albano Laziale (RM) - Loc.Cecchina

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)

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
25	855				Oliveto	02	00.36.95 mq	21,95 €	6,68 €	
25	856				Oliveto	02	00.05.36 mq	3,18 €	0,97 €	
25	857				Oliveto	02	00.02.15 mq	1,28 €	0,39 €	
25	858				Oliveto	02	00.03.69 mq	2,19 €	0,67 €	
25	859				Oliveto	02	00.03.38 mq	2,01 €	0,61 €	
25	860				Oliveto	02	00.42.03 mq	24,96 €	7,6 €	
25	861				Oliveto	02	00.00.37 mq	0,22 €	0,07 €	
25	862				Oliveto	02	00.22.56 mq	13,4 €	4,08 €	
25	863				Oliveto	02	00.01.53 mq	0,91 €	0,28 €	
25	864				Oliveto	02	00.00.92 mq	0,55 €	0,17 €	
25	865				Oliveto	02	00.14.64 mq	8,7 €	2,65 €	
25	866				Oliveto	02	00.02.94 mq	1,75 €	0,53 €	
25	638				Fabb.Urb.d a accertare	00	00.09.32 mq	0 €	0 €	
25	639				Oliveto	02	00.06.28 mq	3,73 €	1,14 €	
25	645				Oliveto	02	00.02.47 mq	1,47 €	0,45 €	
25	650				Oliveto	02	00.04.40 mq	2,61 €	0,8 €	
25	668				Seminativ o	02	00.03.01 mq	2,8 €	1,32 €	
25	671				Seminativ o	02	00.01.60 mq	1,49 €	0,7 €	
25	676				Seminativ o	02	00.00.81 mq	0,75 €	0,36 €	
25	814				Oliveto	02	00.10.75 mq	6,38 €	1,94 €	
25	815				Oliveto	02	00.12.12 mq	7,2 €	2,19 €	

25	817			Oliveto	02	00.00.85 mq	0,5 €	0,15 €	
25	818			Seminativ o	02	00.03.69 mq	3,43 €	1,62 €	
25	820			Seminativ o	02	00.01.03 mq	0,64 €	0,32 €	
25	822			Oliveto	02	00.00.89 mq	0,53 €	0,16 €	
25	824			Oliveto	02	00.28.92 mq	17,18 €	5,23 €	
25	607			Oliveto	02	00.00.80 mq	0,48 €	0,14 €	
25	635			Seminativ o	02	00.01.53 mq	0,95 €	0,47 €	

PATTI

I terreni oggetto della presente perizia, meglio identificati catastalmente al Foglio 25, particelle 639,650,671,814,817,820,824,856,858,860,862,864,866,638,645,668,676,815,818,822,855,857,859,861,863,865,635,607 del Comune di Albano Laziale, come indicato dal Settore IV Tecnico - Servizio I° Urbanistica dell'ente Comunale con Certificato di Destinazione Urbanistica n°41/2024, ricadono, nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. del Lazio del 11/07/75 n. 2527 con successive rettifiche, modifiche ed integrazioni in variante in Zona C, Sottozona C6 e nel Piano di Lottizzazione Convenzionata denominato "Rufelli" approvato con DCC n. 424 del 9 maggio 1983 e ss.mm.ii. Determinazione n 93/2020.

Per l'edificazione del Piano di Lottizzazione Convenzionata è stata stipulata regolare "Convenzione Urbanistica" tra il Comune di Albano Laziale e le società **** Omissis **** dal Notaio Dottor Giovanni Ungari Transatti, Repertorio 12615 Raccolta 6006 del 15.07.1992, la quale prevedeva all'articolo 9 e 10 la cessione a titolo gratuito delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e precisamente:

- Viabilità di PRG - Foglio 25 Particelle 607,668,817,818,820,822,860p,861,866.
- Verde Pubblico di PRG - Foglio 25 Particella 814
- Viabilità Pubblica di PRG - Foglio 25 Particelle 635,639,645,671,676,855p,862.
- Viabilità Privata - Foglio 25 Particelle 650,856,857,858,859,863,864.
- Verde Pubblico di PDL - Foglio 25 Particelle 638,815,824,855p,860p.
- Parcheggi Pubblici - Foglio 25 Particelle 855p,860p,865.

pertanto, occorre precisare, che dette particelle, totalmente incluse nel pignoramento immobiliare, fanno parte delle aree che dovranno essere cedute a titolo gratuito al patrimonio del Comune di Albano Laziale dalla **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

I terreni oggetto della presente perizia, distinti in Catasto al foglio n. 25 particelle n. 635 - 639 - 650 - 671 - 814 - 817 - 820 - 824 - 856 - 858 - 860 - 862 - 864 - 866 - 607 - 638 - 645 - 668 - 676 - 815 - 818 - 822 - 855 - 857 - 859 - 861 - 863 - 865 sono destinati da PRG a zona C sottozona C6 "Parco Privato a 52 ab/ha" e le particelle n. 638 - 814 - 815 - 817 - 818 - 820 - 822 - 824 - 860 - 865 sono in parte anche interessate dalla sovrapposizione del Vincolo non aedificandi.

Il terreno risulta essere inserito nel Piano di Lottizzazione Convenzionato denominato "Rufelli" approvato con

DCC n. 424 del 9 maggio 1983 e ss.mm.ii. Determinazione n 93/2020 con le seguenti specifiche destinazioni:

Foglio Catastale 25

Particelle 607 – 668 – 817 – 818 – 820 – 822 – 860p – 861 – 866

Destinazione di P.R.G. Zona C6 - Destinazione di PDL "Rufelli" e ss.mm.ii. Det. n 93/2020 Viabilità di PRG

Foglio Catastale 25

Particella 814

Destinazione di P.R.G. Zona C6 - Destinazione di PDL "Rufelli" e ss.mm.ii. Det. n 93/2020 Verde pubblico di PRG

Foglio Catastale 25

Particelle 635 – 639 – 645 – 671 – 676 – 855p – 862

Destinazione di P.R.G. Zona C6 - Destinazione di PDL "Rufelli" e ss.mm.ii. Det. n 93/2020 Viabilità Pubblica di PDL

Foglio Catastale 25

Particelle 650 – 856 – 857 – 858 – 859 – 863 – 864

Destinazione di P.R.G. Zona C6 - Destinazione di PDL "Rufelli" e ss.mm.ii. Det. n 93/2020 Viabilità Privata

Foglio Catastale 25

Particelle 638 – 815 – 824 – 855p – 860p

Destinazione di P.R.G. Zona C6 - Destinazione di PDL "Rufelli" e ss.mm.ii. Det. n 93/2020 Verde pubblico di PDL

Foglio Catastale 25

Particelle 855p – 860p – 865

Destinazione di P.R.G. Zona C6 - Destinazione di PDL "Rufelli" e ss.mm.ii. Det. n 93/2020 Parcheggi pubblici

Zona C "espansione" - sottozona C6 "Parco Privato a 52 Ab./Ha".

La normativa è di seguito riassunta: l'edificazione è subordinata alla formazione di P.P.E. o P.P. di L.C., rispettando i seguenti parametri: area pubbl. 18mq/Ab. - 9,36%, area strade 7mq/Ab. - 3,64%, sup. fond. 87,00%, Indice Fabbr. territ. 0,42 mc/mq, Indice Fabbr. fond. 0,48 mc/mq. La normativa di PRG rimanda a quella di PdL "Rufelli".

Vincolo non Aedificandi: Le aree colpite da tale vincolo non sono edificabili, ma possono essere utilizzate unitamente ad altre aree confinanti, nel computo delle cubature derivante dall'applicazione dall'indice di fabbricabilità fondiaria della sottozona limitrofa. Lungo le fasce di rispetto delle strade principali è vietato ogni accesso da strade secondarie, fatta eccezione per quelle previste dal PRG o dai PPE. Le strade rurali potranno mantenere gli accessi esistenti, ferme restando, a questo proposito, le limitazioni imposte da ANAS e Provincia. Sul terreno suddetto restano salve le prescrizioni e i vincoli inerenti altre norme statali e regionali di legge e regolamento in materia Urbanistica ed edilizia, tra le quali:

- E' soggetto al disposto di cui alla legge 02/02/74 n. 64, art.13, ovvero all'art. 89 DPR n. 380/01 ss.mm.ii., in quanto il territorio di tutto il Comune è stato dichiarato zona sismica Seconda Categoria 2B;

- Non è soggetto alle disposizioni del D Lgs n. 42/2004 e ss.mm.ii secondo quanto specificato nel PTPR approvato con DCR n. 5/2021, pubblicato su BURL n. 56/2021;

- Non è gravato da usi civici ("qualitas soli" ai sensi di legge 16/06/27 n.°1766);

- E' inserito nel Piano Territoriale Provinciale Generale – PTPG.

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 esperite

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.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Albano Laziale (RM) - Via Finlandia n.159, interno A, piano S1-T-1
Trattasi di un Villino a schiera facente parte di un fabbricato quadrifamiliare, l'immobile è sito nella zona periferica del Comune di Albano Laziale e precisamente in Località Cecchina, fa parte del Piano di Lottizzazione Convenzionata denominato "RUFELLI". Nelle immediate vicinanze sono presenti tutti i servizi di primaria necessita, inoltre è presente la Stazione Ferroviaria di Cecchina ad 1.5km e la Strada Regionale n.207 a 0.5km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 776, Sub. 505, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 316.184,00

Il metodo di stima che è stato utilizzato è quello di tipo sintetico comparativo, attingendo dai valori di mercato con beni ad esso simili, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato.

Dall'analisi dei suddetti valori, utilizzando il detto criterio di stima sintetica comparativa sono state effettuate le opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato; grado di urbanizzazione del territorio, ubicazione fisico geografica, ubicazione del tessuto urbanistico, sistema viario di comunicazione, dinamica del sistema immobiliare, andamento generale dell'economia, livello di appetibilità del bene.

In considerazione della sua destinazione urbanistica, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati e della zona, ed effettuate le opportune valutazioni e ponderazioni, si può ritenere congruo assegnare, per la base d'asta, il miglior prezzo di mercato.

Come già indicato nel capitolo relativo alla regolarità edilizia sono presenti difformità edilizie, rilevate rispetto al Permesso di Costruire n°132/02-B, sono di due tipi, sanabili e non sanabili, le modifiche alle tramezzature interne al piano terra e primo e le modifiche prospettiche possono essere regolarizzate mediante presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria ai sensi dell'articolo 37 del D.P.R.380-2001, è prevista una sanzione per opere già realizzate da pagare all'atto di presentazione della pratica edilizia pari a 3500.00 Euro, il costo per la redazione della pratica edilizia SCIA ammonta a 2000.00 Euro.

Le opere edilizie non sanabili sono l'ampliamento della superficie utile residenziale e cubatura al piano terra ed il cambio di destinazione del piano primo da non residenziale a residenziale, inoltre la scala dovrà essere spostata e riposizionata in conformità al Permesso di Costruire per permettere il collegamento tra il piano terra ed il piano primo.

Per dette opere, non sanabili, dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi in conformità a quanto assentito dall'autorizzazione edilizia, si stima un'importo pari 20.000 Euro per le opere edilizie da effettuare.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Finlandia n.159, interno A, piano S1
Trattasi di un posto auto scoperto, facente parte di un fabbricato quadrifamiliare, l'immobile è sito nella zona periferica del Comune di Albano Laziale e precisamente in Località Cecchina, fa parte del Piano di Lottizzazione Convenzionata denominato "RUFELLI". Nelle immediate vicinanze sono presenti tutti i servizi di primaria necessita, inoltre è presente la Stazione Ferroviaria di Cecchina ad 1.5km e la Strada Regionale n.207 a 0.5km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 776, Sub. 504, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 47.700,00

Il metodo di stima che è stato utilizzato è quello di tipo sintetico comparativo, attingendo dai valori di mercato con beni ad esso simili, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato.

Dall'analisi dei suddetti valori, utilizzando il detto criterio di stima sintetica comparativa sono state effettuate le opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato; grado di urbanizzazione del territorio, ubicazione fisico geografica, ubicazione del tessuto urbanistico, sistema viario di comunicazione, dinamica del sistema immobiliare, andamento generale dell'economia, livello di appetibilità del bene.

In considerazione della sua destinazione urbanistica, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati e della zona, ed effettuate le opportune valutazioni e ponderazioni, si può ritenere congruo assegnare, per la base d'asta, il miglior prezzo di mercato.

Come già indicato nel capitolo relativo alla regolarità edilizia sono presenti difformità edilizie, rilevate rispetto al Permesso di Costruire n°132/02-B, le opere edilizie non sono sanabili e dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi in conformità a quanto assentito dall'autorizzazione edilizia, si stima un'importo pari 15.000 Euro per il rinterro totale e per le opere edilizie connesse da effettuare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Albano Laziale (RM) - Via Finlandia n.159, interno A, piano S1-T-1	143,72 mq	2.200,00 €/mq	€ 316.184,00	100,00%	€ 316.184,00
Bene N° 2 - Posto auto Albano Laziale (RM) - Via Finlandia n.159, interno A, piano S1	26,50 mq	1.800,00 €/mq	€ 47.700,00	100,00%	€ 47.700,00
				Valore di stima:	€ 363.884,00

Valore di stima: € 363.884,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5500,00	€
Ripristino stato dei luoghi per le opere edilizie non sanabili e realizzate in difformità al Permesso di Costruire per il Villino	20000,00	€
Ripristino stato dei luoghi per le opere edilizie non sanabili e realizzate in difformità al Permesso di Costruire per il Posto Auto Scoperto	15000,00	€

Valore finale di stima: € 323.384,00

Il metodo di stima che è stato utilizzato è quello di tipo sintetico comparativo, attingendo dai valori di mercato con beni ad esso simili, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato.

Dall'analisi dei suddetti valori, utilizzando il detto criterio di stima sintetica comparativa sono state effettuate le opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato; grado di urbanizzazione del territorio, ubicazione fisico geografica, ubicazione del tessuto urbanistico, sistema viario di comunicazione, dinamica del sistema immobiliare, andamento generale dell'economia, livello di appetibilità del bene.

In considerazione della sua destinazione urbanistica, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati e della zona, ed effettuate le opportune valutazioni e ponderazioni, si può ritenere congruo assegnare, per la base d'asta, il miglior prezzo di mercato.

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Albano Laziale (RM) - Loc.Cecchina

Trattasi di terreni edificabili ricadenti nel Piano di Lottizzazione Convenzionata denominato "Rufelli" approvato con DCC N.424 DEL 09.05.1983 SS.MM.II. Determinazione n.93-2020, la cui potenzialità edificatoria è stata già utilizzata per le costruzioni residenziali del Piano di Zona.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 855, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 856, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 857, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 858, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 859, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 860, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 861, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 862, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 863, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 864, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 865, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 866, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 638, Qualità Fabb.Urb.da accertare - Fg. 25, Part. 639, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 645, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 650, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 668, Qualità Seminativo - Fg. 25, Part. 671, Qualità Seminativo - Fg. 25, Part. 676, Qualità Seminativo - Fg. 25, Part. 814, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 815, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 817, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 818, Qualità Seminativo - Fg. 25, Part. 820, Qualità Seminativo - Fg. 25, Part. 822, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 824, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 607, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 635, Qualità Seminativo

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno edificabile Albano Laziale (RM) - Loc.Cecchina	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 0,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

I terreni pignorati risultano essere inclusi nella Convenzione Urbanistica stipulata per l'edificazione del Piano di Lottizzazione Convenzionata denominato "RUFELLI" la quale prevedeva all'articolo 9 e 10 la cessione a titolo gratuito al patrimonio del Comune di Albano Laziale delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e precisamente:

- Viabilità di PRG - Foglio 25 Particelle 607,668,817,818,820,822,860p,861,866.

- Verde Pubblico di PRG - Foglio 25 Particella 814
- Viabilità Pubblica di PRG - Foglio 25 Particelle 635,639,645,671,676,855p,862.
- Viabilità Privata - Foglio 25 Particelle 650,856,857,858,859,863,864.
- Verde Pubblico di PDL - Foglio 25 Particelle 638,815,824,855p,860p.
- Parcheggi Pubblici - Foglio 25 Particelle 855p,860p,865.

pertanto dette particelle dovranno essere acquisite dall'ente comunale e stralciate dalla presente procedura di Esecuzione Immobiliare.

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.

Albano Laziale, li 25/06/2024

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Tavola del progetto - Elaborato Grafico
- ✓ Atto di provenienza - Atto di Fusione
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - CDU
- ✓ Concessione edilizia - Permesso di Costruire
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Estratti di mappa Catastale Terreni e Fabbricati
- ✓ Foto - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali aggiornate
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visure catastali e variazioni catastali

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Albano Laziale (RM) - Via Finlandia n.159, interno A, piano S1-T-1
Trattasi di un Villino a schiera facente parte di un fabbricato quadrifamiliare, l'immobile è sito nella zona periferica del Comune di Albano Laziale e precisamente in Località Cecchina, fa parte del Piano di Lottizzazione Convenzionata denominato "RUFELLI". Nelle immediate vicinanze sono presenti tutti i servizi di primaria necessita, inoltre è presente la Stazione Ferroviaria di Cecchina ad 1.5km e la Strada Regionale n.207 a 0.5km.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 776, Sub. 505, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area dove stato edificato il fabbricato risulta ricadere nel Piano Regolatore Generale del Comune di Albano Laziale in zona C - Sottozona C6. Il terreno risulta essere inserito nel Piano di Lottizzazione Convenzionato denominato "Rufelli" approvato con DCC n. 424 del 9 maggio 1983 e ss.mm.ii. Determinazione n 93/2020. Normato come segue: Zona C "espansione" - sottozona C6 "Parco Privato a 52 Ab./Ha". La normativa è di seguito riassunta: l'edificazione è subordinata alla formazione di P.P.E. o P.P. di L.C., rispettando i seguenti parametri: area pubbl. 18mq/Ab. - 9.36%, area strade 7mq/Ab. - 3,64%, sup. fond. 87,00%, Indice Fabbr. territ. 0,42 mc/mq, Indice Fabbr. fond. 0,48 mc/mq. La normativa di PRG rimanda a quella di PdL "Rufelli".
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Finlandia n.159, interno A, piano S1
Trattasi di un posto auto scoperto, facente parte di un fabbricato quadrifamiliare, l'immobile è sito nella zona periferica del Comune di Albano Laziale e precisamente in Località Cecchina, fa parte del Piano di Lottizzazione Convenzionata denominato "RUFELLI". Nelle immediate vicinanze sono presenti tutti i servizi di primaria necessita, inoltre è presente la Stazione Ferroviaria di Cecchina ad 1.5km e la Strada Regionale n.207 a 0.5km.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 776, Sub. 504, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area dove stato edificato il fabbricato risulta ricadere nel Piano Regolatore Generale del Comune di Albano Laziale in zona C - Sottozona C6. Il terreno risulta essere inserito nel Piano di Lottizzazione Convenzionato denominato "Rufelli" approvato con DCC n. 424 del 9 maggio 1983 e ss.mm.ii. Determinazione n 93/2020. Normato come segue: Zona C "espansione" - sottozona C6 "Parco Privato a 52 Ab./Ha". La normativa è di seguito riassunta: l'edificazione è subordinata alla formazione di P.P.E. o P.P. di L.C., rispettando i seguenti parametri: area pubbl. 18mq/Ab. - 9.36%, area strade 7mq/Ab. - 3,64%, sup. fond. 87,00%, Indice Fabbr. territ. 0,42 mc/mq, Indice Fabbr. fond. 0,48 mc/mq. La normativa di PRG rimanda a quella di PdL "Rufelli".

Prezzo base d'asta: € 323.384,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Albano Laziale (RM) - Loc.Cecchina
Trattasi di terreni edificabili ricadenti nel Piano di Lottizzazione Convenzionata denominato "Rufelli" approvato con DCC N.424 DEL 09.05.1983 SS.MM.II. Determinazione n.93-2020, la cui potenzialità edificatoria è stata già utilizzata per le costruzioni residenziali del Piano di Zona. Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 855, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 856, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 857, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 858, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 859, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 860, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 861, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 862, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 863, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 864, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 865, Qualità Oliveto - Fg.

25, Part. 866, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 638, Qualità Fabb.Urb.da accertare - Fg. 25, Part. 639, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 645, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 650, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 668, Qualità Seminativo - Fg. 25, Part. 671, Qualità Seminativo - Fg. 25, Part. 676, Qualità Seminativo - Fg. 25, Part. 814, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 815, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 817, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 818, Qualità Seminativo - Fg. 25, Part. 820, Qualità Seminativo - Fg. 25, Part. 822, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 824, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 607, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 635, Qualità Seminativo

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

Destinazione urbanistica: I terreni oggetto della presente perizia, distinti in Catasto al foglio n. 25 particelle n. 635 - 639 - 650 - 671 - 814 - 817 - 820 - 824 - 856 - 858 - 860 - 862 - 864 - 866 - 607 - 638 - 645 - 668 - 676 - 815 - 818 - 822 - 855 - 857 - 859 - 861 - 863 - 865 sono destinati da PRG a zona C sottozona C6 "Parco Privato a 52 ab/ha" e le particelle n. 638 - 814 - 815 - 817 - 818 - 820 - 822 - 824 - 860 - 865 sono in parte anche interessate dalla sovrapposizione del Vincolo non aedificandi. Il terreno risulta essere inserito nel Piano di Lottizzazione Convenzionato denominato "Rufelli" approvato con DCC n. 424 del 9 maggio 1983 e ss.mm.ii. Determinazione n. 93/2020 con le seguenti specifiche destinazioni: Foglio Catastale 25 Particelle 607 - 668 - 817 - 818 - 820 - 822 - 860p - 861 - 866 Destinazione di P.R.G. Zona C6 - Destinazione di PDL "Rufelli" e ss.mm.ii. Det. n. 93/2020 Viabilità di PRG Foglio Catastale 25 Particella 814 Destinazione di P.R.G. Zona C6 - Destinazione di PDL "Rufelli" e ss.mm.ii. Det. n. 93/2020 Verde pubblico di PRG Foglio Catastale 25 Particelle 635 - 639 - 645 - 671 - 676 - 855p - 862 Destinazione di P.R.G. Zona C6 - Destinazione di PDL "Rufelli" e ss.mm.ii. Det. n. 93/2020 Viabilità Pubblica di PDL Foglio Catastale 25 Particelle 650 - 856 - 857 - 858 - 859 - 863 - 864 Destinazione di P.R.G. Zona C6 - Destinazione di PDL "Rufelli" e ss.mm.ii. Det. n. 93/2020 Viabilità Privata Foglio Catastale 25 Particelle 638 - 815 - 824 - 855p - 860p Destinazione di P.R.G. Zona C6 - Destinazione di PDL "Rufelli" e ss.mm.ii. Det. n. 93/2020 Verde pubblico di PDL Foglio Catastale 25 Particelle 855p - 860p - 865 Destinazione di P.R.G. Zona C6 - Destinazione di PDL "Rufelli" e ss.mm.ii. Det. n. 93/2020 Parcheggi pubblici Zona C "espansione" - sottozona C6 "Parco Privato a 52 Ab./Ha". La normativa è di seguito riassunta: l'edificazione è subordinata alla formazione di P.P.E. o P.P. di L.C., rispettando i seguenti parametri: area pubbl. 18mq/Ab. - 9,36%, area strade 7mq/Ab. - 3,64%, sup. fond. 87,00%, Indice Fabbr. territ. 0,42 mc/mq, Indice Fabbr. fond. 0,48 mc/mq. La normativa di PRG rimanda a quella di PdL "Rufelli". Vincolo non Aedificandi: Le aree colpite da tale vincolo non sono edificabili, ma possono essere utilizzate unitamente ad altre aree confinanti, nel computo delle cubature derivante dall'applicazione dall'indice di fabbricabilità fondiaria della sottozona limitrofa. Lungo le fasce di rispetto delle strade principali è vietato ogni accesso da strade secondarie, fatta eccezione per quelle previste dal PRG o dai PPE. Le strade rurali potranno mantenere gli accessi esistenti, ferme restando, a questo proposito, le limitazioni imposte da ANAS e Provincia. Sul terreno suddetto restano salve le prescrizioni e i vincoli inerenti altre norme statali e regionali di legge e regolamento in materia Urbanistica ed edilizia, tra le quali: - E' soggetto al disposto di cui alla legge 02/02/74 n. 64, art.13, ovvero all'art. 89 DPR n. 380/01 ess.mm.ii., in quanto il territorio di tutto il Comune è stato dichiarato zona sismica Seconda Categoria 2B; - Non è soggetto alle disposizioni del D Lgs n. 42/2004 e ss.mm.ii secondo quanto specificato nel PTPR approvato con DCR n. 5/2021, pubblicato su BURL n. 56/2021; - Non è gravato da usi civici ("qualitas soli" ai sensi di legge 16/06/27 n.°1766); - E' inserito nel Piano Territoriale Provinciale Generale - PTPG.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 71/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 323.384,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Albano Laziale (RM) - Via Finlandia n.159, interno A, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 776, Sub. 505, Categoria A7	Superficie	143,72 mq
Stato conservativo:	L'immobile di cui trattasi si trova in un ottimo stato conservativo poiché risulta essere stato oggetto di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria recenti.		
Descrizione:	Trattasi di un Villino a schiera facente parte di un fabbricato quadrifamiliare, l'immobile è sito nella zona periferica del Comune di Albano Laziale e precisamente in Località Cecchina, fa parte del Piano di Lottizzazione Convenzionata denominato "RUFELLI". Nelle immediate vicinanze sono presenti tutti i servizi di primaria necessità, inoltre è presente la Stazione Ferroviaria di Cecchina ad 1.5km e la Strada Regionale n.207 a 0.5km.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Albano Laziale (RM) - Via Finlandia n.159, interno A, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 776, Sub. 504, Categoria C6	Superficie	26,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile di cui trattasi si trova in un ottimo stato conservativo poiché risulta essere stato oggetto di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria recenti.		
Descrizione:	Trattasi di un posto auto scoperto, facente parte di un fabbricato quadrifamiliare, l'immobile è sito nella zona periferica del Comune di Albano Laziale e precisamente in Località Cecchina, fa parte del Piano di Lottizzazione Convenzionata denominato "RUFELLI". Nelle immediate vicinanze sono presenti tutti i servizi di primaria necessità, inoltre è presente la Stazione Ferroviaria di Cecchina ad 1.5km e la Strada Regionale n.207 a 0.5km.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 2

Bene N° 3 - Terreno edificabile

Ubicazione:	Albano Laziale (RM) - Loc.Cecchina		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 855, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 856, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 857, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 858, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 859, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 860, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 861, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 862, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 863, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 864, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 865, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 866, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 638, Qualità Fabb.Urb.da accertare - Fg. 25, Part. 639, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 645, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 650, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 668, Qualità Seminativo - Fg. 25, Part. 671, Qualità Seminativo - Fg. 25, Part. 676, Qualità Seminativo - Fg. 25, Part. 814, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 815, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 817, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 818, Qualità Seminativo - Fg. 25, Part. 820, Qualità Seminativo - Fg. 25, Part. 822, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 824, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 607, Qualità Oliveto - Fg. 25, Part. 635, Qualità Seminativo		
Descrizione:	Trattasi di terreni edificabili ricadenti nel Piano di Lottizzazione Convenzionata denominato "Rufelli" approvato con DCC N.424 DEL 09.05.1983 SS.MM.II. Determinazione n.93-2020, la cui potenzialità edificatoria è stata già utilizzata per le costruzioni residenziali del Piano di Zona.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA FINLANDIA N.159, INTERNO A, PIANO S1-T-1

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 29/02/2024

Reg. gen. Reg. part.

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA FINLANDIA N.159, INTERNO A, PIANO S1

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 29/02/2024

Reg. gen. - Reg. part.

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****