

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. De Marzi Fernando, nell'Esecuzione Immobiliare R.G.
426/2022 del R.G.E.

Promossa da



contro

Polo Barberi Franco

13.11.2022
N° 7124
FERNANDO DE MARZI
1 di 22

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DE MARZI FERNANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e07328756ed64cac97cb61563fc6f0

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
LOTTO 1.....	5
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini	5
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Descrizione.....	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità.....	10
Confini	10
Consistenza	11
Cronistoria Dati Catastali	11
Dati Catastali.....	12
Stato conservativo.....	12
Parti Comuni.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Stima / Formazione lotti.....	15
Lotto 1	15
Lotto 2	16
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto 1	19

Lotto 2	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 426/2022 del R.G.E.....	21
Lotto 1	21
Lotto 2	22

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3 di 22

In data 07/02/2023, il sottoscritto Geom. De Marzi Fernando, con studio in Largo Manzoni C.CLE Int. 10 - 00047 - Marino (RM), email geom.demarzi@gmail.com, PEC fernando.de.marzi@geopec.it, Tel. 06 93543174, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato in Comune di Albano Laziale (RM) - Via Villetta 15 - 19, interno 1, piano T-S1 con annessa corte a Giardino
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato in Comune di Albano Laziale (RM) - Via Villetta 21 - 23, interno 2, piano 1-2 con annessa corte a Giardino

4 di 22

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato in Comune di Albano Laziale (RM) - Via Villetta 15 - 19, interno 1, piano T-S1 con annessa corte a Giardino

DESCRIZIONE

Abitazione Porzione di Villino distinto con l'int. 1, posto al piano terra con annessa Cantina e Box al Piano Interrato e Corte esclusiva a Giardino. Il Fabbricato è Ubicato all'interno di un piccolo Centro Residenziale denominato Condominio Villetta.

L'Abitazione risulta al momento Locata con Contratto di Affitto opponibile con durata 6 anni avente scadenza il 30/06/2028.

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

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

ai fini della Completezza ex art. 567 si fa pieno riferimento alla Relazione depositata redatta dal Custode Avv. Bravi Sandro.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'Unità immobiliare in oggetto risulta confinare su due lati con Via Villetta alla quale accede con Cancelli Pedonale e Carrabile, distacco verso Via Appia Bis Viale Giovanni Paolo II e distacco verso part. 425



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	192,00 mq	241,00 mq	1	241,00 mq	2,90 m	T-S1
Cantina	67,00 mq	94,00 mq	0,50	47,00 mq	2,70 m	S1
Terrazza/ Portico	131,00 mq	131,00 mq	0,10	13,10 mq	2,70 m	T-S1
Giardino	578,00 mq	578,00 mq	0,05	28,90 mq	0,00 m	T
Box	19,00 mq	24,00 mq	0,40	9,60 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				339,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				339,60 mq		

Il bene risulta comodamente divisibile in natura.

Abitazione che si sviluppa tra piano Terra e Interrato (Seminterrato), con annessa Cantina e Box al piano S1 e Corte a Giardino avente accesso carrabile e pedonale da via Villetta

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/06/1989 al 22/11/2021		Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 186, Sub. 501 Categoria A7 Cl.5, Cons. 18,5
Dal 22/11/2021 al 20/10/2023		Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 186, Sub. 502 Categoria A7 Cl.5, Cons. 11,5 Superficie catastale 313 mq Rendita € 2.286,61 Piano T-S1

Il titolare catastale corrisponde a quello Attuale.

A seguito dei sopralluoghi effettuati presso gli Immobili in oggetto sono state accertate delle parziali difformità che comporteranno la necessità di procedere alla presentazione delle Variazioni Catastali di Aggiornamento, tra cui lo scorporo dalla consistenza del locale Box essendo categoria Catastale distinta

Il tutto successivamente alla presentazione in Comune della SCIA di Variante di Fine Lavori


 ALLEGATO PROVINCIALE REGIONALE
 N° 7124
 FERNANDO DE MARZI
 FIAN - 03871000100

6 di 22

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	186	502		A7	5	11,5	313 mq	2286,61 €	T-S1	

Corrispondenza catastale

Attualmente non sussiste corrispondenza catastale.

Rispetto alla Planimetria Catastale depositata in catasto sono state riscontrate durante il sopralluogo alcune diverse distribuzioni interne che andrebbero rettificate mediante variazione previa Legittimazione Urbanistica con pratica CILA a Sanatoria - Vedi Planimetria stato dei luoghi -

STATO CONSERVATIVO

L'Abitazione si trova attualmente in uno stato di mediocre manutenzione e necessiterebbe di alcuni lavori di risanamento conservativo sia esterni che interni, inoltre si segnala che la Caldaia e impianto termico non è al momento funzionante.

Non sono state fornite Certificazioni di Conformità dell'Impianto Elettrico.

Durante il sopralluogo è stata accertata anche la presenza di un trave metallica avente funzione di sostegno del solaio del terrazzo sovrastante, messa in opera successivamente si presume per ovviare a problemi statici di flessione.

Inoltre si segnala un evidente ammaloramento di alcune porzioni di solaio del tetto, al piano interrato ci sono alcune zone di pavimentazione ed intonaci danneggiati.

PARTI COMUNI

Da quanto si evince dalla documentazione catastale acquisita (Elaborato Planimetrico) una parte della strada via Villetta ricadrebbe attualmente all'interno della particella catastale 186 di proprietà dell'esecutato e quindi di fatto utilizzata anche da altri per il transito e manovra ad uso pubblico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Fabbricato ove è ubicata l'abitazione oggetto di stima si sviluppa su di un piano Seminterrato e tre piani fuori terra, la copertura e parte a terrazzo e parte a tetto a due falde con rivestimento in tegole, la struttura portante è di tipo misto costituita da pilastri in C.A. su plinti di fondazione, con presenza di setti murari di spessore variabile, i solai e le falde del tetto sono in struttura latero cemento, i rivestimenti esterni sono in listello di cortina ed in parte con superfici di intonaco civile e tinteggiatura, sono presenti grate in ferro alle finestre. gli infissi esterni sono parte in persiane in legno e parte con avvolgibili. I bagni sono in buone condizioni. Le recinzioni esterne sono costituite da muri a blocchetti di tufo e cemento con sovrastante ringhiera metallica, sono presenti due cancelli, uno pedonale e l'altro carrabile su via villetta. Sono presenti impianti di condizionamento a servizio delle varie stanza.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

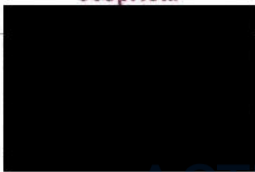
- Registrazione contratto: 23/07/2022
- Scadenza contratto: 30/06/2028
- Scadenza disdetta: 31/12/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00 (Quattrocento/00 Euro)

Considerata la notevole superficie dell'Abitazione, valutate le attuali condizioni dell'immobile si ritiene che il canone di Locazione Mensile pattuito tra le parti pari ad Euro 400,00 sia commercialmente non adeguato e si presume sia solo frutto di accordi privati tra Locatore e Conduttore. Difatti attualmente sul mercato immobiliare locale la cifra di Euro 400,00 è spesso riferita a bilocali di piccole dimensioni senza accessori e pertinenze.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/07/1987 al 20/10/2023		Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/01/1988	21	11982
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	17/06/1991	28669	18123
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

8 di 22



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.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in area urbanizzata identificata nel vigente PRG del Comune di Albano Laziale in Zona B Sottozona B/6, sottoposta a vincolo Paesaggistico e Archeologico ex L. 1497/1939 E s.m.i di cui agli art. 134 - 136 - 142 del D.Lgs. 42/2004

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli Paesaggistici.

L'intero Fabbricato risulta essere stato edificato in forza di Licenza Edilizia n. 208/1962 rilasciata il 04/06/1963, con Collaudo Strutture redatto il 20/10/1965 depositato in Prefettura il 06/06/1967 n. 48508, inoltre per lo stesso risulta essere stata rilasciata anche la Licenza di Abitabilità in data 26/01/1968

Successivamente per alcune difformità eseguite è stata presentata una Istanza di Condonò Edilizio ai sensi della L. 47/85 registrata con prot. n. 2716 del 30/09/1986.

Detta Istanza è stata successivamente definita mediante rilascio, da parte del Comune di Albano Laziale, della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2716/86-S Prot. 20020/86 rilasciata in data 16/11/1999.

Recentemente risulta essere stata presentata dall'esecutato al Comune di Albano Laziale una SCIA per Frazionamento da una unità immobiliare a due unità immobiliari registrata al N°233/2021 del 06/11/2021 prot.n. 65845 e s.m.i., per la stessa attualmente non risulta ancora essere stato depositato il fine lavori.

A seguito dei sopralluoghi effettuati presso gli Immobili in oggetto sono state accertate delle parziali difformità tra il grafico di Progetto, l'Accatastamento e l'effettivo stato dei luoghi, riguardanti:

- 1) Porzione di scala di collegamento al piano primo ancora esistente
- 2) Diverse Tramezzature interne al piano Interrato e destinazione d'uso Garage/Cantina

Si precisa che, essendo la SCIA ancora in corso di validità Triennale, sarà comunque possibile depositare una SCIA di Variante Finale per ultimazione lavori con integrazione del nuovo Grafico di Progetto.

9 di 22



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Villetta 21 - 23, interno 2, piano 1-2 con annessa corte a Giardino

DESCRIZIONE

Abitazione Porzione di Villino int. 2, posto al piano Primo e Secondo con annessa Corte esclusiva a Giardino al piano Terra, alla stessa si accede mediante due accessi carrabili su via villetta.

Ubicata all'interno di un piccolo Centro Residenziale denominato Condominio Villetta

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

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

ai fini della Completezza ex art. 567 si fa pieno riferimento alla Relazione depositata dal Custode Avv. Bravi Sandro

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'Unità immobiliare in oggetto risulta confinare su di un con Via Villetta dalla quale accede con Cancellone Pedonale e Carrabile, distacco verso Via Appia Bis Viale Giovanni Paolo II e distacco verso part. 425 e Abitazione int. 1

10 di 22

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	127,00 mq	154,00 mq	1	154,00 mq	2,85 m	1-2
Soffitta	7,00 mq	9,00 mq	0,50	4,50 mq	2,30 m	2
Terrazza	99,00 mq	99,00 mq	0,15	14,85 mq	0,00 m	1
Giardino	243,00 mq	243,00 mq	0,08	19,44 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				192,79 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				192,79 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Abitazione che si sviluppa tra piano Primo e Secondo, con annessa Corte a Giardino avente accesso carrabile e pedonale da via Villetta

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/06/1989 al 22/11/2021		Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 186, Sub. 501 Categoria A7 Cl.5, Cons. 18,5 Superficie catastale 161 mq
Dal 22/11/2021 al 20/10/2023		Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 186, Sub. 503 Categoria A7 Cl.5, Cons. 6,5 Superficie catastale 161 mq Rendita € 1.292,43 Piano 1-2

A seguito dei sopralluoghi effettuati presso gli Immobili in oggetto sono state accertate delle parziali difformità che comporteranno la necessità di procedere alla presentazione delle Variazioni Catastali di Aggiornamento. Il tutto successivamente alla presentazione in Comune della SCIA di Variante di Fine Lavori

11 di 22

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	186	503		A7	5	6,5	161 mq	1292,43 €	1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Rispetto alla Planimetria Catastale depositata in catasto sono state riscontrate durante il sopralluogo alcune diverse distribuzioni interne che andrebbero rettifiche mediante variazione previa Legittimazione Urbanistica con pratica CILA a Sanatoria - Vedi Planimetria stato dei luoghi -

STATO CONSERVATIVO

L'Abitazione si trova attualmente in uno stato di mediocre manutenzione e necessiterebbe di alcuni lavori di risanamento conservativo sia esterni che interni, inoltre si segnala che la Caldaia e impianto termico non è al momento funzionante. Non sono state fornite Certificazioni di Conformità dell'Impianto Elettrico. Durante il sopralluogo è stata accertata anche la presenza di un trave metallica avente funzione di sostegno del solaio del terrazzo sovrastante, messa in opera successivamente si presume per ovviare a problemi statici di flessione. Inoltre si segnala un evidente ammaloramento della soletta della scala che porta al piano primo così come di alcune porzioni di solaio del tetto, sono presenti evidenti tracce di infiltrazioni meteoriche localizzate al piano secondo, deterioramento rivestimento in resina del terrazzo a livello del salone. Sono presenti nel locale idrico al piano secondo delle cisterne per l'acqua in Eternit che andrebbero smaltite o trattate.

PARTI COMUNI

Da quanto si evince dalla documentazione catastale acquisita (Elaborato Planimetrico) una parte della strada via Villetta ricadrebbe attualmente all'interno della particella catastale 186 di proprietà dell'esecutato e quindi di fatto utilizzata anche da altri per il transito e manovra ad uso pubblico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Fabbricato ove è ubicata l'abitazione oggetto di stima si sviluppa su di un piano Seminterrato e tre piani fuori terra, la copertura e parte a terrazzo e parte a tetto a due falde con rivestimento in tegole, la struttura portante è di tipo misto costituita da pilastri in C.A. su plinti di fondazione, con presenza di setti murari di spessore variabile, i solai e le falde del tetto sono in struttura latero cemento, i rivestimenti esterni sono in listello di cortina ed in parte con superfici di intonaco civile e tinteggiatura, sono presenti grate in ferro alle finestre. Gli infissi esterni sono parte in persiane in legno e parte con avvolgibili. Alcune stanze sono pavimentate con Parquet in legno. I bagni sono in buone condizioni. La cucina non risulta essere stata ancora approntata. Le recinzioni esterne sono costituite da muri a blocchetti di tufo e cemento con sovrastante ringhiera/rete metallica, sono presenti due cancelli carrabili su via villetta. Sono presenti impianti di condizionamento a servizio delle varie stanze.

L'Abitazione risulta attualmente occupata dall'Esecutato

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/07/1987 al 20/10/2023		DICHIARAZIONE SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/01/1988	21	11982
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA2	17/06/1991	28669	18123
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in area urbanizzata identificata nel vigente PRG del Comune di Albano Laziale in Zona B Sottozona B/6, sottoposta a vincolo Paesaggistico e Archeologico ex L. 1497/1939 E s.m.i di cui agli art. 134 - 136 - 142 del D.Lgs. 42/2004

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli Paesaggistici.

L'intero Fabbricato risulta essere stato edificato in forza di Licenza Edilizia n. 208/1962 rilasciata il 04/06/1963, con Collaudo Strutture redatto il 20/10/1965 depositato in Prefettura il 06/06/1967 n. 48508, inoltre per lo stesso risulta essere stata rilasciata anche la Licenza di Abitabilità in data 26/01/1968. Successivamente per alcune difformità eseguite è stata presentata una Istanza di Condonò Edilizio ai sensi della L. 47/85 registrata con prot. n. 2716 del 30/09/1986. Detta Istanza è stata successivamente definita mediante rilascio, da parte del Comune di Albano Laziale, della

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2716/86-S Prot. 20020/86 rilasciata in data 16/11/1999. Recentemente è stata presentata dall'esecutato al Comune di Albano Laziale una SCIA per Frazionamento da una unità immobiliare a due unità immobiliari registrata al N°233/2021 del 06/11/2021 prot.n. 65845 e s.m.i., per la stessa attualmente non risulta ancora essere stato depositato il fine lavori.

A seguito dei sopralluoghi effettuati presso gli Immobili in oggetto sono state accertate delle parziali difformità tra il grafico di Progetto, l'Accatastamento e l'effettivo stato dei luoghi, riguardanti:

- 1) Mancata predisposizione della cucina al piano Primo
- 2) Diverse Tramezzature interne al piano Primo
- 3) Piccola apertura sul solaio in corrispondenza del locale cassoni al piano secondo

Si precisa che, essendo la SCIA ancora in corso di validità Triennale, sarà comunque possibile depositare una SCIA di Variante Finale per ultimazione lavori con integrazione del nuovo Grafico di Progetto.



Sono stati formati due singoli lotti in quanto l'intero Fabbricato è attualmente diviso in due distinte Abitazioni funzionalmente autonome, con pertinenze e corti separate ed inoltre anche perché una delle Abitazioni risulta attualmente Locata con contratto d'Affitto registrato ed opponibile.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Villetta 15 - 19, interno 1, piano T-S1

Abitazione Porzione di Villino distinto con l'int. 1, posto al piano terra con annessa Cantina e Box al Piano Interrato e Corte esclusiva a Giardino. Il Fabbricato è Ubicato all'interno di un piccolo Centro Residenziale denominato Condominio Villetta. L'Abitazione risulta al momento Locata con Contratto di Affitto con durata 6 anni avente scadenza il 30/06/2028.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 3, Part. 186, Sub. 502**, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: **€ 387.000,00**

Considerato che trattasi di un'Abitazione facente parte di un Villino, valutato che l'unità oggetto di stima per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per la consistenza e le rifiniture, risulta essere mediamente appetibile a livello di mercato dei fitti. Tenuto conto inoltre della vetustà (65 anni circa), del suo mediocre stato di manutenzione della sua semicentrale ubicazione rispetto alle principali vie di comunicazione e servizi primari. In considerazione dello scopo della stima, che è quello di determinare il prezzo minimo al quale potrà essere venduto l'immobile in un mercato di libera concorrenza, si è ritenuto corretto applicare il criterio di stima analitica in base alla capitalizzazione del reddito ordinario, con successivo raffronto per comparazione con unità immobiliari aventi caratteristiche simili. Considerato il numero dei vani utili (9 + accessori), la notevole superficie utile complessiva dell'abitazione (mq. 192), la dotazione di accessori quali, cantina (mq. 66) balconi portico terrazzo (mq. 131) e la corte esterna (mq. 578) ed il box auto (mq. 19). il tutto per una superficie utile ragguagliata pari a mq. 281. Dopo un'attenta indagine di mercato sui fitti correnti della zona con riferimento ad Abitazioni aventi le stesse caratteristiche, valutata inoltre la buona qualità delle finiture, lo stato di manutenzione mediocre, si ritiene di poter fissare il canone d'affitto, minimo ricavabile dall'immobile, in €. 5,5/mq pari ad un canone di €. 1.450,00, pertanto il canone lordo annuo ricavabile è dato dall'accumulazione delle mensilità sopra indicate, da cui si avrà: canone lordo = €. 1.450,00 x 12 = €. 17.400,00. Individuato il tasso di capitalizzazione applicabile che risulta essere, sulla scorta di ricerche di mercato, pari al 4,0 %. Non presentando l'immobile particolari comodi attivi o passivi rispetto a quelli presi in riferimento non si è variato il saggio stabilito, pertanto applicando la formula della capitalizzazione si avrà: $VF = € 17.400,00 / 0,04 = € 435.000,00$ (arrotondato)

Il valore stimato analiticamente è stato poi mediato con quello ottenuto da ricerche comparative sulla base di notizie assunte presso operatori immobiliari locali e sui siti specializzati, dei valori correnti di mercato, nonché sul Listino edito dalla Borsa Immobiliare di Roma, nonché di quelli desunti per controllo dai dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'A.D.E. Valutata la forbice dei valori di mercato accertati per immobili aventi caratteristiche simili. Considerata l'attuale situazione di stagnazione del mercato immobiliare di zona, valutata la scarsa presenza di unità similari poste in vendita (asking price) su portali

immobiliari online, si è ritenuto congruo applicare una tariffa di stima pari ad € 1.400,00/mq. per un Valore complessivo di stima pari ad € 475.000,00 arrotondato. Mediando i due valori di Stima ottenuti con metodi diversi è stato ottenuto un Valore di mercato dell'Immobile arrotondato pari ad € 455.000,00. Successivamente si è ritenuto congruo applicare ad una decurtazione percentuale del 15% dovuta oltre che alle condizioni di manutenzione, anche alla durata di sei anni del Contratto di locazione in essere, vincolo che avrà come effetto, oltre alla indisponibilità immediata dell'immobile, anche una minore redditività dato il suo ridotto Canone pattuito.

Da cui si avrà un Valore finale di stima in via Cautelativa pari a € 387.000,00 (Trecentotantasettemila Euro) arrotondato

Metodo di stima utilizzato per Capitalizzazione dei Redditi con successivo confronto con valori commerciali di unità similari poste in vendita

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Albano Laziale (RM) - Via Villetta 15 - 19, interno 1, piano T-S1	339,60 mq	1.400,00 €/mq (*) Vedi Stima	€ 475.440,00 (*) Vedi Stima	100,00%	€ 475.440,00 (*) Vedi Stima
				Valore di stima:	€ 387.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Villetta 21 - 23, interno 2, piano 1-2

Abitazione Porzione di Villino int. 2, posto al piano Primo e Secondo con annessa Corte esclusiva a Giardino al piano Terra, alla stessa si accede mediante due accessi carrabili su via villetta. Ubicata all'interno di un piccolo Centro Residenziale denominato Condominio Villetta Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 3, Part. 186, Sub. 503**, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 250.000,00

Considerato che trattasi di un'Abitazione facente parte di un Villino, valutato che l'unità oggetto di stima per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per la consistenza e le rifiniture, risulta essere mediamente appetibile a livello di mercato dei fitti. Tenuto conto inoltre della vetustà (65 anni circa), del suo mediocre stato di manutenzione della sua semicentrale ubicazione rispetto alle principali vie di comunicazione e servizi primari. In considerazione dello scopo della stima, che è quello di determinare il prezzo minimo al quale potrà essere venduto l'immobile in un mercato di libera concorrenza, si è ritenuto corretto applicare il criterio di stima analitica in base alla capitalizzazione del reddito ordinario, con successivo raffronto per comparazione con unità immobiliari aventi caratteristiche similari. Considerato il numero dei vani utili (5 + accessori), la discreta superficie utile complessiva dell'abitazione (mq. 127), la dotazione di accessori quali , soffitta (mq. 7) balconi - terrazzo (mq.99) e la corte esterna a giardino (mq. 243) il tutto per una superficie utile ragguagliata pari a mq. 168. Dopo un'attenta indagine di mercato sui fitti correnti della zona con

riferimento ad Abitazioni aventi le stesse caratteristiche, valutata inoltre la buona qualità delle finiture, lo stato di manutenzione mediocre, si ritiene di poter fissare il canone d'affitto, minimo ricavabile dall'immobile, in €. 5,5/mq pari ad un canone di **€. 950,00**, pertanto il canone lordo annuo ricavabile è dato dall'accumulazione delle mensilità sopra indicate, da cui si avrà: canone lordo = **€. 950,00 x 12 = €. 11.400,00**. Individuato il tasso di capitalizzazione applicabile che risulta essere, sulla scorta di ricerche di mercato, pari al **4,0 %**. Non presentando l'immobile particolari comodi attivi o passivi rispetto a quelli presi in riferimento non si è variato il saggio stabilito, pertanto applicando la formula della capitalizzazione si avrà: $VF = \frac{€. 11.400,00}{0,04} = \text{€. 285.000,00}$ (arrotondato) Il valore stimato analiticamente è stato poi mediato con quello ottenuto da ricerche comparative sulla base di notizie assunte presso operatori immobiliari locali e sui siti specializzati, dei valori correnti di mercato, nonché sul Listino edito dalla Borsa Immobiliare di Roma, nonché di quelli desunti per controllo dai dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'A.D.E, Valutata la forbice dei valori di mercato accertati per immobili aventi caratteristiche simili Considerata l'attuale situazione di stagnazione del mercato immobiliare di zona, valutata la scarsa presenza di unità similari poste in vendita (asking price) su portali immobiliari online, si è ritenuto congruo applicare una tariffa di stima pari ad €. 1.400,00 €/mq. per un Valore complessivo di stima pari ad **€. 270.000,00** arrotondato. Mediando i due valori di Stima ottenuti con metodi diversi è stato ottenuto un Valore di mercato dell'Immobile arrotondato pari ad **€ 277.000,00**. Successivamente si è ritenuto congruo applicare una decurtazione percentuale del **10%** dovuta oltre che alle condizioni di manutenzione, al fatto che dovrà essere allestito lo spazio cucina attualmente mancante. Da cui si è stabilito un Valore finale di stima in via Cautelativa pari ad **€ 250.000,00** (Duecentocinquantamila Euro)arrotondato
 Metodo di stima utilizzato per Capitalizzazione dei Redditi con successivo confronto con valori commerciali di unità similari poste in vendita

N.B. Si precisa che durante le ricerche sul portale Immobiliare .it è stato reperito un annuncio pubblicato presumibilmente su richiesta dell'esecutato riguardante proprio l'Abitazione oggetto di Stima, nel quale lo stesso veniva proposto in vendita per **€. 239.000,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Albano Laziale (RM) - Via Villetta 21 - 23, interno 2, piano 1-2	192,79 mq	1.400,00 €/mq (*) Vedi Stima	€ 269.906,00 (*) Vedi Stima	100,00%	€ 269.906,00 (*) Vedi Stima
				Valore di stima:	€ 250.000,00

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.

Albano Laziale, li 16/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
 Geom. De Marzi Fernando

17 di 22

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DE MARZI FERNANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e07328756ed64cac97cb61563fc6f0

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Verbale di Sopralluogo
- ✓ N° 2 Ortofoto
- ✓ N° 3 Estratto di mappa
- ✓ N° 4 Visure Catastali Fabbricati e Terreni
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Elab Planimetrico
- ✓ N° 6 Planimetrie Rilievo stato dei Luoghi con Difformità
- ✓ N° 7 Licenza Edilizia - Collaudo
- ✓ N° 8 Certificato di Abitabilità
- ✓ N° 9 Concessione Edilizia in Sanatoria
- ✓ N° 10 SCIA Edilizia di Frazionamento
- ✓ N° 11 Tavola del progetto - Stralcio Grafico SCIA
- ✓ N° 12 Documentazione Fotografica - INT. 1
- ✓ N° 13 Documentazione Fotografica - INT. 2
- ✓ N° 14 Copia Contratto di Locazione
- ✓ N° 15 Copia Denuncia di Successione
- ✓ N° 16 Tabella OMI
- ✓ N° 17 Tabella BIR
- ✓ N° 18 Annuncio su Immobiliare .it



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato in comune di Albano Laziale (RM) - Via Villetta 15 - 19, interno 1, piano T-S1
Abitazione Porzione di Villino distinto con l'int. 1, posto al piano terra con annessa Cantina e Box al Piano Interrato e Corte esclusiva a Giardino. Il Fabbricato è Ubicato all'interno di un piccolo Centro Residenziale denominato Condominio Villetta. L'Abitazione risulta al momento Locata con Contratto di Affitto con durata 6 anni avente scadenza il 30/06/2028. Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 3, Part. 186, Sub. 502**, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in area urbanizzata identificata nel vigente PRG del Comune di Albano Laziale in Zona B Sottozona B/6, sottoposta a vincolo Paesaggistico e Archeologico ex L. 1497/1939 e s.m.i di cui agli art. 134 - 136 - 142 del D.Lgs. 42/2004
- Valore finale di Stima in via Cautelativa pari a **€ 387.000,00**



- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato in Comune di Albano Laziale (RM) - Via Villetta 21 - 23, interno 2, piano 1-2

Abitazione Porzione di Villino int. 2, posto al piano Primo e Secondo con annessa Corte esclusiva a Giardino al piano Terra, alla stessa si accede mediante due accessi carrabili su via villetta. Ubicata all'interno di un piccolo Centro Residenziale denominato Condominio Villetta Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 3, Part. 186, Sub. 503**, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in area urbanizzata identificata nel vigente PRG del Comune di Albano Laziale in Zona B Sottozona B/6, sottoposta a vincolo Paesaggistico e Archeologico ex L. 1497/1939 e s.m.i di cui agli art. 134 - 136 - 142 del D.Lgs. 42/2004

- Valore finale di Stima in via Cautelativa pari a **€ 250.000,00**



LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Albano Laziale (RM) - Via Villetta 15 - 19, interno 1, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 186, Sub. 502, Categoria A7	Superficie	339,60 mq
Stato conservativo:	L'Abitazione si trova attualmente in uno stato di mediocre manutenzione e necessiterebbe di alcuni lavori di risanamento conservativo sia esterni che interni, inoltre si segnala che la Caldaia e impianto termico non è al momento funzionante. Non sono state fornite Certificazioni di Conformità dell'Impianto Elettrico. Durante il sopralluogo è stata accertata anche la presenza di un trave metallica avente funzione di sostegno del solaio del terrazzo sovrastante, messa in opera successivamente si presume per ovviare a lievi problemi statici. Inoltre si segnala un evidente ammaloramento della soletta della scala che porta al piano primo così come di alcune porzioni di solaio del tetto.		
Descrizione:	Abitazione Porzione di Villino distinto con l'int. 1, posto al piano terra con annessa Cantina e Box al Piano Interrato e Corte esclusiva a Giardino. Il Fabbricato è Ubicato all'interno di un piccolo Centro Residenziale denominato Condominio Villetta. <u>L'Abitazione risulta al momento Locata con Contratto di Affitto con durata 6 anni avente scadenza il 30/06/2028.</u>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



Bene N° 2 - Appartamento

Ubicazione:	Albano Laziale (RM) - Via Villetta 21 - 23, interno 2, piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 186, Sub. 503, Categoria A/7	Superficie	197,65 mq
Stato conservativo:	L'Abitazione si trova attualmente in uno stato di mediocre manutenzione e necessiterebbe di alcuni lavori di risanamento conservativo sia esterni che interni, inoltre si segnala che la Caldaia e impianto termico non è al momento funzionante. Non sono state fornite Certificazioni di Conformità dell'Impianto Elettrico. Durante il sopralluogo è stata accertata anche la presenza di un trave metallica avente funzione di sostegno del solaio del terrazzo sovrastante, messa in opera successivamente si presume per ovviare a lievi problemi statici. Inoltre si segnala un evidente ammaloramento della soletta della scala che porta al piano primo così come di alcune porzioni di solaio del tetto, sono presenti evidenti tracce di infiltrazioni meteoriche localizzate al piano secondo, deterioramento rivestimento in resina del terrazzo a livello del salone. Sono presenti nel locale idrico al piano secondo delle cisterne per l'acqua in Eternit che andrebbero smaltite o trattate.		
Descrizione:	Abitazione Porzione di Villino int. 2, posto al piano Primo e Secondo con annessa Corte esclusiva a Giardino al piano Terra, alla stessa si accede mediante due accessi carrabili su via villetta. Ubicata all'interno di un piccolo Centro Residenziale denominato Condominio Villetta		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'Abitazione risulta attualmente occupata dall'Esecutato		

22 di 22