

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Siciliano Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 199/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

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
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli ed oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 199/2024 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 53.800,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	16

In data 18/06/2024, il sottoscritto Ing. Siciliano Maurizio, con studio in Via Antonio Ligabue, 8 - 00045 - Genzano di Roma (RM), email sicimau@libero.it, PEC m.siciliano@pec.ording.roma.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** – Monolocale con giardino ad uso esclusivo ubicato a Pavona fraz. di Albano Laziale (RM) – in via Torino, 64, int. 6A

Monolocale, con giardino ad uso esclusivo nella parte retrostante, posto al piano terra facente parte di un fabbricato a maggior consistenza. L'immobile è ubicato a Pavona in via Torino, 64, int. 6A, frazione del Comune di Albano Laziale. Si accede ad esso attraverso un cancello che da su un'area condominiale, adibita a parcheggio, che porta ad un altro cancello condominiale, dal quale si accede ad un viale condominiale che porta all'ingresso dell'immobile.

Il fabbricato è collocato fra la zona industriale e residenziale, sono presenti i servizi generali come scuole e negozi, risulta essere ben collegata con la rete stradale e nei pressi è presente la fermata del treno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Monolocale con giardino retrostante ad uso esclusivo ubicato a Pavona fraz. di Albano Laziale (RM) – in via Torino, 64, int. 6°.

Dalla relazione **** Omissis **** per l'esame della documentazione ipocatastale e dalla visione dei fascicoli in atti, si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile in oggetto confina a sud con il viale condominiale, ad est con il sub 553, ad ovest con il sub 541, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	23,65 mq	29,23 mq	1	29,23 mq	Hmax=2,73 m Hmin=2,37m	Terra
Giardino	38,82 mq	38,82 mq	0,18	6,99 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				36,22 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				36,22 mq		

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/12/1975 al 12/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 689, Sub. 502 Categoria 00
Dal 13/06/2006 al 13/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 689, Sub. 528 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 129,11
Dal 13/06/2006 al 21/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 689, Sub. 528 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 200,13
Dal 22/07/2010 al 21/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 689, Sub. 552 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 200,13

Dal 22/07/2011 al 06/04/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 689, Sub. 552 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 200,13
Dal 07/04/2014 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 689, Sub. 552 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 200,13
Dal 09/11/2015 al 29/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 689, Sub. 552 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 Superficie catastale 30 mq Rendita € 200,13
Dal 30/11/2015 al 01/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 689, Sub. 552 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 Superficie catastale 30 mq Rendita € 200,13

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	13	689	552		A3	1	2,5	30 mq	200,13 €	Terra		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si sono riscontrate le seguenti difformità tra la planimetria catastale e quella dello stato di fatto e precisamente:

- 1-La non corrispondenza del posizionamento delle bucatore (porta d'ingresso, finestra e porta-finestra) tra la planimetria catastale e lo stato di fatto;
- 2-L'altezza utile catastale del monolocale è pari a 3.05m, mentre l'altezza dello stato di fatto rilevata nei sopralluoghi varia tra 2,37m e 2,73m;
- 3-La mancata rappresentazione di due paretine, lo spostamento dell'angolo cottura e la non corrispondenza delle pareti della distribuzione degli spazi interni dello stato di fatto rispetto a quella catastale;
- 4-Muro di recinzione del giardino, e quindi la superficie, ad uso esclusivo dello stato di fatto non coincidente con quella catastale.

Lo scrivente fa presente che per le difformità elencate si procederà all'aggiornamento dell'elaborato planimetrico e a redigere la variazione catastale con la procedura DOCEFA, solo dopo la regolarizzazione dello stato dei luoghi, previo delibera condominiale. Allo stato attuale lo scrivente non può stabilire le spese in quanto la presentazione della pratica coinvolge anche altri soggetti facente parte del condominio.

PRECISAZIONI

Lo scrivente, onde accertarsi dell'ubicazione e dell'esatta individuazione del bene pignorato, provvedeva al reperimento dell'estratto di mappa e della planimetria catastale oltre alla visura dell'immobile. Il sottoscritto procedeva ad inviare all'esecutato comunicazione con due raccomandate A/R., una all'indirizzo di residenza e l'altra all'indirizzo dell'immobile pignorato, con le quali fissava il primo sopralluogo in data 04/10/2024 alle ore 16:00. Lo scrivente si recava sui luoghi, ma nessuno era presente. Successivamente il sottoscritto inviava all'esecutato un'ulteriore comunicazione con raccomandata A/R con la quale fissava il sopralluogo in data 15/10/2024 alle ore 16:00.

Lo scrivente veniva contattato dal padre dell'esecutato con il quale si concordava il primo accesso per 08/10/2024 tramite cellulare e conferma con e-mail. La modalità utilizzata per fissare l'incontro via email era dettata dalla difficoltà dell'esecutato a poter stabilire settimane precedenti la data degli ingressi. Il secondo sopralluogo veniva stabilito per il 22/10/2024 alle ore 16:00 e comunicato all'esecutato tramite email. In entrambi i sopralluoghi lo scrivente ha effettuato rilievi planimetrici e fotografici al fine di meglio valutare l'immobile in oggetto. Al termine dei rilievi venivano redatti regolari verbali che il sottoscritto allega alla presente.

PATTI

L'immobile è occupato dal padre dell'esecutato.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in un normale stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono riportate nel regolamento di condominio, allegato alla presente, in particolare all'art. 2 "parti comuni del fabbricato A e B" e all'art. 4 "parti comuni ed esclusive del fabbricato B".

Art.2 - Parti comuni dei fabbricati "A" e "B"

Sono oggetto di proprietà comune ed indivisibile di tutti i Condomini del fabbricato "A" (Borghetto) e del fabbricato "B (Residence):

- a) il piazzale adibito a parcheggio e il giardino individuati sull'elaborato planimetrico con il sub 557;
- b) il vialetto e le aree verdi adibite giardino individuate sull'elaborato planimetrico con il sub 556;
- c) l'impianto d'illuminazione dei sub 556 e 557, e del vialetto "Borghetto" individuato sull'elaborato planimetrico con il sub 505;
- d) gli impianti idrici (compresi di collettori, derivazioni, cisterne, pompe, autoclave e quanta necessario al suo funzionamento) fino alla diramazione ai singoli appartamenti o locali;
- e) il sistema tv (videosorveglianza);
- f) l'impianto di depurazione delle acque reflue;
- g) la recinzione esterna che costeggia il sub 557 e il sub 556;
- h) il cancello dell'ingresso carrabile del sub 557;
- i) il cancello d'ingresso pedonale del vialetto, del sub 556;
- j) i circuiti d'irrigazione delle aree verdi con annessa cisterna e pompe di sollevamento;
- k) l'impianto citofonico compreso di quadro generale, di centralino e cavi fino alla diramazione ai singoli appartamenti o locali;
- l) il sistema d'antenna tv centralizzata.

Le parti comuni individuate dai punti d), e), f), sono anche comuni al condominio 2 costituito dai 3 capannoni e dalla tettoia. Quindi, la ripartizione delle spese, sia ordinarie che straordinarie, di tali parti dovrà gravare sui 2 condomini.

Art.4 - Parti comuni ed esclusive del fabbricato "B"

1) Parti comuni

Sono oggetto di proprietà comune ed indivisibile di tutti i condomini del fabbricato "B" (Residence):

- a) il suolo su cui sorge l'edificio;
- b) le fondazioni ed il sottosuolo;
- c) le strutture portanti dell'edificio;
- d) il portone e l'androne d'ingresso;
- e) la scala di accesso ai piani e relativi elementi accessori;
- f) le facciate del fabbricato in ogni sua parte.

2) Parti esclusive

E' oggetto di proprietà esclusiva:

- a) il terrazzo di copertura.

Le parti esclusive quali il terrazzo di copertura obbligano il proprietario alla loro conservazione e manutenzione e all'esecuzione delle deliberazioni relative alla salvaguardia dell'estetica e del decoro dell'edificio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

L'immobile risulta essere libero da ogni vincolo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURE

Il fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare pignorata, risulta essere realizzata con struttura portante in cemento armato, tamponature in laterizio, con finitura esterna intonacata e tinteggiata. La copertura è piana.

PARETI ESTERNE

Il fabbricato risulta essere rifinito esternamente, intonacato e tinteggiato bianco.

PAVIMENTI

Interno piastrelle di gres porcellanato delle dimensioni 45x45 grigio chiaro. Pavimento esterno gres porcellanato 33x33 beige.

PARETI INTERNE

Intonaci civili tinteggiati di colore bianco in tutti i vani; maioliche di colore antracite delle dimensioni 60x30 nel bagno.

INFISSI

In alluminio di colore bianco e portoncino esterno di alluminio di colore bianco.

IMPIANTO ELETTRICO

Sottotraccia.

IMPIANTO IDRICO

Completo nei bagni con adduzione di acqua comunale e scarichi in fogna.

APPARECCHI IGENICO-SANITARI

Al bagno: sanitari in vetro-china bianchi del tipo medio da cantiere con rubinetteria in ottone cromato del tipo leggero.

RISCALDAMENTO

L'impianto di riscaldamento è costituito da un condizionatore a split ed è alimentato, insieme alla cucina,

dall'energia elettrica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal padre dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/12/1975 al 06/04/2014	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	31/12/1975	96	102
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. Roma 2	17/01/1976	1263	962
		Registrazione			
Dal 07/04/2014 al 03/10/2024	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	07/04/2014	271662	34251
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. Roma 2	24/04/2014	21980	12241
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di RR.II. Roma 2 aggiornate al 03/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione mutuo
Iscritto a RR.II. Roma 2 il 24/04/2014
Reg. gen. 21981 - Reg. part. 2155
Quota: 1/1
Importo: € 168.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a RR.II. Roma 2 il 29/05/2024
Reg. gen. 29180 - Reg. part. 21557
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno sito nel Comune di Albano Laziale, distinto in catasto al foglio 13, particella 689 nel vigente PRG (approvato con D.G.R. del Lazio del 11/07/75 n. 2527 con successive rettifiche, modifiche ed integrazioni), è destinato dal P.P. della Zona Industriale e Artigianale a Nord e a Sud della SP 93/B, approvato con D.G.R. del Lazio n. 7097 del 05/09/1995 a zona " D-Industriale" sottozona (D1) con le seguenti specifiche destinazioni (P.P. della zona industriale e artigianale a Nord e a Sud della SP 93/B, approvato con D.G.R. del Lazio n. 7097 del 05/09/1995):

Destinazione di PRG D1-zona D-sottozona D1-lotto n. 100.

ZONA D-SOTTOZONA D1 "INDUSTRIALE": l'edificazione verrà attuata mediante P.P. o P.P. di lotto convenzionato, rispettando i seguenti parametri: spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico e parcheggi 10,00% di sup. tot.; rete stradale 10,00% di sup. tot.; lotto minimo sup. fond. mq 4000; rapporto max copertura 1/3; indice fabbr. fond. mc/mq 2,00; indice fabbr. territ. mc/mq 1,60; distanza min. da strade ml 20,00; altezza mass. ml 11,00; il 5% di cubatura potrà essere ad uso uffici ed abitazioni.

E' ammessa la costruzione di stabilimenti ed impianti industriali in genere, con assoluta esclusione di edifici ad uso abitativo fatta eccezione per quelli adibiti ad alloggio di custodi guardiani e personale dirigente. Fanno eccezione a detto limite di altezza le ciminiere, le antenne e le apparecchiature speciali connesse con il funzionamento dell'impianto industriale. Le recinzioni, in corrispondenza degli ingressi carrabili, debbono essere arretrate di una misura pari alla larghezza dell'ingresso stesso.

Restano salve le prescrizioni e vincoli inerenti altre norme statali e regionali di legge e regolamento in materia urbanistica ed edilizia, tra le quali:

-è soggetto al disposto di cui alla legge 02/02/74 n. 64, art. 13, ovvero all'art. 89 DPR n. 380/01 e ss.mm.ii., in quanto il territorio di tutto il Comune è stato dichiarato zona sismica seconda categoria 2B
-il terreno non è soggetto alle limitazioni di cui al D. Lgs n. 42/04 e ss.mm.ii;
-non è gravato da usi civici ("qualitas soli" ai sensi di legge 16/06/27 n. 1766);
-è inserito nel Piano Territoriale Provinciale Regionale PTPG.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il SUE del Comune di Albano Laziale ha consegnato allo scrivente la seguente documentazione, con la quale ha verificato la conformità urbanistica-edilizia dell'immobile pignorato:

-Permesso di costruire in sanatoria n.° 50/04-S prot. 10461/04, elaborato grafico, domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi, copia dei versamenti, documentazione fotografica, richiesta di condono edilizio ai sensi dell'art. 2 della Legge 24.11.2003 n.° 326, presentata in data 31.03.2004 con prot. n.° 1046/04, prat. n.° 50/04-S, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, domanda di integrazione alla sanatoria, integrazione documentale, relazione tecnica, planimetria catastale.

-D.I.A. n.° 3054 del 14/06/2010-prot. n.° 26547 relativa ad opere di manutenzione straordinaria e relativo certificato di abitabilità richiesto il 26/07/2010-prot. n.° 33644, elaborati grafici, richiesta del certificato di agibilità prot. n. 33644 del 26/07/2010, richiesta del certificato di agibilità, dichiarazione relativa alla richiesta del certificato di agibilità, autocertificazione di conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie, comunicazione fine lavori, certificato finale di regolare esecuzione, relazione tecnica illustrativa, autorizzazione agli scarichi, dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dichiarazione di conformità dell'impianto idraulico predisposizione impianto termico e impianto di condizionamento, collaudo statico delle opere in c.a..

Lo scrivente fa presente che dal permesso di costruire in sanatoria n.° 50/04-S e dal certificato di agibilità è emerso che l'immobile è stato autorizzato dalla licenza edilizia n.° 228/63 del 02/11/1963 e dalla concessione edilizia n.° 18/98 del 31/07/1999. Le pratiche edilizie di cui sopra non sono state trovate in archivio del SUE del Comune di Albano Laziale e il sottoscritto tramite PEC ne ha richiesto l'attestazione.

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.

Dai sopralluoghi effettuati sono emerse, tra lo stato legittimato e lo stato di fatto, le difformità che di seguito vengono precisate: 1-La non corrispondenza del posizionamento delle bucatore (porta d'ingresso, finestra e porta-finestra) tra lo stato autorizzato e lo stato di fatto; 2-L'altezza utile di progetto del monolocale è pari a 3.00m, mentre l'altezza dello stato di fatto rilevata nei sopralluoghi varia tra 2,37m e 2,73m; 3-la realizzazione di due paretine, lo spostamento dell'angolo cottura e la non corrispondenza delle pareti della distribuzione degli spazi interni rispetto a quella di progetto autorizzato; 4-Muro di recinzione del giardino ad uso esclusivo dello stato di fatto non coincidente con quello di progetto.

Per le opere realizzate in difformità (punto 2) rispetto allo stato autorizzato, il sottoscritto precisa che la parte acquirente dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come riportato nel grafico allegato alla D.I.A. N.° 3054 del 14/06/2010 sopra citato, altresì per le difformità (punti 1-3-4) la parte acquirente procederà alla regolarizzazione.

Per il ripristino della difformità (punto 2) sarà necessario effettuare le seguenti lavorazioni consistenti nello smontaggio del soffitto in cartongesso, tinteggiare, ripristinare i punti luce e trasportare in discarica autorizzata i materiali di risulta. L'importo della spese dei lavori da sostenere viene definito a corpo ed è pari a 2.000,00euro comprensivo d'IVA.

Per il ripristino delle difformità (punto 1-3-4) si procederà alla regolarizzazione presentando al SUE del Comune di Albano una SCIA in sanatoria. Allo stato attuale lo scrivente non può stabilire le spese in quanto la presentazione della pratica coinvolge anche altri soggetti, facente parte del condominio, e allo stesso tempo non si può quantificare l'ammontare delle sanzioni dovute in quanto per quest'ultime saranno computate con l'ausilio degli Uffici competenti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'esecutato deve versare un totale di rate condominiali arretrate pari a 341,22euro. La rata trimestrale del condominio ammonta a 199,77euro. Alla presente relazione viene allegato il regolamento di condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Monolocale con giardino retrostante ad uso esclusivo ubicato a Pavona fraz. di Albano Laziale (RM) - via Torino, 64, int. 6A, interno 6°, facente parte di un fabbricato a maggior consistenza. Si accede ad esso attraverso un cancello che da su un'area condominiale, adibita a parcheggio, che porta ad un altro cancello condominiale, dal quale si accede ad un viale condominiale che porta all'ingresso dell'immobile. Il fabbricato è collocato fra la zona industriale e residenziale, sono presenti i servizi generali come scuole e negozi, risulta essere ben collegata con la rete stradale e nei pressi è presente la fermata del treno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 689, Sub. 552, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 56.141,00

Il criterio di stima utilizzato per la determinazione del prezzo più probabile di mercato dell'unità immobiliare è quello sintetico-comparativo, basato sull'acquisizione di valori di mercato di immobili comparabili già noti, di proposte di compravendita, e non vendite effettive, applicandogli uno sconto percentuale pari al 10% e tenendo conto: 1) delle caratteristiche intrinseche quali ad esempio la consistenza, lo stato di manutenzione e conservazione, il grado delle finiture, la funzionalità, il piano, l'esposizione ed altre; 2) delle caratteristiche estrinseche quali ad esempio l'ubicazione, l'esistenza dei servizi pubblici, i trasporti, i collegamenti viari ed altre; 3) dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili. Il procedimento di stima sintetico-comparativo utilizza come parametro la "superficie commerciale o superficie lorda".

Lo scrivente ha effettuato un'attenta indagine di mercato immobiliare, in merito alle compravendite locali in riferimento al segmento di mercato di interesse, consultando le agenzie immobiliari della zona (Tecnocasa, Toscano Immobiliare, Grimaldi Immobiliare ed altre), studi notarili e di professionisti che

conoscono dettagliatamente il mercato locale. Dall'analisi delle informazioni ottenute in merito a compravendite di immobili simili, prendendo anche a riferimento proposte di compravendita, e non vendite effettive, applicandogli uno sconto percentuale pari al 10%, è emerso un intervallo di valori unitari dei prezzi di mercato che variano da un minimo di 1.400€/mq ad un massimo di 1.700,00 €/mq. La determinazione del valore venale di mercato più probabile viene effettuata in mq di superficie lorda o superficie commerciale.

Il valore commerciale per metro quadro più probabile del bene pignorato è stato determinato partendo dall'intervallo dei valori di mercato a metro quadrato determinato precedentemente sulla base delle informazioni acquisite. Successivamente si è proceduto all'adeguamento, tenendo conto dell'ubicazione dell'immobile, delle caratteristiche e delle peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, dello stato di manutenzione e di conservazione normale, della consistenza, dei suoi dati metrici ed infine della situazione di mercato (domanda/offerta). Tutti questi elementi hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato per la compravendita pari a 1.550,00€/mq:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Monolocale Albano Laziale (RM) - via Torino, 64, int. 6A, interno 6A	36,22 mq	1.550,00 €/mq	€ 56.141,00	100,00%	€ 56.141,00
				Valore di stima:	€ 56.141,00

Valore di stima: € 56.141,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese per il ripristino dello stato dei luoghi	2000,00	€
Rate condominiali arretrate	341,22	€

Valore finale di stima (Arrotondato): € 53.800,00

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.

Genzano di Roma, li 02/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Siciliano Maurizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 1-Nomina CTU
- ✓ Allegato 2-Giuramento_ctu_telematico

- ✓ Allegato 3-Verbale di sopralluogo
- ✓ Allegato 4-Accesso agli atti
- ✓ Allegato 5-Pec per accesso agli atti
- ✓ Allegato 6-Atto di compravendita
- ✓ Allegato 7-Relazione preliminare
- ✓ Allegato 8-Estratto di mappa
- ✓ Allegato 9-Elaborato planimetrico
- ✓ Allegato 10-Visura storica per immobile Fg 13 part. 689 sub 552
- ✓ Allegato 11-Visura storica per immobile Fg 13 part. 689 sub 528
- ✓ Allegato 12-Visura storica per immobile Fg 13 part. 689 sub 502
- ✓ Allegato 13-Planimetria catastale
- ✓ Allegato 14-C.D.U.
- ✓ Allegato 15-Richiesta CDU_compressed
- ✓ Allegato 16-D.I.A. n.° 3054 e certificato di agibilità
- ✓ Allegato 17-Elaborato grafico D.I.A. n.° 3054 del 14-06-2010-prot. n.° 26547
- ✓ Allegato 18-Condonò prot. 10461 del 31-03-04, pratica 50-04-s
- ✓ Allegato 19-Elaborato grafico Condonò prot. 10461 del 31-03-04, pratica 50-04-s
- ✓ Allegato 20-Verifica conformità urbanistica-edilizia
- ✓ Allegato 21-Verifica conformità catastale
- ✓ Allegato 22-Documentazione fotografica
- ✓ Allegato 23-Regolamento di condominio
- ✓ Allegato 24-Comunicazioni amministratore condominio
- ✓ Allegato 25-Richiesta attestazione pratiche edilizie
- ✓ Allegato 26-Attestazione invio alle parti della relazione di perizia e relativi allegati

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Monolocale con giardino retrostante ad uso esclusivo ubicato a Pavona fraz. di Albano Laziale (RM) - via Torino, 64, int. 6A, interno 6°, facente parte di un fabbricato a maggior consistenza. Si accede ad esso attraverso un cancello che da su un'area condominiale, adibita a parcheggio, che porta ad un altro cancello condominiale, dal quale si accede ad un viale condominiale che porta all'ingresso dell'immobile. Il fabbricato è collocato fra la zona industriale e residenziale, sono presenti i servizi generali come scuole e negozi, risulta essere ben collegata con la rete stradale e nei pressi è presente la fermata del treno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 689, Sub. 552, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno sito nel Comune di Albano Laziale, distinto in catasto al foglio 13, particella 689 nel vigente PRG (approvato con D.G.R. del Lazio del 11/07/75 n. 2527 con successive rettifiche, modifiche ed integrazioni), è destinato dal P.P. della Zona Industriale e Artigianale a Nord e a Sud della SP 93/B, approvato con D.G.R. del Lazio n. 7097 del 05/09/1995 a zona " D-Industriale" sottozona (D1) con le seguenti specifiche destinazioni (P.P. della zona industriale e artigianale a Nord e a Sud della SP 93/B, approvato con D.G.R. del Lazio n. 7097 del 05/09/1995): Destinazione di PRG D1-zona D-sottozona D1-lotto n. 100. ZONA D-SOTTOZONA D1 "INDUSTRIALE": l'edificazione verrà attuata mediante P.P. o P.P. di lotto convenzionato, rispettando i seguenti parametri: spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico e parcheggi 10,00% di sup. tot.; rete stradale 10,00% di sup. tot.; lotto minimo sup. fond. mq 4000; rapporto max copertura 1/3; indice fabbr. fond. mc/mq 2,00; indice fabbr. territ. mc/mq 1,60; distanza min. da strade ml 20,00; altezza mass. ml 11,00; il 5% di cubatura potrà essere ad uso uffici ed abitazioni. E' ammessa la costruzione di stabilimenti ed impianti industriali in genere, con assoluta esclusione di edifici ad uso abitativo fatta eccezione per quelli adibiti ad alloggio di custodi guardiani e personale dirigente. Fanno eccezione a detto limite di altezza le ciminiere, le antenne e le apparecchiature speciali connesse con il funzionamento dell'impianto industriale. Le recinzioni, in corrispondenza degli ingressi carrabili, debbono essere arretrate di una misura pari alla larghezza dell'ingresso stesso. Restano salve le prescrizioni e vincoli inerenti altre norme statali e regionali di legge e regolamento in materia urbanistica ed edilizia, tra le quali: -è soggetto al disposto di cui alla legge 02/02/74 n. 64, art. 13, ovvero all'art. 89 DPR n. 380/01 e ss.mm.ii., in quanto il territorio di tutto il Comune è stato dichiarato zona sismica seconda categoria 2B -il terreno non è soggetto alle limitazioni di cui al D. Lgs n. 42/04 e ss.mm.ii.; -non è gravato da usi civici ("qualitas soli" ai sensi di legge 16/06/27 n. 1766); -è inserito nel Piano Territoriale Provinciale Regionale PTPG.

Prezzo base d'asta: € 53.800,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 199/2024 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 53.800,00**

Bene N° 1 - Monolocale			
Ubicazione:	Albano Laziale (RM) - via Torino, 64, interno 6A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Monolocale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 689, Sub. 552, Categoria A3	Superficie	36,22 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in un normale stato di conservazione.		
Descrizione:	Monolocale, con giardino ad uso esclusivo nella parte retrostante, posto al piano terra facente parte di un fabbricato a maggior consistenza. L'immobile è ubicato a Pavona in via Torino, 64, int. 6A, frazione del Comune di Albano Laziale. Si accede ad esso attraverso un cancello che da su un'area condominiale, adibita a parcheggio, che porta ad un altro cancello condominiale, dal quale si accede ad un viale condominiale che porta all'ingresso dell'immobile. Il fabbricato è collocato fra la zona industriale e residenziale, sono presenti i servizi generali come scuole e negozi, risulta essere ben collegata con la rete stradale e nei pressi è presente la fermata del treno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione mutuo
Iscritto a RR.II. Roma 2 il 24/04/2014
Reg. gen. 21981 - Reg. part. 2155
Quota: 1/1
Importo: € 168.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a RR.II. Roma 2 il 29/05/2024
Reg. gen. 29180 - Reg. part. 21557
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****