

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Alfani Ernesto, nell'Esecuzione Immobiliare 492/2016 del R.G.E.

promossa da

BANCA CREDITO COOP. G. TONIOLO

Codice fiscale: 01103500581

VIA S. SILVESTRI 113

00045 - GENZANO DI ROMA (RM)

contro

Codice fiscale

VIA LIGURIA 9

00041 - ALBANO LAZIALE (RM)



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti	9
Riserve e particolarità da segnalare.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 492/2016 del R.G.E.....	13
Lotto Unico	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14



In data 15/09/2020, il sottoscritto Ing. Alfani Ernesto, con studio in Via Dei Castelli Romani KM 3,800 - 00079 - Rocca Priora (RM), email alfani.ernesto@gmail.com, PEC e.alfani@pec.ording.roma.it, Tel. 06 9470238, Fax 06 9470238, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/09/2020 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 LIGURIA 9 CECCHINA

Unità immobiliare indipendente articolata sul piano terra con giardino privato di mq 225 e accesso diretto dalla strada comunale. La superficie calpestabile, compreso il vano adibito a magazzino, è di 83 mq. E' composta da tre stanze, cameretta, due bagni, cucina-soggiorno, ingresso, disimpegno; in corrispondenza dell'ingresso è stata realizzata una tettoia stamponata.

La zona, che ha vocazione residenziale, è poco distante dalla stazione ferroviaria ed è dotata di tutti gli opportuni servizi.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Albano Laziale (RM) - VIA LIGURIA 9 CECCHINA

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il professionista incaricato di redigere la Relazione Preliminare manda al CTU per la verifica della corrispondenza tra quanto acquistato nel 1959 e quanto pignorato. In particolare il professionista intendeva verificare con certezza se l'area edificatoria sita nel Comune di Albano Laziale identificata in catasto al Fg. 28 n. 12/b, come indicato nell'atto di acquisto del Notaio Floridi e trascritto il 13.06.1959 al n. 23740 di formalità, fosse coincidente con quella ove è attualmente costruito in manufatto pignorato.

Da indagini svolte direttamente sui luoghi, allo scrivente CTU, risulterebbe esserci corrispondenza tuttavia, per averne conferma ufficiale, in data 04.03.21 è stata inoltrata richiesta di copia del Tipo di Frazionamento all'Ag. delle Entrate.

Il responsabile del settore dell' Agenzia delle Entrate, tramite PEC, ha dichiarato in data 11.03.21, che dalle ricerche effettuate presso l'archivio cartaceo non è stato possibile reperire quanto richiesto.

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



CONFINI

La proprietà confina con la p.lla 254, distacco con la strada comunale, con le p.lle 294 - 221.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,00 mq	98,00 mq	1,00	98,00 mq	2,80 m	TERRA
Giardino	225,00 mq	225,00 mq	0,10	22,50 mq	0,00 m	TERRA
Magazzino	6,50 mq	9,00 mq	0,20	1,80 mq	2,80 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				122,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				122,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/05/2008 al 04/01/2010	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 759 Categoria A7 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 582,31 Piano T Graffato SI
Dal 26/05/2009 al 22/05/2008	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 759 Categoria A7 Cl.1 Rendita € 5,50 Piano T Graffato SI
Dal 15/05/2013 al 26/05/2009	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 759

	DAVIDE##	Categoria A7 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 582,31 Piano T Graffato SI
Dal 09/11/2015 al 15/05/2013		Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 759 Categoria A7 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 582,31 Piano T Graffato SI

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	759			A7	1	5,5	99 mq	582,31 €	T	SI

Corrispondenza catastale

Lo stato di fatto coincide con la planimetria catastale ad eccezione di qualche modifica interna e per l'apertura di una finestra nel prospetto lato dex.

Sarà necessario aggiornare la planimetria catastale per le modifiche interne mentre, l'apertura della finestra presuppone la richiesta di un titolo autorizzativo ma è bene precisare che, come in dettaglio descritto nella apposita sezione, il Comune non è stato in grado di rintracciare alcun permesso di costruire, licenza edilizia ovvero domanda di condono relativi all'immobile pignorato. Pertanto, allo stato non risulta possibile raffrontare lo stato attuale con quello autorizzato; l'unico raffronto possibile è pertanto quello dello stato attuale con la planimetria catastale, raffronto di cui ignoro la effettiva efficacia.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo appare assai mediocre, così come i materiali impiegati e le finiture.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il Comune di Albano Laziale dichiara in data 23.02.2021 che l'area non è interessata a vincoli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura in muratura con ricorsi in cemento armato, copertura piana, pareti interne ed esterne intonacate e tinteggiate.

Pavimenti in monocottura e/o piastrelle di cemento, rivestimento dei servizi in maiolica, infissi in L.L. con vetro doppio, persiane alla romana in metallo. Riscaldamento autonomo a gas metano, porte interne in legno tamburato. Portoncino di ingresso in metallo e vetri.

Non è stata esibita alcuna documentazione relativa alla conformità degli impianti nè libretto di impianto e/o APE per la certificazione della classe energetica.

Nel giardino privato esclusivo è possibile posteggiare due o tre vetture allo scoperto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal pignorato, da due figli, dal padre e dalla madre.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/05/1959 al 10/05/2011	[REDACTED] per intero, Cource Escale (D.IVA)	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FLORIDI			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA	13/06/1959		23740
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 10/05/2011 al 28/02/2021	[REDACTED]	SUCCESIONE	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
ROMA	10/05/2011				15309
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA aggiornate al 28/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **DECRETO INGIUNTIVO** derivante da ATTO GIUDIZIARIO
Iscritto a ROMA il 02/08/2012
Reg. gen. 36551 - Reg. part. 5240
Quota: 60068
Importo: € 60.068,00
A favore di BANCA POPOLARE LAZIO
Contro [REDACTED]
Formalita a carico della procedura
Rogante: TRIBUNALE VELLETRI
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da ATTO GIUDIZIARIO
Iscritto a ROMA il 21/01/2013
Reg. gen. 2985 - Reg. part. 321
Quota: 1/2
Importo: € 44.741,00
A favore di BANCA POPOLARE ANCONA
Contro [REDACTED]
Formalita a carico della procedura

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a ROMA il 30/04/2013
Reg. gen. 13662 - Reg. part. 9860
Quota: 1/2
A favore di BANCA POPOLARE LAZIO
Contro [REDACTED]
- **DECRETO INGIUNTIVO**
Trascritto a ROMA il 12/02/2014
Reg. gen. 7102 - Reg. part. 686
Quota: 1/2
A favore di BANCA CREDITO COOP. G. TONIOLO
Contro [REDACTED]
Formalita a carico della procedura



- **PIGNORAMENTO IMM.RE**

Trascritto a ROMA il 24/06/2016

Reg. gen. 30239 - Reg. part. 20581

Quota: 1/2

A favore di BANCA CREDITO COOP. G. TONIOLO

Contro

Formal [REDACTED] fedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Albano Laziale, dietro specifica richiesta del CTU, in data 23.02.2021, comunica che l'area interessata si trova in Zona B - Sottozona B2 - e non è soggetta a vincoli.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il Comune di Albano Laziale, dietro specifica richiesta, in data 23.02.2021, comunica che l'area interessata si trova in Zona B - Sottozona B2 - e non è soggetta a vincoli; comunica altresì che le pratiche edilizie con i riferimenti indicati dallo scrivente, desunti dal fascicolo, e precisamente contrassegnate dai NN. 44/68 44/68B 84/75 intestate a Paciotti Elia e Cucchi Osvaldo, non sono state approvate dalla Commissione Edilizia dell'epoca e non sono state rilasciate Licenze Edilizie. Con la citata comunicazione il Comune dichiara che non sono state individuate ulteriori pratiche e che non è presente certificato di abitabilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non è possibile conoscere con quale titolo sia stato realizzato l'immobile pignorato e di conseguenza, in mancanza di progetto depositato e approvato presso gli UU.TT.CC non è possibile accertare eventuali difformità.

E' stato possibile solamente eseguire un confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, confronto che non fornisce alcuna garanzia sulla legittimità di quanto realizzato, soprattutto se si tiene conto della data assai recente di presentazione della planimetria stessa (22/05/2008).



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

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

• **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Albano Laziale (RM) - VIA LIGURIA 9 CECCHINA

Unità immobiliare indipendente articolata sul piano terra con giardino privato e accesso diretto dalla strada comunale. La superficie calpestabile è di 83 mq, compreso il vano adibito a magazzino. E' composta da tre stanze, cameretta, due bagni, cucina-soggiorno, ingresso, disimpegno; in corrispondenza dell'ingresso è stata realizzata una tettoia stamponata. La zona, che ha vocazione residenziale, è poco distante dalla stazione ferroviaria ed è dotata di tutti gli opportuni servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 759, Categoria A7, Graffato SI. Valore di stima del bene: € 60.562,50

Per la stima, a causa della indisponibilità di una adeguata e aggiornata banca dati, non è stato possibile attenersi rigorosamente al conclamato metodo denominato MCA. Sono state tuttavia individuate significative quotazioni fornite dall'Agenzia del Territorio (OMI) del secondo semestre 2020 (ultimi dati pubblicati €/mq 1.150 - 1.700) e dal Borsino Immobiliare (attuali €/mq 1.700) per immobili ubicati in zone comparabili con quella in cui ricade il bene pignorato, non distanti da quest'ultimo. Sono state prese in considerazione altresì proposte di vendita ricavate dal mercato immobiliare tramite agenzie qualificate operanti in loco che forniscono valori mediamente compresi tra €/mq 1.200 e €/mq 1.700; ne consegue che il valore specifico medio risulta pari a €/mq 1.400. Accertate le condizioni di manutenzione, la qualità delle finiture e dei materiali, sembra ragionevole assumere un valore specifico inferiore del 30%. Si tiene inoltre conto del debito degli oneri legati all'adeguamento degli impianti che incidono per una quota pari al 3%. Infine si ritiene congruo applicare una detrazione pari al 2,5% in considerazione della circostanza che per l'immobile, acquistato nello stato di fatto e di diritto, non saranno applicabili le norme in merito alla garanzia per vizi (art. 2922 C.C.). Tenuto conto delle citate detrazioni il valore specifico attribuito diventa pari a €/mq 950.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Albano Laziale (RM) - VIA LIGURIA 9 CECCHINA	122,30 mq	950,00 €/mq	€ 121.125,00	50,00%	€ 60.562,50
Valore di stima:					€ 60.562,50



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il Comune di Albano Laziale, dietro specifica richiesta, in data 23.02.2021, comunica che l'area interessata si trova in Zona B - Sottozona B2 - e non è soggetta a vincoli; comunica altresì che le pratiche edilizie con i riferimenti indicati dallo scrivente, desunti dal fascicolo, e precisamente contrassegnate dai NN. 44/68 44/68B 84/75 intestate a Paciotti Elia e Cucchi Osvaldo, non sono state approvate dalla Commissione Edilizia dell'epoca e non sono state rilasciate Licenze Edilizie. Con la citata comunicazione il Comune dichiara che non sono state individuate ulteriori pratiche e che non è presente certificato di abitabilità.

Lo stato di fatto coincide con la planimetria catastale ad eccezione di qualche modifica interna e per l'apertura di una finestra nel prospetto lato dex.

Sarà necessario aggiornare la planimetria catastale per le modifiche interne mentre, l'apertura della finestra presuppone la richiesta di un titolo autorizzativo ma è bene precisare che, come in dettaglio descritto nella apposita sezione, il Comune non è stato in grado di rintracciare alcun permesso di costruire, licenza edilizia ovvero domanda di condono relativi all'immobile pignorato. Pertanto, allo stato non risulta possibile raffrontare lo stato attuale con quello autorizzato; l'unico raffronto possibile è pertanto quello dello stato attuale con la planimetria catastale, raffronto di cui ignoro la effettiva efficacia.

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.

Rocca Priora, li 14/05/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Alfani Ernesto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - SOPRALLUOGO
- ✓ N° 2 Altri allegati - DOCUMENTI COMUNE
- ✓ N° 3 Altri allegati - QUOTAZIONI MERCATO
- ✓ N° 4 Altri allegati - DOCUMENTI CATASTO
- ✓ N° 5 Altri allegati - PERIZIA PRIVACY
- ✓ N° 6 Altri allegati - FOTOGRAFIE
- ✓ N° 7 Altri allegati - NOTIFICHE



✓ N° 8 Altri allegati - PROVENIENZA

✓ N° 9 Altri allegati - RILIEVO



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Unità immobiliare indipendente articolata sul piano terra con giardino privato di mq 225 e accesso diretto dalla strada comunale. La superficie calpestabile, compreso il vano adibito a magazzino, è di 83 mq. E' composta da tre stanze, cameretta, due bagni, cucina-soggiorno, ingresso, disimpegno; in corrispondenza dell'ingresso è stata realizzata una tettoia stamponata.

La zona, che ha vocazione residenziale, è poco distante dalla stazione ferroviaria ed è dotata di tutti gli opportuni servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 759, Categoria A7, Graffato SI
Destinazione urbanistica: Il Comune di Albano Laziale, dietro specifica richiesta del CTU, in data 23.02.2021, comunica che l'area interessata si trova in Zona B - Sottozona B2 - e non è soggetta a vincoli.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Albano Laziale (RM) - VIA LIGURIA 9 CECCHINA		
Diritto reale:	Unità immobiliare indipendente articolata sul piano terra con giardino privato di mq 225 e accesso diretto dalla strada comunale. La superficie calpestabile, compreso il vano adibito a magazzino, è di 83 mq. E' composta da tre stanze, cameretta, due bagni, cucina-soggiorno, ingresso, disimpegno; in corrispondenza dell'ingresso è stata realizzata una tettoia stamponata. La zona, che ha vocazione residenziale, è poco distante dalla stazione ferroviaria ed è dotata di tutti gli opportuni servizi.	Quota 1/2	
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 759, Categoria A7, Graffato SI	Superficie	122,30 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo appare assai mediocre, così come i materiali impiegati e le finiture.		
Descrizione:			
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal pignorato, da due figli, dal padre e dalla madre.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **PIGNORAMENTO IMM.RE**
Trascritto a ROMA il 24/06/2016
Reg. gen. 30239 - Reg. part. 20581
Quota: 1/2
A favore di BANCA CREDITO COOP. G. TONIOLO
Contro ██████████
Formalità a carico della procedura

