

ASTE GIUDIZIARIE® SEZIONE EE.II.

ASTE GIUDIZIARIE®

contro

[illegible]

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Ubicazione fabbricato



All'udienza del **12/11/2019**, il sottoscritto Geom. Moroni Maurizio, con studio in Via Italo Belardi, 51 - 00045 - Velletri (RM), email moroni.maurizio@tiscali.it, PEC maurizio.moroni@geopec.it, Tel. 0335 8357119, Fax 06 9391014, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in pari data accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Bolzano n. 3, scala UNICA, interno 9, piano 2°

L'unità immobiliare è composta da pranzo/soggiorno, tre camere, due bagni, cucina e corridoio con annessi due balconi.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Bolzano n. 3, scala UNICA, interno 9, piano 2°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

CONFINI

L'unità immobiliare confina con appartamento int. 8, vano scala, corte condominiale, salvo altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Salone	27,00 mq	31,30 mq	1,00	31,30 mq	2,85 m	Secondo
Camera	11,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	2,85 m	Secondo
Camera	17,00 mq	20,00 mq	1,00	20,00 mq	2,85 m	Secondo
Camera	16,00 mq	18,50 mq	1,00	18,50 mq	2,85 m	Secondo
Cucina	8,00 mq	9,30 mq	1,00	9,30 mq	2,85 m	Secondo
Bagno	5,00 mq	5,80 mq	1,00	5,80 mq	2,85 m	Secondo
Bagno Servizio	3,50 mq	4,10 mq	1,00	4,10 mq	2,85 m	Secondo
Corridoio	7,50 mq	8,70 mq	1,00	8,70 mq	2,85 m	Secondo
Ingresso	8,00 mq	9,30 mq	1,00	9,30 mq	2,85 m	Secondo
Balconi	36,00 mq	36,00 mq	0,25	9,00 mq	1,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				129,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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	975	508		A2	3	6,5	129 mq	839,24 €	2°	

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare al momento del pignoramento risultava accatastata con il protocollo di presentazione e successivamente l'Agenzia del Territorio ha censito l'appartamento nel Comune di Albano Laziale foglio 13, part. 974, sub. 9, Cat. A/2, Cl. 3, Cons vani 6,5, Sup. Cat. 129, R.D. 839,24. Dagli accertamenti eseguiti la particella dell'edificio risultava errata per tale motivo lo scrivente ha redatto la procedura DOCFA per variazione di modifica identificativo catastale che attualmente l'appartamento insiste nella particella 975 e non nella 974. C'è da precisare che la planimetria depositata al momento dell'accatastamento risulta conforme allo stato attuale.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si trova in buono stato strutturale, ma risulta molto carente nello stato manutentivo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio risulta realizzato:

- Fondazioni e struttura sia verticale che orizzontale in cemento armato;
- Gli infissi risultano eseguiti in legno con tapparelle in PVC;
- La copertura dell'edificio è a doppia falda di tetto spiovente;
- Pareti esterne in muratura di mattoni forati con intonaco pitturato;
- Pareti interne in mattoni forati;
- Impianto elettrico, idraulico realizzati all'epoca della costruzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'appartamento risulta libero da quando è stato costruito (43 anni or sono).

NORMATIVA URBANISTICA

La Variante P.R.G. del Comune di Albano Laziale, approvato con Delibera n. 36 del 24/07/2008 e n. 37 del 25/07/2008, ha inserito l'area dove è ubicato l'immobile pignorato in Zona B5.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Lo scrivente ha eseguito accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Albano Laziale dove ha assunto l'informazione inerente la costruzione dell'edificio, il quale è stato edificato con licenza di costruzione n. 120/73 Va/D, ed è stato altresì dichiarato abitabile in data 04 agosto 1977.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Bolzano n. 3, scala UNICA, interno 9, piano 2°
L'unità immobiliare è composta da pranzo/soggiorno, tre camere, due bagni, cucina e corridoio con annessi due balconi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 975, Sub. 508, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 120.670,47
Il sottoscritto C.T.U. ha eseguito la valutazione applicando il Metodo sintetico, in base alla quotazione di mercato di immobili simili o similari a quelli in zona dove risultano venduti immobili negli ultimi mesi sulla Piazza del Comune di ALBANO LAZIALE Loc.tà PAVONA, e precisamente: Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato degli immobili, dopo le ulteriori indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nel Comune di Albano Laziale loc.tà Pavona, tenuto conto della struttura delle condizioni di finitura, conservazione e di manutenzione dell'immobile mi hanno confermato che: "Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di Albano Laziale loc.tà Pavona, simili agli immobili oggetto di stima ed associando ciò che l'esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad un prezzo reale dell'immobile di cui sopra, esponendolo con un valore a mq. ragguagliato". Pertanto con le risultanze sopra esposte e con le caratteristiche di finitura in cui si trovano si può attribuire un prezzo così come riportato nella Banca dati dell'Agenzia del Territorio di € 1.550,00 al mq./ragguagliato, dato l'abbandono ed il degrado e lo stato manutentivo, il prezzo viene ulteriormente diminuito del 15%, pertanto si applicherà un prezzo di € 1.317,50. Considerando che il fabbricato è stato costruito nel 1977 quindi 43 anni fa, il coefficiente di degrado, come previsto dalla legge 392/78, risulta del 1% per i primi 15 anni e del 0,50 per cento per ulteriori 28 anni, pertanto la percentuale di degrado risulta essere, primi 15 anni 15,00% successivi anni, del 14,00% la percentuale totale risulta essere del 29,00% pertanto il prezzo risulta € 1.317,50 x 0,71% = € 935,43 al mq./ragguagliato. Il valore dell'immobile viene arrotondato ad € 121.000,00 (centoventunomila/00).

<i>Identificativo corpo</i>	<i>Superficie convenzionale</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore complessivo</i>	<i>Quota in vendita</i>	<i>Totale</i>
Bene N° 1 - Appartamento Albano Laziale (RM) - Via Bolzano n. 3, scala UNICA, interno 9, piano 2°	129,00 mq	935,43 €/mq	€ 120.670,47	100,00%	€ 120.670,47
Valore di stima:					€ 120.670,47

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 04/06/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Moroni Maurizio

1 – Premessa

Con atto di **Pignoramento immobiliare** depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri il **14/08/1992**, trascritto presso la **Conservatoria dei RR.II. di ROMA 2** il **04/11/1992** al **Reg. Gen. n. 43099 e Reg. Part. n. 28334 LA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO** richiede al Tribunale di Velletri l'espropriazione dell'immobile di seguito descritto:

- **Piena proprietà Lotto di terreno della superficie di mq. 5390 ca., con sovrastanti n. 2 fabbricati da cielo a terra denominati 'A' e 'B' con le esclusioni di cui appresso, in Comune di Albano Laziale, Località Pavona, strada di P.R. dipartente dalla strada provinciale Albano-Pavona. Detto lotto è distinto al N.C.T. di Albano Laziale al foglio 13 part.lle 796 e 798. e precisamente:**
appartamento int. 9, al piano 2, fabbricato 'A', composto di quattro camere e doppi servizi della superficie di mq. 120; confinante con vano scala, appartamento int. 8, distacchi condominiali".

Il sottoscritto **Geom. Maurizio MORONI**, domiciliato in Genzano di Roma Corso Don Minzoni n. 16, ha ricevuto dal Sig. **G.E. dott. E. COLOGNESI** l'incarico di effettuare la **rivalutazione** del bene immobile nella procedura esecutiva intestata. Il **12/11/19**, facendogli ripetere la formula di rito vennero dettati i seguenti quesiti:

QUESITO N. 1 *Verificare, prima di ogni altra attività, con l'ausilio della relazione preliminare del professionista delegato, già versata in atti, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*

QUESITO N. 2 *Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).*

QUESITO N. 3 Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

QUESITO N. 4 Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

QUESITO N. 5 Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

QUESITO N. 6 Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47.

QUESITO N. 7 Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

QUESITO N. 8 Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078.

QUESITO N. 9 *Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio".*

QUESITO N. 10 *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

QUESITO N. 11 *Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

QUESITO N. 12 *Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

QUESITO N. 13 *Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom) fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) a ciascuno dei singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma elettronica, nonché in forma cartacea c.d. di cortesia all'udienza ex art. 569 c.p.c.;*

QUESITO N. 14 *Inviare, a mezzo di posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.*

QUESITO N. 15 *Intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*

QUESITO N. 16 *Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi).*

QUESITO N. 17 *Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.*

QUESITO N. 18. *Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.*

QUESITO N. 19 *Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia adeguata e dettagliata descrizione del bene contenete gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.*

QUESITO N. 20 *Allegare attestato di prestazione energetica (APE).*

2 - Svolgimento delle operazioni di consulenza di stima.

Come trascritto nel verbale dell'udienza, a cui prestai giuramento di rito, diedi inizio alle operazioni inviando telegramma in data **09/12/19 all'esecutato** per poter accedere all'interno dell'unità immobiliare per il giorno **16/12/19**, non avendo trovato nessuno ho lasciato nella cassetta postale una comunicazione del mio sopralluogo con indicato i recapiti telefonici, alle ore 10,30 mi

sono allontanato per ritornare in ufficio. Verso le ore 11,30

lasciandomi numero di telefono per un successivo appuntamento. Il giorno **02/01/2020** ho inviato altro telegramma per eseguire sopralluogo, contemporaneamente ho trasmesso messaggio telefonico alla) stabilendo sopralluogo per il **giorno 10/01/2020**, alla data prefissata mi sono recato alle **ore 9,30** all'immobile esecutato dove risulta presente la la quale mi acconsente di eseguire rilevamento fotografico e planimetrico dell'immobile. (**Vedere Verbale Sopralluogo Allegato 'A'**).

3 - Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.

3.1 - Verificare, prima di ogni altra attività, con l'ausilio della relazione preliminare del professionista delegato, già versata in atti, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

Da un attento esame della documentazione ex art. 567 c.p.c. il bene pignorato nella totalità consiste esattamente quello enunciato alla documentazione ippocatastale depositata nel fascicolo dell'esecuzione, e quanto riportato nella relazione preliminare e nella certificazione catastale, si allega copia relazione preliminare a supporto del procedimento.

3.2 - Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento).

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato nel **Comune di ALBANO LAZIALE Loc.tà PAVONA (RM)**;

Appartamento sito in **località Pavona Via Bolzano n. 3** (già strada di Piano Regolatore e già Via del Mare n. 5) **piano secondo interno 9** fabbricato **'B'** composto da pranzo/soggiorno, tre camere, due bagni, cucina e corridoio con annessi due balconi la superficie lorda dell'appartamento risulta essere di **mq. 120,00** balconi **mq. 36,00** confinante con appartamento int. 8, vano scala, cortile condominiale, salvo altri. Distinto all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) **foglio 13** (Vedere stralcio foglio catastale Allegato **'C'**), **part. 975**, sub. **508** (già **scheda 11598/1979** e già **part. 974 sub. 9**), Cat. **A/2**, Cl. **3**, vani **6,5**, sup. cat. **mq. 129**, R.D. **€ 839,24** (Vedere visura e planimetria catastale Allegato **'D'**). Intestato catastalmente a [REDACTED]

- *Altezza utile interna: Piano Secondo h= 2,85.*

- *Superficie netta complessiva: mq. 103,00*

- *Suprerficie balconi: mq. 36,00*

- *Superficie ragguagliata: mq. 129,00*

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE ESECUTATA

Comune	ALBANO LAZIALE		Località	PAVONA			
Via Bolzano n. 3 (già Via del Mare n. 5)							
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons	Sup. Catast.	R.D.
13	975	508	A/2	3	6,5	129	839,24

Proprietà: [REDACTED]

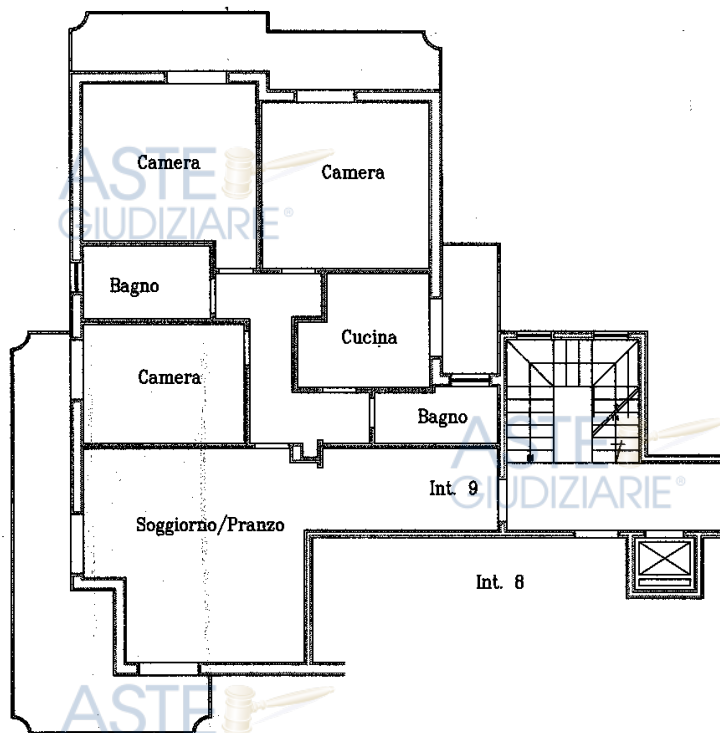
Dati Catastali: *Comune Alano Laziale foglio 13 part. 975 sub. 508 Cat. A/2 Cl. 3 Cons. 6,5 Sip. Cat. mq. 129 R.D. 839,24 (già variazione prot. 11598/79 e già part. 974 sub 9)*

Confinanti: *Con appartamento int. 8, vano scala, cortile condominiale, salvo altri.*

Descrizione lotto: *Quota intera appartamento in Albano Laziale loc.tà Pavona Via Bolzano n. 3 piano secondo interno 9 composto da pranzo/soggiorno tre camere, cucina e due bagni e corridoio con annessi due balconi della superficie lorda appartamento di mq. 120,00 balconi mq. 36,00.*

Consistenza: *Vani 6,50*

PLANIMETRIA APPARTAMENTO ESECUTATO



CALCOLO SUPERFICIE IMMOBILE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
PIANO SECONDO				
Salone	27,00	31,30	1,00	31,30
Camera	11,00	13,00	1,00	13,00
Camera	17,00	20,00	1,00	20,00
Camera	16,00	18,50	1,00	18,50
Cucina	8,00	9,30	1,00	9,30
Bagno	5,00	5,80	1,00	5,80
Bagno Serv.	3,50	4,10	1,00	4,10
Corridoio	7,50	8,70	1,00	8,70
Ingresso	8,00	9,30	1,00	9,30
Balconi	36,00		0,25	9,00
TOTALE	139,00			129,00

3.3 - Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di

rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

La descrizione dell'immobile contenuta nell'atto di pignoramento (Vedere Allegato 'E') indica gli estremi del N.C.T. ed individua l'unità immobiliare esecutata con interno (9) piano (secondo), fabbricato (A), nella nota di trascrizione del pignoramento l'immobile è individuato "appartamento int. 9, piano 2, fabbricato A, composto di quattro camere e doppi servizi della superficie di mq. 120; confinante con vano scala, appartamento int. 8, distacchi condominiali, all'UTE scheda 11630 del 3/9/1979". Successivamente l'Agenzia del Territorio ha censito l'unità immobiliare al foglio 13 part. 974 sub. 9, estremi catastali errati in realtà l'unità immobiliare è stata dallo scrivente censita con gli esatti estremi catastali presentando la procedura DOCFA, pertanto l'unità immobiliare risulta attualmente censita nel Comune di Albano Laziale foglio 13 part. 975 sub. 508 Cat. A/2, Cl. 3, cons. vani 6,5, sup. cat. 129,R.D. € 839,24..

Pertanto, come da me riferito nell'istanza del 10/07/2008 depositata alla Cancelleria del Tribunale di Velletri, l'unità immobiliare esecutata risulta quella accatastata con protocollo **11598 del 02/01/1979 censita al foglio 13 part. 974 sub. 9** [REDACTED]).

3.4 - Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Lo scrivente ha eseguito **2 variazioni catastali DOCFA** per poter ottenere l'esatta indicazione catastale **da part. 974 sub. 9 a part. 975 sub. 508 e variazione con procedura DOCFA per diversa distribuzione allegando planimetria (Vedere procedure DOCFA Allegato 'F')**.

3.5 - Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

La **Variante P.R.G.** del Comune di Albano Laziale, approvato con Delibera n. 36 del 24/07/2008 e n. 37 del 25/07/2008, ha inserito l'area dove è ubicato l'immobile pignorato in **Zona B5 (Vedere stralcio e N.T. Allegato 'G')**.

3.6 - Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o

modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47.

Lo scrivente ha eseguito accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Albano Laziale dove ha assunto l'informazione inerente la costruzione dell'edificio, il quale è stato edificato con licenza di costruzione n. 120/73 Va/D, ed è stato altresì dichiarato abitabile in data 04 agosto 1977 (**Vedere copia abitabilità Allegato 'H'**).

TIPOLOGIA DELL'EDIFICIO VIA BOLZANO N. 3

- | | |
|------------------------------------|--|
| - Struttura | : Muratura e cemento armato |
| - Copertura | : Tetto |
| - Pareti interne | : Eseguite in muratura |
| - Pavimentazione interna | : Gres ceramico |
| - Infissi esterni | : Legno |
| - Impianto elettrico | : Eseguito secondo le norme vigenti all'epoca della costruzione |
| - Condizioni generali | : BUONO |
| - Certificazione energetica | : Mancante |

3.7 - Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Lo scrivente ritiene che l'immobile oggetto di esecuzione debba essere, per le sue caratteristiche, venduto in un unico lotto, con la seguente descrizione:

Lotto Unico

Quota intera appartamento sito in Albano Laziale località Pavona Via Bolzano n. 3 (già strada di Piano Regolatore e già Via del Mare n. 5) piano secondo interno 9 fabbricato 'B' composto da pranzo/soggiorno, tre camere, due bagni, cucina e corridoio con annessi due balconi la superficie lorda dell'appartamento risulta essere di mq. 120,00 balconi mq. 36,00 confinante con appartamento int. 8, vano scala, cortile condominiale, salvo altri. Distinto all'Agenzia del

Territorio (già N.C.E.U.) foglio 13, part. 975, sub. 508, (già scheda 11598/1979 e già part. 974 sub. 9), Cat. A/2, Cl. 3, vani 6,5, sup. cat. mq. 129, R.D. € 839,24.

3.8 - Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078.

L'immobile risulta pignorato nella quota **INTERA**.

3.9 - Accertare se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verificare** se risultano registrati presso l'Ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio”.

Lo scrivente ha accertato che l'immobile risulta **LIBERO da oltre 43 anni**, contattato l'Amministratore del Condominio mi ha confermato quanto sopra dichiarato consegnandomi le tabelle millesimali del Condominio (**Vedere Allegato 'I'**)

3.10 - Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Nulla da riferire al presente quesito.

3.11 - Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

L'immobile risulta libero da ogni vincolo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova,

ASTE GIUDIZIARIE® con ogni sua eccezione, pertinenza e servitù attiva e passiva e con la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'intero complesso.

C'è da precisare che tutto il territorio di Albano Laziale risulta vincolo paesaggistico legge 1497 del 29/06/1939 e successive modifiche, e tutto il territorio ricade in zona Sismica ai sensi della legge 64 del 02/02/1974.

3.12 - Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Il sottoscritto C.T.U. ha eseguito la valutazione applicando il **Metodo sintetico**, in base alla **quotazione di mercato** di immobili simili o similari a quelli in zona dove risultano venduti immobili negli ultimi mesi sulla Piazza del **Comune di ALBANO LAZIALE Loc.tà PAVONA**, e precisamente:

FOTO AEREA DELL'EDIFICIO INTERESSATO

Ubicazione Edificio



FOTO INTERNE DELL'APPARTAMENTO





Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato degli immobili, dopo le ulteriori indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nel Comune di Albano Laziale loc.tà Pavona, tenuto conto della struttura delle condizioni di finitura, conservazione e di manutenzione dell'immobile mi hanno confermato che: **“Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di Albano Laziale loc.tà Pavona, simili agli immobili oggetto di stima ed associando ciò che l'esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad una**

media ponderale valutante il prezzo reale dell'immobile di cui sopra, esponendolo con un valore a mq. ragguagliato".

Pertanto con le risultanze sopra esposte e con le caratteristiche di finitura in cui si trovano si può attribuire un prezzo così come riportato nella Banca dati dell'Agenzia del Territorio (Vedere ALLEGATO 'L') di € 1.550,00 al mq./ragguagliato, *dato l'abbandono, il degrado e lo stato manutentivo, il prezzo viene ulteriormente diminuito del 15%, pertanto si applicherà un prezzo di € 1.317,50.*

SUPERFICIE CONVENZ.	VALORE UNITARIO	VALORE	QUOTA	VALORE ARROTONDATO
mq. 129,00	€ 1.317,50	€ 169.957,50	1	€ 170.000,00

Considerando che il fabbricato è stato costruito nel 1977, quindi 43 anni fa, il coefficiente di degrado, come previsto dalla legge 392/78, risulta del 1% per i primi 15 anni e del 0,50 per cento per ulteriori 28 anni, pertanto la percentuale di degrado risulta essere, primi 15 anni 15,00% successivi anni, del 14,00% la percentuale totale risulta essere del 29,00% il prezzo risulta € 170.000,00 x 0,71% = € 120.700,00 arrotondato ad € 121.000,00.

3.13 - Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom) fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) a ciascuno dei singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, **depositando** almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma elettronica, nonchè in forma cartacea c.d. di cortesia all'udienza ex art. 569 c.p.c.;

Il sottoscritto C.T.U. ha risposto nella presente relazione su tutti gli accertamenti eseguiti..

3.14 - Inviare, a mezzo di posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad inviare per posta e per E-mail copia della relazione con tutti gli allegati ai creditori procedenti, prima della prossima udienza fissata che risulta essere il

23/06/2020 (Vedere ricevute spedizione Allegato 'N').

3.15 - Intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

Il sottoscritto C.T.U. interverrà all'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

3.16 - Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi).

Le fotografie, allegate durante lo svolgimento della presente CTU fanno risaltare lo stato dell'immobile.

3.17 - Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

In fondo alla relazione peritale sono allegate le rasterizzazioni di tutta la documentazione inerente la presente pratica, risultano allegate lo stralcio e la planimetria catastale dell'immobile eseguito.

3.18 - Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.

Lo scrivente ha eseguito l'accesso all'immobile senza avere intralci in quanto risulta abbandonato, mi hanno assistito i Sig. Maurizio CUCCADU e della Sig.ra Daniela ANTONETTI, ambedue responsabili della Società I.V.G., risultava presente altresì l'Artigiano Roberto GRICIA della Ditta RO.MA. che ha aperto l'appartamento risultante chiuso da molto tempo, ciò è stato eseguito perchè non è stato possibile reperire le chiavi di accesso, dopo aver aperto l'appartamento le chiavi sono state consegnate alla società I.V.G. nella persona di Daniela ANTONETTI.

3.19 - Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia adeguata e dettagliata descrizione del bene contenete gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

Comune	ALBANO LAZIALE
Località	PAVONA
Via e numero civico	Via Bolzano n. 3
Piano	Secondo
Interno	Nove
Confini	L'appartamento confina con appartamento int. 8, corte condominiale, vano scale, salvo altri.
Foglio	13
Particella	975
Subalterno	508
Categoria	A/2
Classe	3
Consistenza	Vani 6,5
Superficie catastale	mq. 129
Rendita Totale	€ 839,24

Viene allegata la descrizione dei beni pignorati con tutti gli estremi catastali esatti (**Vedere Bando Asta Allegato 'M'**).

3.20 - Allegare attestato di prestazione energetica (APE).

L'immobile risultante disabitato da molto tempo risulta provvisto di certificazione **APE**.

DATI IPOCATASTALI

Pignoramento trascritto a Roma 2 in data **04/11/1992** al **Reg. Gen. n. 43099** e **Reg. Part. n. 28334 LA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO**.

4 - Conclusioni

Nel ringraziare la fiducia accordatami, rassegno, pertanto, la presente relazione, ringraziando la S.V.I., restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.



SCHEMA RIASSUNTIVO

IMMOBILE SITO IN ALBANO LAZIALE LOCALITA' PAVONA VIA BOLZANO N. 3

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 404/1992 R.G.					
Promossa da		BANCA NAZIONALE DEL LAVORO CREDITO FONDIARIO S.P.A.			
Nei confronti di		[REDACTED]			
G.E.		DOTT. E. COLOGNESI			
Custode Giudiz.				Recapito	
C.T.U		GEOM. MAURIZIO MORONI		Recapito	069391014
LOTTO	UNICO	Prezzo base d'asta		121.000,00	
Comune di: Albano Laziale		Prov. RM	Indirizzo Via Bolzano n. 3	Zona Pavona	

Diritti:

Piena proprietà	X	Quota	1	[REDACTED]
Comproprietari		quota		

Immobile:

Appartamento	X
Villino isolato	
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	

Pertinenze:

Capannone		Aree scoperte	
Autorimessa		Autorimessa	
Terreno edificabile		Ripostiglio	
Terreno agricolo		Servitù	
Altro		Altro	

Dati catastali : INSERITI NEL PIGNORAMENTO

Foglio	Particella Terreno		I		
13	796				
13	798				

Dati catastali : INSERITI NELLA TRASCRIZIONE

APPARTAMENTO CON INSERIMENTO PROTOCOLLO

Prot.	Data					
11598	2/1/79					

APPARTAMENTO CON ESTREMI DI CENSIMENTO

Foglio	Particella	Sub.	<u>VANI</u>	Categ.	<u>Classe</u>	Rendita
13	974	9	6,5	A/2	3	839,24

Dati catastali : IDENTIFICATIVI ATTUALI

Foglio	Particella	Sub.	<u>VANI</u>	Categ.	<u>Classe</u>	Rendita
13	975	508	6,5	A/2	3	839,24

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie netta appart.	MQ. 103,00									
Superficie balconi	MQ. 36,00									
Superficie convenzionale	MQ. 129,00									
Anno di costruzione	A. 1977		Anno di ultima ristrutturazione							
Stato di manutenzione	<i>Ottimo</i>		<i>Buono</i>		<i>Sufficiente</i>	X	<i>Scarso</i>		<i>Pessimo</i>	
Qualità delle finiture	<i>Ottimo</i>		<i>Buono</i>		<i>Sufficiente</i>	X	<i>Scarso</i>		<i>Pessimo</i>	
Impianto elettrico	<i>a norma</i>		<i>non a norma</i>	X	Impianto termico	<i>autonomo</i>	X	<i>centralizzato</i>		
Stato dell'immobile	<i>Libero</i>		<i>Locato</i>		<i>Altro</i>	L I B E R O				

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

BANDO DI VENDITA LOTTO UNICO

Quota intera appartamento sito in Albano Laziale località Pavona Via Bolzano n. 3 (già strada di Piano Regolatore e già Via del Mare n. 5) piano secondo interno 9 fabbricato 'B' composto da pranzo/soggiorno, tre camere, due bagni, cucina e corridoio con annessi due balconi la superficie lorda dell'appartamento risulta essere di mq. 120,00 balconi mq. 36,00 confinante con appartamento int. 8, vano scala, cortile condominiale, salvo altri. Distinto all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) foglio 13, part. 975, sub. 508, (già scheda 11598/1979 e già part. 974 sub. 9), Cat. A/2, Cl. 3, vani 6,5, sup. cat. mq. 129, R.D. € 839,24.

PREZZO BASE D'ASTA € 121.000,00

Diconsi Euro centoventunomila/00

Velletri 09.06.2020

IL C.T.U.

(Geom. Maurizio MORONI)