

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pennacchi Franco, nell'Esecuzione Immobiliare 140/2019 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Lotto 1.....	6
Descrizione.....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
Titolarità .....	7
Confini .....	7
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	8
Dati Catastali .....	8
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione .....	9
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Lotto 2 .....	12
Descrizione.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Azienda vinicola ubicata a Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400.....	13
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400, piano 1° .....	13
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400, piano terra.....	13
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400 .....	13
Completezza documentazione ex art. 567 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Azienda vinicola ubicata a Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400, piano 1° .....	14
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400, piano terra.....	14
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400 .....	14
Titolarità .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Azienda vinicola ubicata a Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400, piano 1° .....	14

<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400, piano terra.....	15
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400 .....	15
Confini.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Azienda vinicola ubicata a Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400.....	15
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400, piano 1° .....	15
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400, piano terra.....	16
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400 .....	16
Consistenza.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Azienda vinicola ubicata a Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400.....	16
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400, piano 1° .....	17
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400, piano terra.....	17
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400 .....	17
Dati Catastali .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Azienda vinicola ubicata a Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400.....	18
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400, piano 1° .....	18
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400, piano terra.....	19
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400 .....	19
Stato conservativo.....	21
<b>Bene N° 2</b> - Azienda vinicola ubicata a Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400.....	21
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400, piano 1° .....	21
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400, piano terra.....	21
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400 .....	21
Servitù, censo, livello, usi civici.....	21
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400 .....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
<b>Bene N° 2</b> - Azienda vinicola ubicata a Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400.....	22
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400, piano 1° .....	22
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400, piano terra.....	22
Stato di occupazione .....	22
<b>Bene N° 2</b> - Azienda vinicola ubicata a Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400.....	22

<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400, piano 1°	23
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400, piano terra	23
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400	23
Provenienze Ventennali	23
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400, piano terra	23
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400	24
Formalità pregiudizievoli	25
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400, piano terra	25
Normativa urbanistica	26
<b>Bene N° 2</b> - Azienda vinicola ubicata a Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400	26
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400, piano 1°	26
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400, piano terra	26
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400	26
Regolarità edilizia	26
<b>Bene N° 2</b> - Azienda vinicola ubicata a Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400	26
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400, piano 1°	27
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400, piano terra	27
Vincoli od oneri condominiali	28
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400	28
Stima / Formazione lotti	29
<b>Lotto 1</b>	29
<b>Lotto 2</b>	30
Riepilogo bando d'asta	34
<b>Lotto 1</b>	34
<b>Lotto 2</b>	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 140/2019 del R.G.E.	36
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 210.120,00</b>	36
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 916.528,80</b>	36
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	39
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400	39
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400, piano terra	39

## INCARICO

---

In data 25/06/2019, il sottoscritto Geom. Pennacchi Franco, con studio in Via Fontana Delle Fosse, 35 - 00049 - Velletri (RM), email info@geopen.it, PEC franco.pennacchi@geopec.it, Tel. 06 96 27 467, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/06/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400
- **Bene N° 2** - Azienda vinicola ubicata a Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400, piano 1°
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400, piano terra
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400



## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un villino destinato ad abitazione unifamiliare su due piani con annessa area scoperta destinata a corte esclusiva per una superficie catastale complessiva di mq. 1.740 compresa l'area di sedime del fabbricato, incluso in una vasta azienda agricola costituita da un terreno della estensione complessiva di circa settantaseimila metriquadrati sul quale insiste un altro complesso edilizio comprendente un opificio per la lavorazione delle uve e del vino con annessi due abitazioni, un locale controllo pesa e magazzini.

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

Poiché il fabbricato e la corte annessa sono inclusi e circondati dal terreno agricolo indicato quale bene n°3 del successivo lotto 2 per garantire l'accesso al presente lotto dovrà essere costituita servitù di passaggio pedonale e carrabile sul viale esistente che si diparte dalla Via Ardeatina, insiste sul successivo lotto n°2 e fornisce accesso agli immobili indicati quali beni n°2.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Per la completezza della documentazione si fa riferimento alla relazione preliminare dell'Avv. Maria SORRENTINO delegata dal Sig. Giudice alla verifica della documentazione ipo-catastale.

## TITOLARITÀ

---

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

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



## CONFINI

---

Il villino costituente il bene n°1 confina su tutti i lati con il terreno agricolo di proprietà della stessa Società che lo circonda.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	214,00 mq	251,00 mq	1,00	251,00 mq	3,10 m	terra e primo
Loggia	8,00 mq	8,00 mq	0,40	3,20 mq	0,00 m	terra e primo
Terrazza	140,00 mq	140,00 mq	0,15	21,00 mq	0,00 m	terra e primo
Cortile	1500,00 mq	1500,00 mq	0,05	75,00 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>350,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>350,20 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di un villino unifamiliare articolato su due piani con annessi due ampi terrazzi a livello di ciascun piano e corte esclusiva destinata a giardino ubicato all'interno dell'azienda agricola e con accesso attraverso il viale che si diparte dalla Via Ardeatina al servizio anche dei beni di cui al lotto n°2.

Le consistenze scaturiscono da rilievi reali eseguiti dal sottoscritto mentre il coefficiente di riduzione per il cortile scaturisce dalla estensione dello stesso.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/02/2011 al 30/10/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 32, Part. 618 Categoria A7 Cl.3, Cons. 11 Superficie catastale 300 mq Rendita € 1.590,69 Piano T-1°

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. L'immobile in oggetto è stato dichiarato in Catasto il 18/02/2011 anche se l'epoca di costruzione è antecedente.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	618			A7	3	11	300 mq	1590,69 €	T- 1°	



### **Corrispondenza catastale**

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

Si allegano planimetrie di rilievo attuali reali.

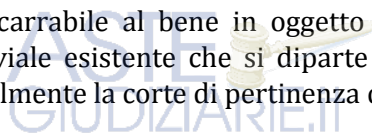


### **STATO CONSERVATIVO**

Il villino in esame alla data dell'accesso è risultato tenuto in uso dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di Amministratore Unico della Società proprietaria. Lo stato di conservazione e manutenzione è apparso nel complesso discreto.

### **PARTI COMUNI**

Per garantire l'accesso pedonale e carrabile al bene in oggetto dovrà essere costituita servitù di passaggio pedonale e carrabile sul viale esistente che si diparte dalla Via Ardeatina ed insiste sul successivo lotto n°2 che circonda totalmente la corte di pertinenza del villino lotto n°1.



### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Trattasi di un villino unifamiliare articolato su due piani, terra e primo, con struttura portante in cemento armato e muratura, pareti esterne in mattoni da cortina, copertura a tetto con manto di tegole di color marrone in cemento, infissi esterni con persiane alla romana in legno, telaio a vetro semplice e grate di sicurezza in ferro. Esistono due ampi terrazzi a livello di ciascun piano e quello al piano terra risulta coperto da quello al primo piano. I pavimenti sono in ceramica a tutti i vani, la scala interna di collegamento con il primo piano rivestita in legno, le bussole interne sono in legno lucido, i bagni rivestiti fino all'altezza di ml. 2,00 e provvisti di tutti gli attrezzi igienico-sanitari, gli intonaci del tipo civile tinteggiati. Il villino è dotato di un'area scoperta di pertinenza esclusiva destinata a giardino della estensione di circa mq. 1.500.



### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Alla data dell'accesso l'immobile è risultato occupato dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di legale rappresentante p.t. ed Amministratore Unico della Società debitrice.



## PROVENIENZE VENTENNALI

---

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.

Il fabbricato è stato costruito dalla Società attuale proprietaria sul terreno acquistato con atto Notaio Marini di Roma del 12/01/1953 trascritto il 15/01/1953 al n°1787 reg. generale e n°1281 reg. particolare.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto Notaio DI ROSA Paola  
Iscritto a Roma 2 il 25/10/2016  
Reg. gen. 48815 - Reg. part. 8310  
Quota: 1/1  
Importo: € 355.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **verbale pignoramento immobili** derivante da atto giudiziario  
Iscritto a Roma 2 il 09/05/2019  
Reg. gen. 22399 - Reg. part. 15620  
Quota: 1/1  
Importo: € 355.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Trattasi di terreno ricadente in zona E agricola - sottozona E2 come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Albano Laziale in data 24/10/2019 che viene rimesso tra gli allegati.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Presentata domanda di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Albano Laziale il sottoscritto ha potuto prendere visione ed estrarre copia della pratica edilizia n°179/66 mentre per un'altra pratica recante il n°52/66 il Comune ha rilasciato attestazione di irreperibilità della stessa. Nella pratica esaminata esiste un progetto, esaminato ed approvato dalla Commissione Edilizia in data 21/09/1967, per la realizzazione di un fabbricato per "servizi sociali" per il quale è stata rilasciata licenza edilizia n°179/A/67 allegati alla presente.

Il fabbricato riportato nel progetto sopra indicato assomiglia solo vagamente a quello realmente esistente rilevato dal sottoscritto il quale ritiene quello realizzato destinato ad abitazione totalmente abusivo sotto il profilo urbanistico in quanto non solo mutato di destinazione (abitazione anziché servizi sociali) ma anche difforme nella forma e dimensioni rispetto al progetto approvato. E' stata svolta anche una ricerca presso l'Ufficio Condono Edilizio ma non sono risultate presentate domande né a nome della Società né a nome dell'Amministratore dell'epoca.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 2

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Azienda vinicola ubicata a Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400, piano 1°
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400, piano terra
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400

#### DESCRIZIONE

---

##### **BENE N° 2 - AZIENDA VINICOLA UBIcata A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA ARDEATINA KM. 26,400**

---

Trattasi di un opificio per la lavorazione delle uve e del vino composto dei piani terra e primo sottostrada, in disuso da diversi anni con conseguente degrado ed ammaloramento sia della struttura dell'edificio che delle vasche in cemento, dei silos e delle attrezzature ancora presenti.

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

##### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBIcato A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA ARDEATINA KM. 26,400, PIANO 1°**

---

Trattasi di un appartamento con annessa cantina posti al primo piano, soprastanti l'opificio per la lavorazione delle uve e del vino, con accessi autonomi dal terrazzo di copertura dell'opificio collegato al piano di campagna mediante scala esterna indipendente.

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

##### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBIcato A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA ARDEATINA KM. 26,400, PIANO TERRA**

---

Trattasi di un appartamento di civile abitazione comprendente un intero corpo di fabbrica autonomo di vecchia costruzione composto del solo piano terra.

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

##### **BENE N° 5 - TERRENO UBIcato A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA ARDEATINA KM. 26,400**

---

Trattasi di vasto terreno agricolo della superficie catastale complessiva di mq.76.609 già coltivato a vigneto ed uliveto. Attualmente si presenta in stato di abbandono; il vigneto risulta espantato mentre gli ulivi inselvaticati a seguito della mancata potatura e normali attività agricole.

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

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 2 - AZIENDA VINICOLA UBICATA A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA ARDEATINA KM. 26,400**

---

Per la completezza della documentazione si fa riferimento alla relazione preliminare dell'Avv. Maria SORRENTINO delegata dal Sig. Giudice alla verifica della documentazione ipo-catastale.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA ARDEATINA KM. 26,400, PIANO 1°**

---

Per la completezza della documentazione si fa riferimento alla relazione preliminare dell'Avv. Maria SORRENTINO delegata dal Sig. Giudice alla verifica della documentazione ipo-catastale.

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA ARDEATINA KM. 26,400, PIANO TERRA**

---

Per la completezza della documentazione si fa riferimento alla relazione preliminare dell'Avv. Maria SORRENTINO delegata dal Sig. Giudice alla verifica della documentazione ipo-catastale.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA ARDEATINA KM. 26,400**

---

Per la completezza della documentazione si fa riferimento alla relazione preliminare dell'Avv. Maria SORRENTINO delegata dal Sig. Giudice alla verifica della documentazione ipo-catastale.

#### TITOLARITÀ

---

**BENE N° 2 - AZIENDA VINICOLA UBICATA A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA ARDEATINA KM. 26,400**

---

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° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA ARDEATINA KM. 26,400, PIANO 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° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA ARDEATINA KM. 26,400, PIANO TERRA**

---

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° 5 - TERRENO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA ARDEATINA KM. 26,400**

---

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° 2 - AZIENDA VINICOLA UBICATA A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA ARDEATINA KM. 26,400**

---

Il fondo all'interno del quale ricade l'opificio in esame nel suo complesso confina con la Via Ardeatina dalla quale riceve accesso, con il Fosso di Tor Paluzzi, il Fosso di Montagnano, proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri ed intersecato da Via Montagnano.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA ARDEATINA KM. 26,400, PIANO 1°**

---

Il fondo all'interno del quale ricade il fabbricato in esame comprendente l'opificio e la presente abitazione soprastante, nel suo complesso confina con la Via Ardeatina dalla quale riceve accesso, con

il Fosso di Tor Paluzzi, il Fosso di Montagnano, proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri ed intersecato da Via Montagnano.

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA ARDEATINA KM. 26,400, PIANO TERRA**

Il fondo sul quale insiste il fabbricato in oggetto nel suo complesso confina con la Via Ardeatina dalla quale riceve accesso, con il Fosso di Tor Paluzzi, il Fosso di Montagnano, proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri ed intersecato da Via Montagnano.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA ARDEATINA KM. 26,400**

Il fondo nel suo complesso confina con la Via Ardeatina dalla quale riceve accesso, con il Fosso di Tor Paluzzi, il Fosso di Montagnano, proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri ed intersecato da Via Montagnano. Al riguardo si precisa che n°7 particelle di terreno per una estensione di circa mq. 3.000 complessivi risultano stralciate dal fondo principale in quanto comprese tra Via Montagnano ed il fosso omonimo e quindi praticamente inutilizzabili sotto il profilo della coltivazione.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 2 - AZIENDA VINICOLA UBICATA A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA ARDEATINA KM. 26,400**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	2164,00 mq	2341,00 mq	1,00	2341,00 mq	4,00 m	terra - S1
Magazzino regolare	55,00 mq	70,00 mq	0,30	21,00 mq	3,80 m	terra
tettoia	120,00 mq	120,00 mq	0,15	18,00 mq	4,50 m	terra
Locale controllo pesa	50,00 mq	58,00 mq	0,00	0,00 mq	2,65 m	terra
Portico	7,00 mq	7,00 mq	0,00	0,00 mq	2,40 m	terra
Magazzini abusivi	326,00 mq	378,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	
tettoia abusiva	158,00 mq	158,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2380,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2380,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici di quattro magazzini (tre annessi all'opificio ed uno autonomo), della tettoia, del locale controllo pesa e del portico del locale controllo pesa sono state ragguagliate a zero in quanto tali



porzioni di immobile non sono contemplate nel grafico di progetto e quindi abusive sotto il profilo urbanistico. Il loro valore non influisce su quello complessivo dell'opificio in quanto compensa l'onere della demolizione.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA ARDEATINA KM. 26,400, PIANO 1°**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,00 mq	120,00 mq	1,00	120,00 mq	3,20 m	1°
Cantina	65,00 mq	80,00 mq	0,00	0,00 mq	3,20 m	1°
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>120,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>120,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alla cantina è stato assegnato coefficiente zero in quanto, pur se realizzata contestualmente all'abitazione in quanto la copertura a tetto del tipo "a padiglione" comprende l'intero corpo, è da ritenersi totalmente abusiva in quanto non indicata sul progetto per l'ampliamento dello stabilimento sul quale risulta invece graficizzata l'abitazione al primo piano. Il suo valore quindi si intende compensativo dell'onere per la demolizione.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA ARDEATINA KM. 26,400, PIANO TERRA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	102,00 mq	115,00 mq	1,00	115,00 mq	2,80 m	terra
Loggia	20,00 mq	20,00 mq	0,40	8,00 mq	2,80 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>123,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>123,00 mq</b>		

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA ARDEATINA KM. 26,400**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

Terreno agricolo	76609,00 mq	76609,00 mq	1,00	76609,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>76609,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>76609,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il terreno in oggetto circonda l'opificio e gli altri fabbricati descritti sia quale bene n°2 che quale lotto n°1, risulta attualmente incolto ed in stato di abbandono. Non si nota più alcuna esistenza del vigneto o di altra coltura mentre gli alberi di olivo si presentano inselvaticati per la mancanza di cure colturali. La consistenza indicata scaturisce dalla somma delle superfici agricole catastali depurate delle particelle urbane costituenti le aree di sedime dei fabbricati e le corti.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 2 - AZIENDA VINICOLA UBICATA A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA ARDEATINA KM. 26,400**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	32	602	2		D7				25732,6 €	terra - S1		

### Corrispondenza catastale

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

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA ARDEATINA KM. 26,400, PIANO 1°**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	32	602	4		A3	2	5,5		525,49 €	1°		

### Corrispondenza catastale

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

Sulla planimetria catastale è riportata, oltre all'abitazione prevista dal progetto, anche la cantina adiacente e comunicante, che invece risulta abusiva. L'eventuale aggiudicatario dovrà procedere alla demolizione della cantina e successiva rettifica della planimetria catastale.

### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA ARDEATINA KM. 26,400, PIANO TERRA**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	602	3		A7	1	6	112 mq	635,24 €	terra	

### Corrispondenza catastale

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

### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA ARDEATINA KM. 26,400**

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
32	50				Vigneto	1	0.56.70 mq	109,81 €	62,96 €	
32	51		AA		Vigneto	1	0.05.00 mq	9,68 €	5,55 €	
32	51		AB		Pascolo	2	0.10.30 mq	0,8 €	0,37 €	
32	52				Vigneto	1	0.12.40 mq	24,02 €	13,77 €	
32	53		AA		Oliveto	3	0.08.39 mq	2,17 €	1,08 €	
32	53		AB		Vigneto	2	0.82.71 mq	113,2 €	66,21 €	
32	54		AA		Vigneto	1	0.05.04 mq	9,76 €	5,6 €	
32	54		AB		Oliveto	3	0.48.36 mq	12,49 €	6,24 €	

32	56		AA		Vigneto	1	0.38.00 mq	73,6 €	42,19 €	
32	56		AB		Oliveto	3	0.39.00 mq	10,07 €	5,04 €	
32	56		AC		Seminativo	5	0.09.60 mq	2,48 €	1,98 €	
32	57				Seminativo	4	0.01.70 mq	0,79 €	0,44 €	
32	58		AA		Vigneto	1	0.08.00 mq	15,49 €	8,88 €	
32	58		AB		Seminativo	4	0.00.50 mq	0,23 €	0,13 €	
32	59				Vigneto	2	0.43.90 mq	60,08 €	35,14 €	
32	60		AA		Vigneto	1	0.03.00 mq	5,81 €	3,33 €	
32	60		AB		Seminativo	4	0.01.00 mq	0,46 €	0,26 €	
32	63				Seminativo	4	0-02.80 mq	1,3 €	0,72 €	
32	66				Canneto	3	0.02.20 mq	0,62 €	0,45 €	
32	69				Canneto	3	0.03.10 mq	0,88 €	0,64 €	
32	70				Vigneto	2	0.70.20 mq	96,08 €	56,2 €	
32	73				Seminativo	5	0.04.10 mq	1,06 €	0,85 €	
32	74				Vigneto	1	0.36.70 mq	71,08 €	40,75 €	
32	75		AA		Vigneto	1	0.10.00 mq	19,37 €	11,1 €	
32	75		AB		Seminativo	5	0.15.40 mq	3,98 €	3,18 €	
32	76				Vigneto	2	0.06.70 mq	9,17 €	5,36 €	
32	77				Vigneto	1	0.27.60 mq	53,45 €	30,65 €	
32	78		AA		Vigneto	1	0.12.00 mq	23,24 €	13,32 €	
32	78		AB		Pascolo	2	0.04.20 mq	0,33 €	0,15 €	
32	79				Pascolo	3	0.08.10 mq	0,25 €	0,13 €	
32	603				Vigneto	3	0.08.42 mq	7,39 €	5 €	
32	605				Oliveto	3	0.30.36 mq	7,84 €	3,92 €	
32	608				Vigneto	2	0.52.45 mq	71,78 €	41,99 €	
32	610				Oliveto	3	0.13.39 mq	3,46 €	1,73 €	
32	613				Vigneto	2	0.44.84 mq	61,37 €	35,89 €	
32	615				Oliveto	3	0.12.17 mq	3,14 €	1,57 €	
32	617				Oliveto	3	0.27.76 mq	7,17 €	3,58 €	

### **Corrispondenza catastale**

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

Le colture indicate per ciascuna particella o porzione di essa non trovano riscontro puntuale sui luoghi. Si precisa che n°7 particelle di terreno per una estensione di circa mq. 3.000 complessivi risultano stralciate dal fondo principale in quanto comprese tra Via Montagnano ed il fosso omonimo e quindi praticamente inutilizzabili sotto il profilo della coltivazione.

### **STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 2 - AZIENDA VINICOLA UBICATA A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA ARDEATINA KM. 26,400**

Trattasi di un opificio per la lavorazione delle uve e del vino composto dei piani terra e primo sottostrada, in disuso da diversi anni con conseguente degrado ed ammaloramento sia della struttura dell'edificio che delle vasche in cemento, dei silos e delle attrezzature ancora presenti. E' stata notata la presenza diffusa di guano sul pavimento a causa di taluni vetri delle finestre rotti che consentono l'ingresso di piccioni selvatici ed altri volatili.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA ARDEATINA KM. 26,400, PIANO 1°**

Trattasi di un appartamento ubicato sul terrazzo di copertura dell'opificio verosimilmente in origine destinato ad abitazione del custode. Attualmente disabitato e privo di manutenzione di presenta in uno stato conservativo scadente.

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA ARDEATINA KM. 26,400, PIANO TERRA**

Alla data dell'accesso l'appartamento, anche se ubicato in un corpo di fabbrica autonomo di vecchia costruzione, è risultato in uno stato conservativo mediocre che ne consente comunque l'utilizzo.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA ARDEATINA KM. 26,400**

Alla data degli accessi il terreno è risultato incolto ed improduttivo. Anche gli alberi di ulivo presenti appaiono inselvaticiti a causa della mancata potatura e cure colturali.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA ARDEATINA KM. 26,400**

Sul terreno in esame dovrà essere costituita servitù di passaggio pedonale e carrabile sul viale esistente che si diparte da Via Ardeatina per l'accesso, oltre che a tutti i beni elencati nel lotto n°2,

anche al lotto n°1 ed alla cabina ENEL esistente all'interno del fondo distinta con la particella n°259.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**BENE N° 2 - AZIENDA VINICOLA UBICATA A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA ARDEATINA KM. 26,400**

---

Trattasi di un fabbricato destinato ad opificio per la lavorazione delle uve e del vino composto dei piani terra e interrato con copertura a terrazzo praticabile al quale si accede mediante scala esterna in aderenza alla facciata principale. Dal terrazzo ricevono ingresso anche un appartamento ed una cantina formanti unico corpo coperto a tetto con falde a padiglione. L'appartamento è conforme per perimetro e volumetria al progetto approvato mentre la cantina è abusiva. La struttura portante è mista in muratura e cemento armato, il pavimento in grès antiscivolo, gli infissi esterni in metallo e vetro, le pareti risultano intonacate civilmente e tinteggiate. Non è stato possibile visionare il piano interrato, interamente destinato a vasche per la lavorazione e conservazione del vino ed accessibile anche dall'interno del piano terra mediante ampia scala in muratura, in quanto attualmente privo di illuminazione. Anche le attrezzature e gli impianti fissi risultano non funzionanti in quanto degradati a causa della mancanza di utilizzazione e manutenzione.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA ARDEATINA KM. 26,400, PIANO 1°**

---

La struttura portante è in muratura ordinaria, la copertura a tetto con falde a padiglione comprendenti anche la porzione abusiva destinata a magazzino presenta struttura in legno avvallata per vetustà con manto di tegole in laterizio. Gli infissi esterni sono provvisti di persiane in legno completamente sconnesse e telaio a vetro, le porte interne sono in legno verniciato, i pavimenti in marmette di graniglia, gli intonaci del tipo civile.

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA ARDEATINA KM. 26,400, PIANO TERRA**

---

Trattasi di un fabbricato autonomo di vecchia costruzione composto del solo piano terra interamente occupato dal presente appartamento con struttura portante in mattoni pieni di laterizio lasciati a vista, copertura a tetto a due spioventi con manto di tegole in laterizio del tipo "marsigliese". Le finestre sono provviste di persiane all'esterno e telai in pvc con vetrocamera nelle camere, a vetro semplice nel vano di ingresso, cucina e ripostiglio. I pavimenti sono in ceramica da cm. 20x20 di lato in tutti i vani, gli intonaci civili, le camere ed il bagno sono dotati di controsoffitto con altezza utile interna di ml. 2,75 mentre nel vano di ingresso e la cucina risultano a vista le falde del tetto con altezze minima di ml. 2,85 e massima di ml.4,20. Nella zona in cui l'intradosso del solaio del tetto risulta a vista sono evidenti esiti di infiltrazione di acque piovane.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

**BENE N° 2 - AZIENDA VINICOLA UBICATA A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA ARDEATINA KM. 26,400**

---

Alla data dell'accesso l'immobile è risultato nella disponibilità della Società proprietaria anche se in evidente disuso da diversi anni con conseguente degrado della struttura, degli impianti fissi (vasche in cemento) silos, ecc. E' stata notata la presenza diffusa di guano sul pavimento a causa di taluni vetri

delle finestre rotti che consentono l'ingresso di piccioni selvatici ed altri volatili.



**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA ARDEATINA KM. 26,400, PIANO 1°**

---

L'immobile risulta libero



Alla data dell'accesso l'appartamento è risultato disabitato anche perché inutilizzabile a causa dello stato di degrado conseguente ad assoluta mancanza di manutenzione.

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA ARDEATINA KM. 26,400, PIANO TERRA**

---

Alla data dell'accesso l'abitazione in esame è risultata libera e nella disponibilità della Società proprietaria.



**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA ARDEATINA KM. 26,400**

---

L'immobile alla data degli accessi è risultato tenuto in uso dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di Amministratore Unico della Società proprietaria.

#### PROVENIENZE VENTENNALI

---

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA ARDEATINA KM. 26,400, PIANO TERRA**

---



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/01/1953 al 27/12/2007	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Marini	12/01/1953		
		<b>Trascrizione</b>			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Roma 2	15/01/1953	1787	1281
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/12/2007	**** Omissis ****	<b>mutamento di denominazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Forlini Massimo	27/12/2007	44786	11879
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Roma 2	12/09/2008	54767	33208
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA ARDEATINA KM. 26,400**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 12/01/1953 al 27/12/2007	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Marini	12/01/1953		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Roma 2	15/01/1953	1787	1281
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal 27/12/2007	**** Omissis ****	<b>mutamento di denominazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Forlini Massimo	27/12/2007	44786	11879
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Roma 2	12/09/2008	54767	33208
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA ARDEATINA KM. 26,400, PIANO TERRA**

#### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto Notaio DI ROSA Paola  
Iscritto a Roma 2 il 25/10/2016  
Reg. gen. 48815 - Reg. part. 8310  
Quota: 1/1  
Importo: € 355.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **verbale pignoramento immobili** derivante da atto giudiziario  
Iscritto a Roma 2 il 09/05/2019  
Reg. gen. 22399 - Reg. part. 15620  
Quota: 1/1  
Importo: € 355.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



## NORMATIVA URBANISTICA

---

**BENE N° 2 - AZIENDA VINICOLA UBICATA A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA ARDEATINA KM. 26,400**

---

Trattasi di terreno ricadente in zona E agricola - sottozona E2 come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Albano Laziale in data 24/10/2019 che viene rimesso tra gli allegati.



**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA ARDEATINA KM. 26,400, PIANO 1°**

---

Trattasi di terreno ricadente in zona E agricola - sottozona E2 come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Albano Laziale in data 24/10/2019 che viene rimesso tra gli allegati.

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA ARDEATINA KM. 26,400, PIANO TERRA**

---

Trattasi di terreno ricadente in zona E agricola - sottozona E2 come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Albano Laziale in data 24/10/2019 che viene rimesso tra gli allegati.



**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA ARDEATINA KM. 26,400**

---

Trattasi di terreno ricadente in zona E agricola - sottozona E2 come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Albano Laziale in data 24/10/2019 che viene rimesso tra gli allegati.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**BENE N° 2 - AZIENDA VINICOLA UBICATA A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA ARDEATINA KM. 26,400**

---

L'immobile 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.



Dall'esame della pratica edilizia n°179/66 presente presso l'Ufficio Tecnico di Albano Laziale è stato individuato un grafico di progetto intestato alla Società debitrice avente per oggetto "ampliamento stabilimento". Tale progetto è stato esaminato dalla Commissione Edilizia Comunale nella stessa seduta del 21/09/1967 nel corso della quale è stato esaminato ed approvato il fabbricato per "servizi sociali" che reca lo stesso numero di pratica. Sul frontespizio del progetto di ampliamento dell'opificio, oltre al timbro con gli estremi di approvazione della Commissione Edilizia, è scritto anche "V° si approva a sanatoria - Il Sindaco" - con firma. A questo punto il sottoscritto, pur non avendo reperito

licenza edilizia specifica per l'opificio in quanto quella rilasciata è riferita soltanto al fabbricato per "servizi sociali", ritiene il fabbricato legittimo fatta eccezione per le porzioni non riportate sul grafico esaminato ed allegato in copia alla presente.

Il progetto esaminato prevedeva anche la realizzazione di un appartamento di civile abitazione al piano primo dell'opificio accessibile mediante scala esterna autonoma che immette sull'intero terrazzo di copertura.

Le porzioni abusive eccedenti il progetto riguardano tre magazzini ed una tettoia, annessi al fabbricato principale, un locale magazzino ed un locale controllo pesa autonomi. Sono stati tutti evidenziati nel grafico di rilievo reale eseguito. Trattandosi di fabbricato in disuso da anni gli impianti risultano degradati ed inidonei.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA ARDEATINA KM. 26,400, PIANO 1°**

---

Dall'esame della pratica edilizia n°179/66 presente presso l'Ufficio Tecnico di Albano Laziale è stato individuato un grafico di progetto intestato alla Società debitrice avente per oggetto "ampliamento stabilimento". Tale progetto è stato esaminato dalla Commissione Edilizia Comunale nella stessa seduta del 21/09/1967 nel corso della quale è stato esaminato ed approvato il fabbricato per "servizi sociali" che reca lo stesso numero di pratica. Sul frontespizio del progetto di ampliamento dell'opificio, oltre al timbro con gli estremi di approvazione della Commissione Edilizia, è scritto anche "V° si approva a sanatoria - Il Sindaco" - con firma. A questo punto il sottoscritto, pur non avendo reperito licenza edilizia specifica per l'opificio in quanto quella rilasciata è riferita soltanto al fabbricato per "servizi sociali", ritiene il fabbricato legittimo fatta eccezione per le porzioni non riportate sul grafico esaminato ed allegato in copia alla presente.

Il progetto esaminato prevedeva anche la realizzazione di un appartamento di civile abitazione al piano primo dell'opificio accessibile mediante scala esterna autonoma che immette sull'intero terrazzo di copertura.

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA ARDEATINA KM. 26,400, PIANO TERRA**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

Pur non avendo reperito presso l'Ufficio Tecnico Comunale alcuna documentazione autorizzativa del fabbricato indipendente composto del solo piano terra che comprende l'intero appartamento in esame, il sottoscritto ritiene lo stesso legittimo in quanto per la struttura portante interamente a mattoni di laterizio, per la tecnica costruttiva e la vetustà apparente la realizzazione può farsi risalire ad epoca anteriore al 01/09/1967. Tale ipotesi è suffragata dall'esistenza dichiarata di un fabbricato rurale di are 1,60 distinto con la particella 71 del foglio 32, già sull'atto di provenienza originario del

Notaio Marini del 12/01/1953.



### **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.



Pur non avendo reperito presso l'Ufficio Tecnico Comunale alcuna documentazione autorizzativa del fabbricato indipendente composto del solo piano terra che comprende l'intero appartamento in esame, il sottoscritto ritiene lo stesso legittimo in quanto per la struttura portante interamente a mattoni di laterizio, per la tecnica costruttiva e la vetustà apparente la realizzazione può farsi risalire ad epoca anteriore al 01/09/1967. Tale ipotesi è suffragata dall'esistenza dichiarata di un fabbricato rurale di are 1,60 distinto con la particella 71 del foglio 32, già sull'atto di provenienza originario del Notaio Marini del 12/01/1953.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA ARDEATINA KM. 26,400**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Sul terreno in esame dovrà essere costituita servitù di passaggio pedonale e carrabile sul viale esistente che si diparte da Via Ardeatina per l'accesso, oltre che a tutti i beni elencati nel lotto n°2, anche al lotto n°1 ed alla cabina ENEL esistente all'interno del fondo distinta con la particella n°259.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Sono stati formati due lotti in quanto il primo riguarda esclusivamente un fabbricato di civile abitazione su due piani con una corte esclusiva annessa appetibile a chiunque abbia interesse ad una abitazione indipendente in mezzo al verde. Il secondo lotto invece è destinato ad un settore agricolo specialistico in quanto il bene principale è costituito da un opificio per la lavorazione e trasformazione delle uve con annesso un terreno agricolo di media estensione e manufatti accessori per la gestione e custodia dell'attività principale.

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400

Trattasi di un villino destinato ad abitazione unifamiliare su due piani con annessa area scoperta destinata a corte esclusiva per una superficie catastale complessiva di mq. 1.740 compresa l'area di sedime del fabbricato, incluso in una vasta azienda agricola costituita da un terreno della estensione complessiva di circa settantaseimila metriquadrati sul quale insiste un altro complesso edilizio comprendente un opificio per la lavorazione delle uve e del vino con annessi due abitazioni, un locale controllo pesa e magazzini.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 618, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 420.240,00

Il valore unitario è stato fissato tenendo conto che il fabbricato ricade all'interno di una azienda agricola, non ha accesso diretto dalla pubblica via ma è raggiungibile soltanto attraverso il viale esistente che si diparte dalla Via Ardeatina insistendo sul terreno che rappresenta il bene n°4 del lotto 2 e sul quale dovrà essere costituita servitù attiva di passaggio. Lo stesso sarà successivamente sottoposto a svalutazione finale in quanto totalmente difforme rispetto al progetto approvato ed abusivo sotto il profilo urbanistico, fatto salvo quanto eventualmente contenuto nella pratica edilizia n°52/66 non visionata in quanto certificata attualmente irreperibile dal Comune.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400	350,20 mq	1.200,00 €/mq	€ 420.240,00	100,00%	€ 420.240,00
				Valore di stima:	€ 420.240,00

Valore di stima: € 420.240,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	50,00	%

**Valore finale di stima: € 210.120,00**



Il sottoscritto ha ritenuto di dover applicare al bene in esame un deprezzamento del 50% rispetto al valore stimato in quanto il fabbricato risulta completamente difforme per dimensioni e destinazione rispetto al progetto approvato ed alla licenza edilizia rilasciata. Non è possibile, a parere del sottoscritto, dichiararne l'abusività totale in quanto, anche se non sono state reperite domande di sanatoria presso l'Ufficio condono del Comune, né a nome della Società proprietaria né a nome dell'Amministratore dell'epoca, resta il beneficio del dubbio a causa della irreperibilità certificata dall'Ufficio della pratica edilizia n°52/66.

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Azienda vinicola ubicata a Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400  
 Trattasi di un opificio per la lavorazione delle uve e del vino composto dei piani terra e primo sottostrada, in disuso da diversi anni con conseguente degrado ed ammaloramento sia della struttura dell'edificio che delle vasche in cemento, dei silos e delle attrezzature ancora presenti.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 602, Sub. 2, Categoria D7  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 714.000,00  
 Il valore unitario dell'opificio è stato determinato tenendo conto della struttura, della notevole superficie, del degrado generale derivante dalla mancata utilizzazione e manutenzione. Va altresì tenuta presente la particolare destinazione non modificabile senza radicali interventi anche strutturali (es. rimozione delle vasche in cemento).
- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400, piano 1°  
 Trattasi di un appartamento con annessa cantina posti al primo piano, soprastanti l'opificio per la lavorazione delle uve e del vino, con accessi autonomi dal terrazzo di copertura dell'opificio collegato al piano di campagna mediante scala esterna indipendente.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 602, Sub. 4, Categoria A3  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 39.125,00  
 Ai fini della determinazione del valore unitario dell'appartamento in esame è stato tenuto conto dell'assoluto degrado non solo delle rifiniture, infissi ed impianti ma anche dello stato di stabilità precaria del tetto che necessita di intervento strutturale urgente per evitarne il collasso. Pertanto la valutazione è stata eseguita tenendo conto soltanto della legittimità della cubatura esistente.
- Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400, piano terra  
 Trattasi di un appartamento di civile abitazione comprendente un intero corpo di fabbrica autonomo di vecchia costruzione composto del solo piano terra.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 602, Sub. 3, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 86.100,00

Per la determinazione del valore unitario dell'unità immobiliare in esame è stato tenuto conto della vetustà, della necessità di intervento di manutenzione straordinaria specialmente sulla copertura dalla quale si verificano infiltrazioni, della ordinarietà delle rifiniture e dello stato di manutenzione e conservazione complessivo.

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400

Trattasi di vasto terreno agricolo della superficie catastale complessiva di mq.76.609 già coltivato a vigneto ed uliveto. Attualmente si presenta in stato di abbandono; il vigneto risulta espantato mentre gli ulivi inselvaticiti a seguito della mancata potatura e normali attività agricole.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 50, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 51, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 51, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 32, Part. 52, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 53, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 53, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 54, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 54, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 56, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 56, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 56, Porz. AC, Qualità Seminativo - Fg. 32, Part. 57, Qualità Seminativo - Fg. 32, Part. 58, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 58, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 32, Part. 59, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 60, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 60, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 32, Part. 63, Qualità Seminativo - Fg. 32, Part. 66, Qualità Canneto - Fg. 32, Part. 69, Qualità Canneto - Fg. 32, Part. 70, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 73, Qualità Seminativo - Fg. 32, Part. 74, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 75, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 75, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 32, Part. 76, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 77, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 78, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 78, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 32, Part. 79, Qualità Pascolo - Fg. 32, Part. 603, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 605, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 608, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 610, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 613, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 615, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 617, Qualità Oliveto

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

Valore di stima del bene: € 306.436,00

Nella determinazione del valore unitario del terreno si è tenuto conto che lo stesso è attualmente praticamente incolto, che una porzione di circa mq. 3.000 è avulsa dal corpo principale in quanto compresa tra la Via Montagnano ed il Fosso posto a sud parallelo ad essa risultando di fatto improduttivo. Sul terreno in esame esiste una cabina di proprietà dell'ENEL servita da elettrodotto aereo di media tensione e la proiezione dei cavi insiste sul fondo; va considerato infine che per l'accesso al bene n°1 del lotto 1 dovrà essere costituita una servitù di passaggio sull'unico accesso attualmente esistente che insiste sul terreno in oggetto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Azienda vinicola Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400	2380,00 mq	300,00 €/mq	€ 714.000,00	100,00%	€ 714.000,00
Bene N° 3 - Appartamento Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400, piano 1°	120,00 mq	250,00 €/mq	€ 39.125,00	100,00%	€ 39.125,00

<b>Bene N° 4 -</b> Appartamento Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400, piano terra	123,00 mq	700,00 €/mq	€ 86.100,00	100,00%	€ 86.100,00
<b>Bene N° 5 -</b> Terreno Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400	76609,00 mq	4,00 €/mq	€ 306.436,00	100,00%	€ 306.436,00
Valore di stima:					€ 1.145.661,00

Valore di stima: € 1.145.661,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	20,00	%

**Valore finale di stima: € 916.528,80**

Il sottoscritto ha ritenuto di dover applicare un deprezzamento del 20% al valore complessivo stimato del lotto n°2 per la notevole consistenza e valore dello stesso e per la destinazione particolare del bene principale (opificio) che, di fatto, limitano notevolmente la rosa degli eventuali potenziali acquirenti. Ha tenuto presente altresì la servitù di passaggio da costituire per l'accesso al bene di cui al lotto n°1, della cabina ENEL e dei relativi cavi aerei presenti all'interno del fondo nonché della Strada di Montagnano che interseca il terreno rendendone praticamente inutilizzabile una porzione esterna di circa 3.000 mq.

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 28/10/2019

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Pennacchi Franco

ELENCO ALLEGATI:  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- ✓ Altri allegati - verbali di accesso
- ✓ Altri allegati - n°8 planimetrie di rilievo attuali dei fabbricati
- ✓ Foto - documentazione fotografica interna ed esterna dei beni staggiti suddivisa per lotti
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - domanda di accesso agli atti del Comune di Albano Laziale
- ✓ Altri allegati - fotocopia della licenza edilizia e copia integrale di due grafici di progetto
- ✓ Altri allegati - dichiarazione di irreperibilità della pratica edilizia n°52/66 rilasciata dal Comune di Albano Laziale
- ✓ Altri allegati - Certificato di destinazione urbanistica del terreno rilasciato dal Comune di Albano Laziale
- ✓ Altri allegati - attestazione invio elaborato peritale al legale del creditore precedente
- ✓ Altri allegati - attestazione invio elaborato peritale al debitore esecutato



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400  
Trattasi di un villino destinato ad abitazione unifamiliare su due piani con annessa area scoperta destinata a corte esclusiva per una superficie catastale complessiva di mq. 1.740 compresa l'area di sedime del fabbricato, incluso in una vasta azienda agricola costituita da un terreno della estensione complessiva di circa settantaseimila metriquadrati sul quale insiste un altro complesso edilizio comprendente un opificio per la lavorazione delle uve e del vino con annessi due abitazioni, un locale controllo pesa e magazzini. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 618, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Trattasi di terreno ricadente in zona E agricola - sottozona E2 come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Albano Laziale in data 24/10/2019 che viene rimesso tra gli allegati.

**Prezzo base d'asta: € 210.120,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Azienda vinicola ubicata a Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400  
Trattasi di un opificio per la lavorazione delle uve e del vino composto dei piani terra e primo sottostrada, in disuso da diversi anni con conseguente degrado ed ammaloramento sia della struttura dell'edificio che delle vasche in cemento, dei silos e delle attrezzature ancora presenti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 602, Sub. 2, Categoria D7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Trattasi di terreno ricadente in zona E agricola - sottozona E2 come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Albano Laziale in data 24/10/2019 che viene rimesso tra gli allegati.
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400, piano 1°  
Trattasi di un appartamento con annessa cantina posti al primo piano, soprastanti l'opificio per la lavorazione delle uve e del vino, con accessi autonomi dal terrazzo di copertuta dell'opificio collegato al piano di campagna mediante scala esterna indipendente. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 602, Sub. 4, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Trattasi di terreno ricadente in zona E agricola - sottozona E2 come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Albano Laziale in data 24/10/2019 che viene rimesso tra gli allegati.
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400, piano terra  
Trattasi di un appartamento di civile abitazione comprendente un intero corpo di fabbrica autonomo di vecchia costruzione composto del solo piano terra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 602, Sub. 3, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Trattasi di terreno ricadente in zona E agricola - sottozona E2 come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Albano Laziale in data 24/10/2019 che viene rimesso tra gli allegati.

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400  
Trattasi di vasto terreno agricolo della superficie catastale complessiva di mq.76.609 già coltivato a vigneto ed uliveto. Attualmente si presenta in stato di abbandono; il vigneto risulta espantato mentre gli ulivi inselvaticiti a seguito della mancata potatura e normali attività agricole.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 50, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 51, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 51, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 32, Part. 52, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 53, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 53, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 54, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 54, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 56, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 56, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 56, Porz. AC, Qualità Seminativo - Fg. 32, Part. 57, Qualità Seminativo - Fg. 32, Part. 58, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 58, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 32, Part. 59, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 60, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 60, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 32, Part. 63, Qualità Seminativo - Fg. 32, Part. 66, Qualità Canneto - Fg. 32, Part. 69, Qualità Canneto - Fg. 32, Part. 70, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 73, Qualità Seminativo - Fg. 32, Part. 74, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 75, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 75, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 32, Part. 76, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 77, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 78, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 78, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 32, Part. 79, Qualità Pascolo - Fg. 32, Part. 603, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 605, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 608, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 610, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 613, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 615, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 617, Qualità Oliveto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Trattasi di terreno ricadente in zona E agricola - sottozona E2 come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Albano Laziale in data 24/10/2019 che viene rimesso tra gli allegati.

**Prezzo base d'asta: € 916.528,80**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 140/2019 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 210.120,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

<b>Bene N° 1 - Villa</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 618, Categoria A7	<b>Superficie</b>	350,20 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il villino in esame alla data dell'accesso è risultato tenuto in uso dalla **** Omissis **** in qualità di Amministratore Unico della Società proprietaria. Lo stato di conservazione e manutenzione è apparso nel complesso discreto.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un villino destinato ad abitazione unifamiliare su due piani con annessa area scoperta destinata a corte esclusiva per una superficie catastale complessiva di mq. 1.740 compresa l'area di sedime del fabbricato, incluso in una vasta azienda agricola costituita da un terreno della estensione complessiva di circa settantaseimila metriquadrati sul quale insiste un altro complesso edilizio comprendente un opificio per la lavorazione delle uve e del vino con annessi due abitazioni, un locale controllo pesa e magazzini.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Alla data dell'accesso l'immobile è risultato occupato dalla **** Omissis **** in qualità di legale rappresentante p.t. ed Amministratore Unico della Società debitrice.		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 916.528,80**

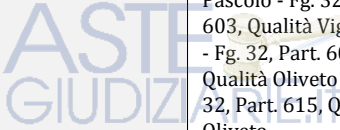

<b>Bene N° 2 - Azienda vinicola</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Azienda vinicola Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 602, Sub. 2, Categoria D7	<b>Superficie</b>	2380,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Trattasi di un opificio per la lavorazione delle uve e del vino composto dei piani terra e primo sottostrada, in disuso da diversi anni con conseguente degrado ed ammaloramento sia della struttura dell'edificio che delle vasche in cemento, dei silos e delle attrezzature ancora presenti. E' stata notata la presenza diffusa di guano sul pavimento a causa di taluni vetri delle finestre rotti che consentono l'ingresso di piccioni selvatici ed altri volatili.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un opificio per la lavorazione delle uve e del vino composto dei piani terra e primo sottostrada, in disuso da diversi anni con conseguente degrado ed ammaloramento sia della struttura dell'edificio che delle vasche in cemento, dei silos e delle attrezzature ancora presenti.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Alla data dell'accesso l'immobile è risultato nella disponibilità della Società proprietaria anche se in evidente disuso da diversi anni con conseguente degrado della struttura, degli impianti fissi (vasche in cemento) silos, ecc. E' stata notata la presenza diffusa di guano sul pavimento a causa di taluni vetri delle		

	finestre rotti che consentono l'ingresso di piccioni selvatici ed altri volatili.
--	---

<b>Bene N° 3 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400, piano 1°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 602, Sub. 4, Categoria A3	<b>Superficie</b>	120,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Trattasi di un appartamento ubicato sul terrazzo di copertura dell'opificio verosimilmente in origine destinato ad abitazione del custode. Attualmente disabitato e privo di manutenzione di presenta in uno stato conservativo scadente.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un appartamento con annessa cantina posti al primo piano, soprastanti l'opificio per la lavorazione delle uve e del vino, con accessi autonomi dal terrazzo di copertura dell'opificio collegato al piano di campagna mediante scala esterna indipendente.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 4 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400, piano terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 602, Sub. 3, Categoria A7	<b>Superficie</b>	123,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Alla data dell'accesso l'appartamento, anche se ubicato in un corpo di fabbrica autonomo di vecchia costruzione, è risultato in uno stato conservativo mediocre che ne consente comunque l'utilizzo.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un appartamento di civile abitazione comprendente un intero corpo di fabbrica autonomo di vecchia costruzione composto del solo piano terra.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Alla data dell'accesso l'abitazione in esame è risultata libera e nella disponibilità della Società proprietaria.		

<b>Bene N° 5 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Albano Laziale (RM) - Via Ardeatina Km. 26,400		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 50, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 51, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 51, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 32, Part. 52, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 53, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 53, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 54, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 54,	<b>Superficie</b>	76609,00 mq

	<p>Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 56, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 56, Porz. AB, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 56, Porz. AC, Qualità Seminativo - Fg. 32, Part. 57, Qualità Seminativo - Fg. 32, Part. 58, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 58, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 32, Part. 59, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 60, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 60, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 32, Part. 63, Qualità Seminativo - Fg. 32, Part. 66, Qualità Canneto - Fg. 32, Part. 69, Qualità Canneto - Fg. 32, Part. 70, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 73, Qualità Seminativo - Fg. 32, Part. 74, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 75, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 75, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 32, Part. 76, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 77, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 78, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 78, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 32, Part. 79, Qualità Pascolo - Fg. 32, Part. 603, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 605, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 608, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 610, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 613, Qualità Vigneto - Fg. 32, Part. 615, Qualità Oliveto - Fg. 32, Part. 617, Qualità Oliveto</p>	
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Alla data degli accessi il terreno è risultato incolto ed improduttivo. Anche gli alberi di ulivo presenti appaiono inselvaticiti a causa della mancata potatura e cure culturali.</p>	
<b>Descrizione:</b>	<p>Trattasi di vasto terreno agricolo della superficie catastale complessiva di mq.76.609 già coltivato a vigneto ed uliveto. Attualmente si presenta in stato di abbandono; il vigneto risulta espantato mentre gli ulivi inselvaticiti a seguito della mancata potatura e normali attività agricole.</p>	
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	<p>N.D.</p>	
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	<p>SI</p>	
<b>Stato di occupazione:</b>	<p>L'immobile alla data degli accessi è risultato tenuto in uso dalla **** Omissis **** in qualità di Amministratore Unico della Società proprietaria.</p>	



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA ARDEATINA KM. 26,400

---

- **verbale pignoramento immobili** derivante da atto giudiziario

Iscritto a Roma 2 il 09/05/2019

Reg. gen. 22399 - Reg. part. 15620

Quota: 1/1

Importo: € 355.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura



### BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA ARDEATINA KM. 26,400, PIANO TERRA

---

- **verbale pignoramento immobili** derivante da atto giudiziario

Iscritto a Roma 2 il 09/05/2019

Reg. gen. 22399 - Reg. part. 15620

Quota: 1/1

Importo: € 355.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura





