
TRIBUNALE DI VELLETRI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Paolini Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 499/2014 del R.G.E.

promossa da



contro



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - via Tor Paluzzi n. 260	4
Bene N° 2 - Negozio ubicato a Albano Laziale (RM) - via Tor Paluzzi n. 260	4
Lotto 1	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità.....	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	7
Patti	7
Condizioni.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2	11
Completezza documentazione ex art. 567	11
Titolarità.....	12
Confini	12
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali	13
Dati Catastali.....	13
Precisazioni.....	14
Patti	14
Condizioni.....	14
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	14



Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Stima / Formazione lotti	18
Lotto 1	18
Lotto 2	19
Riepilogo bando d'asta	21
Lotto 1	21
Lotto 2	21
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 499/2014 del R.G.E.	22
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 147.607,00	22
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 45.100,00	22



INCARICO

In data 29/04/2015, il sottoscritto Geom. Paolini Giuseppe, con studio in Via Roma, 13 - 00045 - Genzano di Roma (RM), email studio.paolinigiuseppe@gmail.com, PEC giuseppe.paolini@geopec.it, Tel. 334 98 16 869, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/10/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Audino Riccardo presso il Tribunale di Velletri.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - via Tor Paluzzi n. 260
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Albano Laziale (RM) - via Tor Paluzzi n. 260

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA TOR PALUZZI N. 260

Appartamento posto al piano primo di un fabbricato avente maggior consistenza distinto al NCEU al foglio 32 particella 469 sub. 4

BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA TOR PALUZZI N. 260

Locale Negozio posto al piano Terra di un fabbricato avente maggior consistenza distinto al NCEU al foglio 32 particella 469 sub. 7.

L'accesso a detto locale avviene dal civico n. 260 di via Tor Paluzzi Albano Laziale(RM)

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - via Tor Paluzzi n. 260

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa. (come specificato nella relazione preliminare eseguita dall'avvocato Bruna Monaco).

Nella relazione preliminare redatta dall'avvocato Monaco Bruna inoltre si evidenzia che nella certificazione notarile sono riportate delle inesattezze :

- nella parte relativa ai gravami, il pignoramento è indicato come trascritto a favore di nato a invece, effettivamente ed erroneamente, la trascrizione è stata eseguita in favore di



- il nome del creditore procedente è indicato con anziché ma i restanti dati sono conformi alla documentazione in atti;

- la provenienza è riportata in modo poco chiaro dapprima per la quota di 2/15 per successione ereditaria, poi per atto di divisione per la quota di 2/3 e per donazione per la quota di 1/3.

Il sottoscritto evidenzia che il numero civico di entrambi i beni, locale e appartamento, attualmente è identificato con il numero civico 260, mentre nell'atto di pignoramento risulta errato il numero civico " 262" anziché 260.

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

La titolarità del bene in esame è di per la quota di 1/1.

Il sottoscritto Geom. Giuseppe Paolini ha richiesto presso il comune di Albano Laziale ufficio dello stato civile, l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, ove compare che l'esecutato ha contratto matrimonio il data in co

Da tale certificazione che si allega alla presente in copia compare la dichiarazione resa nell'atto di matrimonio di aver scelto il regime di separazione dei Beni.

CONFINI

L'unità in esame confina a nord con vano scala, sud con spazio esterno " corte comune "verso via Tor Paluzzi, ovest con appartamento sub. 3 int. 2 e a est sempre con corte comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	72,00 mq	91,33 mq	1,00	91,33 mq	2,95 m	primo
Terrazza	23,00 mq	23,10 mq	0,25	5,78 mq	2,95 m	primo
Totale superficie convenzionale:				97,11 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				97,11 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il sottoscritto non ha potuto valutare l'incidenza condominiale della proprietà non essendo costituito un condominio con i vari atti necessari e valutativi proporzionali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/08/1985 al 18/03/1989	## il ## prop. per 50/150;## nata a ## prop. per 20/150;##nata a ## prop. per 20/150;##nato a ## prop. per 20/150;## nata a ## prop. per 20/150;##nato a ## prop. per 20/150.	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 469, Sub. 4, Zc. u Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 645,57 Piano 1°
Dal 18/03/1989 al 04/11/2015	## # prop per 10/30;## ##prop. per 20/30.	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 469, Sub. 4, Zc. u Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 645,57 Piano 1°
Dal 04/11/2015 al 04/11/2015	#### nato a il	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 469, Sub. 4, Zc. u Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 645,57 Piano 1°

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	32	469	4		A2	3	5		645,57	1°	

Corrispondenza catastale

Per la presente unità abitativa è stata depositata presso il N.C.E.U. di Roma in data 17/11/2015 variazione catastale per l'aggiornamento identificante la causale " esatta rappresentazione grafica e variazione della toponomastica., ma mantenendo inalterati i dati catastali e rendita specifica.

La variazione dell'esatta rappresentazione grafica è rappresentata dalla delimitazione del balcone con il balcone adiacente e aggiornamento di un setto di muro presente nel vano disimpegno.

La variazione della toponomastica è rappresentata dall'inserimento in banca dati del numero civico attualmente presente.



PRECISAZIONI

Per accertare lo stato civile dell'esecutato, è stato richiesto un certificato dello stato civile - estratto riassunto DELL'ATTO DI MATRIMONIO- presso il comune di Albano Laziale, dichiarando che il sig. è coniugato in regime di separazione dei Beni con la Sig. nata ad

Per una verifica della titolarità del bene dell'esecutato come effettivo proprietario, è stato richiesto certificato di morte della sig. presso il comune di Albano Laziale, per verifica dell'estinzione dell'usufrutto vita natural durante, dal quale è emerso che la sig. è deceduta in data .

PATTI

L'immobile risulta abitato dal sig. con la propria famiglia.

CONDIZIONI

L'unità abitativa è attualmente abitata e mantenuta nel suo stato conservativo direttamente dall'esecutato.

PARTI COMUNI

Le parti comuni all'unità in esame sono rappresentati dalla corte comune posta al piano terra avente accesso da via Tor Paluzzi n. 260 e dagli impianti condominiali .

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non ci sono servitù

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni : non potute rilevare

Esposizione: est

Altezza interna utile : mt. 2,95

Str. verticali: (Es. muratura di tufo squadrata;

Solai: in latero cemento;

Copertura: tetto a falde;



Manto di copertura: tegole in cotto;

Pareti esterne ed interne: Interne, intonaco civile e rivestimento a parrete nel bagno e cucina, esterno intonaco civile e tinteggiatura;

Pavimentazione interna: in monocottura;

Infissi esterni ed interni: Infissi interni in legno tamburato; infissi esterni in legno con vetro semplice 4mm;

Scale: L'appartamento non possiede vani scale esclusivi ma utilizza per l'accesso e arrivo al piano primo, scale condominiali interamente rifinite;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti ;Elettrico sottotraccia a 220 V, impianti idrici in traccia e termico . L'impianto di riscaldamento è comune ma attualmente non funzionante;

Dotazioni condominiali: corte come bene comune utilizzato come piazzale per parcheggio e accesso alle unità presenti e parte a verde condominiale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato con la propria famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/06/1987 al 18/03/1989		Dichiuarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/09/1985		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di roma2	06/07/1987	22890	14957
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro di Albano Laziale (RM)	06/07/1987	357	39		
Dal 06/07/1987 al		Divisione Ereditaria			

18/03/1989	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Dott. Marcello Squillaci	18/03/1989	5427	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria di Roma 2	11/04/1989	13484	9441
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma atti pubblici	30/03/1989			
Dal 18/03/1989 al 04/11/2015	Atto di divisione Ereditaria e Donazione			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Dott. Squillaci Mrcello	18/03/1989	5427	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria di Roma 2	11/04/1989	13485	9442
	Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Ufficio atti pubblici	30/03/1989			

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.

Si specifica che nell'atto di divisione ereditaria e donazione stipulato in data 18/03/1989 rep. 5427 la signora donando la quota di un terzo a Lei rimasta del bene in esame, si è riservata l'usufrutto vita natural durante.

Il sottoscritto Geom. Giuseppe Paolini per accertare la titolarità del bene, ha richiesto presso il comune di Albano Laziale (RM) servizi demografici, la certificazione dell'esistenza in vita della sig. evidenziando che la medesima è deceduta in data 13/01/2008, confermando la piena titolarità del bene in esame al sig.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma aggiornate al 06/11/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Titolo
Iscritto a Roma 2 il 01/02/1990
Reg. gen. 5022 - Reg. part. 663
Importo: € 85.000,00
A favore di
Contro Banca San Paolo di Torino
Formalità a carico della procedura
Note: Tale iscrizione risulta perentoria ma non annotata per cancellazione.
- **Ipoteca legale** derivante da Titolo
Iscritto a Roma 2 il 31/05/2005
Reg. gen. 5316 - Reg. part. 1198
Importo: € 13.349,00
A favore di Servizio riscossione Tributi prov. Roma
Contro
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Legale** derivante da Titolo
Iscritto a Roma 2 il 02/04/2007
Reg. gen. 26782 - Reg. part. 7471
Importo: € 12.538,06
A favore di Gerit SPA - Agente Risc. Prov. Roma
Contro
Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **Atto Esecutivo e Cautelare- Verbale di Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 06/08/2014
Reg. gen. 37435 - Reg. part. 7471
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di esame è ubicato su di un lotto di terreno facente parte nel Piano regolatore Generale del comune di Albano Laziale vigente, distinto come zona Agricola.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'unità edilizia oggetto di relata è facente parte di un fabbricato avente maggior consistenza ubicato su via Tor Paluzzi n. 260 legittimato urbanisticamente da concessione edilizia in sanatoria raggruppante diverse domande di condono edilizio (prot. 6314 - 6313 , 6287 , 793 , 1337 , 6286 , 7078 dell'anno 1986, con rilascio conseguente di un unico provvedimento " Concessione edilizia a sanatoria del 12/06/2003 a nome di con la prescrizioni



che l'area distinta in catasto al foglio 32 particella 256 , 257 e 258 deve intendersi asservita alla costruzione sanata con la suddetta concessione edilizia a sanatoria.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'appartamento in esame è regolare rispetto alla concessione edilizia in sanatoria rilasciata.

Per tale unità il sottoscritto Geom. Giuseppe Paolini Ha redatto apposito Attestato di Prestazione Energetica depositato in Data 17/11/2015 presso la Regione Lazio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non ci sono oneri condominiale non essendo costituito un condominio, come dichiarato dall'esecutato.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Albano Laziale (RM) - via Tor Paluzzi n. 260

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.(come specificato nella relazione preliminare eseguita dall'avvocato Bruna Monaco).

Nella relazione preliminare redatta dall'avvocato Monaco Bruna inoltre si evidenzia che nella certificazione notarile sono riportate delle inesattezze :

- nella parte relativa ai gravami, il pignoramento è indicato come trascritto a favore di nato a invece, effettivamente ed erroneamente, la trascrizione è stata eseguita in favore di
- il nome del creditore procedente è indicato con anziché ma i restanti dati sono conformi alla documentazione in atti;
- la provenienza è riportata in modo poco chiaro dapprima per la quota di 2/15 per successione ereditaria, poi per atto di divisione per la quota di 2/3 e per donazione per la quota di 1/3.

Il sottoscritto evidenzia che il numero civico di entrambi i beni, locale e appartamento, attualmente è identificato con il numero civico 260, mentre nell'atto di pignoramento risulta errato il numero civico " 262" anziché 260.

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:
Nato a

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

La titolarità del bene in esame è di nato a per la quota di 1/1.

Il sottoscritto Geom. Giuseppe Paolini ha richiesto presso il comune di Albano Laziale ufficio dello stato civile, l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, ove compare che l'esecutato ha contratto matrimonio il data RM) con la sig.

Da tale certificazione che si allega alla presente in copia compare la dichiarazione resa nell'atto di matrimonio di aver scelto il regime di separazione dei Beni.

CONFINI

L'unità in esame confina con proprietà foglio 32 particella 469 sub. 8, sud con spazio esterno " corte comune "verso via Tor Paluzzi, ovest con corte comune e a est con proprietà foglio 32 particella 469 sub. 2 int. 1.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	37,00 mq	43,00 mq	1,00	43,00 mq	3,20 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				43,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				43,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Il sottoscritto non ha potuto valutare l'incidenza condominiale della proprietà non essendo costituito un condominio con i vari atti necessari e valutativi proporzionali .

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/08/1985 al 18/03/1989		Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 469, Sub. 7, Zc. u Categoria C1 Cl.6 Rendita € 1.073,92 Piano T
Dal 18/03/1989 al 04/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 469, Sub. 7, Zc. u Categoria C1 Cl.6 Rendita € 1.073,92 Piano T
Dal 04/11/2015 al 04/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 469, Sub. 7, Zc. u Categoria C1 Cl.6 Rendita € 1.073,92 Piano T

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	469	7		C1	6	37	46	1073,92	T	

Corrispondenza catastale

Per la presente unità abitativa è stata depositata presso il N.C.E.U. di Roma in data 17/11/2015 variazione catastale per l'aggiornamento identificante la causale " esatta rappresentazione grafica e variazione della toponomastica, ma mantenendo inalterati i dati catastali e rendita specifica.

La variazione dell'esatta rappresentazione grafica è rappresentata dalla delimitazione del balcone con il balcone adiacente e aggiornamento di un setto di muro presente nel vano disimpegno.

La variazione della toponomastica è rappresentata dall'inserimento in banca dati del numero civico attualmente presente.

PRECISAZIONI

Per accertare lo stato civile dell'esecutato, è stato richiesto un certificato dello stato civile - estratto riassunto DELL'ATTO DI MATRIMONIO- presso il comune di Albano Laziale, dichiarando che il sig. è coniugato in regime di separa

Per una verifica della titolarità del bene dell'esecutato come effettivo proprietario, è stato richiesto certificato di morte della sig. resso il comune di Albano Laziale, per verifica dell'estinzione dell'usufrutto vita natural durante, dal quale è emerso che la sig. è deceduta in data .

PATTI

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

CONDIZIONI

L'unità abitativa è attualmente mantenuta nel suo stato conservativo direttamente dall'esecutato, che si presenta in buono stato anche se il locale risulta inutilizzato.

PARTI COMUNI

Le parti comuni all'unità in esame sono rappresentati dalla corte comune posta al piano terra avente accesso da via Tor Paluzzi n. 260 .

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non ci sono servitù

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni : non potute rilevare

Esposizione: est

Altezza interna utile : mt. 3.20

Str. verticali: (Es. muratura di tufo squadrata;

Solai: in latero cemento;

Copertura: tetto a falde;

Manto di copertura: tegole in cotto;

Pareti esterne ed interne: Interne, intonaco civile e tinteggiatura , esternamente intonaco civile e tinteggiatura;

Pavimentazione interna: in monocottura;



Infissi esterni ed interni: infissi esterni con vetro semplice 4mm;

Impianto elettrico, sottotraccia a 220 V,

Dotazioni condominiali: corte come bene comune utilizzato come piazzale per parcheggio e accesso alle unità presenti e parte a verde condominiale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato. (INSERIRE I DATI COMPLETI DEGLI OCCUPANTI)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/06/1987 al 18/03/1989		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/09/1985		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di roma2	06/07/1987	22890	14957
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Albano Laziale (RM)	06/07/1987	357	39		
Dal 06/07/1987 al 18/03/1989		Divisione Ereditaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Marcello Squillaci	18/03/1989	5427	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 2	11/04/1989	13484	9441
Registrazione					

ASTE
GIUDIZIARIE.it



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma atti pubblici	30/03/1989		
Dal 18/03/1989 al 04/11/2015	Atto di divisione Ereditaria e Donazione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Squillaci Mrcello	18/03/1989	5427	
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 2	11/04/1989	13485	9442
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio atti pubblici	30/03/1989			

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.

Si specifica che nell'atto di divisione ereditaria e donazione stipulato in data 18/03/1989 rep. 5427 la signora donando la quota di un terzo a Lei rimasta del bene in esame, si è riservata l'usufrutto vita natural durante.

Il sottoscritto Geom. Giuseppe Paolini per accertare la titolarità del bene, ha richiesto presso il comune di Albano Laziale (RM) servizi demografici, la certificazione dell'esistenza in vita della sig. , evidenziando che la medesima è deceduta in data onfermando la piena titolarità del bene in esame al sig.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma aggiornate al 06/11/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Titolo
Iscritto a Roma 2 il 01/02/1990
Reg. gen. 5022 - Reg. part. 663
Importo: € 85.000,00
A favore di
Contro Banca San Paolo di Torino
Note: Tale iscrizione risulta perenta ma non annotata per cancellazione.

- **Ipoteca legale** derivante da Titolo
Iscritto a Roma 2 il 31/05/2005
Reg. gen. 5316 - Reg. part. 1198
Importo: € 13.349,00
A favore di Servizio riscossione Tributi prov. Roma
Contro
- **Ipoteca Legale** derivante da Titolo
Iscritto a Roma 2 il 02/04/2007
Reg. gen. 26782 - Reg. part. 7471
Importo: € 12.538,06
A favore di Gerit SPA - Agente Risc. Prov. Roma
Contro
- **Atto Esecutivo e Cautelare- Verbale di Pignoramento immobiliare** derivante da Titolo
Iscritto a Roma 2 il 06/08/2014
Reg. gen. 37435 - Reg. part. 7471
Importo: € 61.000,00
A favore di
Contro



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di esame è ubicato su di un lotto di terreno facente parte nel Piano regolatore Generale del comune di Albano Laziale vigente, distinto come zona Agricola.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'unità edilizia oggetto di relata è facente parte di un fabbricato avente maggior consistenza ubicato su via Tor Paluzzi n. 260 legittimato urbanisticamente da concessione edilizia in sanatoria raggruppante diverse domande di condono edilizio (prot. 6314 - 6313 , 6287 , 793 , 1337 , 6286 , 7078 dell'anno 1986, con rilascio conseguente di un unico provvedimento " Concessione edilizia a sanatoria del 12/06/2003 a nome d con la prescrizioni che l'area distinta in catasto al foglio 32 particella 256 , 257 e 258 deve intendersi asservita alla costruzione sanata con la suddetta concessione edilizia a sanatoria.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



Il locale in esame è regolare rispetto alla concessione edilizia in sanatoria rilasciata, ma attualmente risultano chiuse due delle tre aperture poste su di un lato.

Tale irregolarità si può sanare con una procedura identificata "CILA" a sanatoria pagando i rispettivi oneri e sanzioni.

Per tale unità il sottoscritto Geom. Giuseppe Paolini Ha redatto apposito Attestato di Prestazione Energetica depositato in Data 17/11/2015 presso la Regione Lazio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non ci sono oneri condominiale non essendo costituito un condominio, come dichiarato dall'esecutato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - via Tor Paluzzi n. 260
Appartamento posto al piano primo di un fabbricato avente maggior consistenza distinto al NCEU al foglio 32 particella 469 sub. 4
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 469, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 155.376,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Appartamento Albano Laziale (RM) - via Tor Paluzzi n. 260	97,11 mq	1.600,00 €/mq	€ 155.376,00	100,00	€ 155.376,00
Totale lotto:					€ 155.376,00

Valore di stima: € 155.376,00

Deprezzamento del 5,00 %

Valore finale di stima: € 147.607,00

Il deprezzamento è dato dalla mancanza del funzionamento dell'impianto di riscaldamento.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Albano Laziale (RM) - via Tor Paluzzi n. 260

Locale Negozio posto al piano Terra di un fabbricato avente maggior consistenza distinto al NCEU al foglio 32 particella 469 sub. 7. L'accesso a detto locale avviene dal civico n. 260 di via Tor Paluzzi Albano Laziale (RM) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 469, Sub. 7, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 47.300,00 Per la regolarizzazione della difformità riscontrata, specificatamente chiusura di due finestre, il sottoscritto ha quantificato per la procedura edilizia denominata "CILA" e oneri e sanzioni varie in € 2.200

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 2 - Negozio Albano Laziale (RM) - via Tor Paluzzi n. 260	43,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 47.300,00	100,00	€ 47.300,00
Totale lotto:					€ 47.300,00

Valore di stima: € 47.300,00

Deprezzamento del 4,65 %

Valore finale di stima: € 45.100,00

Il deprezzamento è dato dalla quantificazioni dei costi e oneri e sanzioni determinate dalla regolarizzazione urbanistica.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genzano di Roma, li 23/11/2015

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Paolini Giuseppe

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Concessione edilizia in sanatoria

- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di morte di Artipoli Domenica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di stato civile sig.
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Stralcio catastale aggiornato
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria descrittiva dello stato attuale con evidenza delle difformità edilizie
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Progetto approvato
- ✓ N° 1 Altri allegati - Relazione Preliminare redatta avv.to Monaco Bruna
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di accesso
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura conservatoria aggiornata Roma 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - Variazione catastale locale negozio
- ✓ N° 1 Altri allegati - Variazione catastale appartamento
- ✓ N° 2 Altri allegati - n.2 certificati APE Attestato di Prestazione Energetica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - via Tor Paluzzi n. 260
Appartamento posto al piano primo di un fabbricato avente maggior consistenza distinto al NCEU al foglio 32 particella 469 sub. 4
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 469, Sub. 4, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di esame è ubicato su di un lotto di terreno facente parte nel Piano regolatore Generale del comune di Albano Laziale vigente, distinto come zona Agricola.

Prezzo base d'asta: € 147.607,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Albano Laziale (RM) - via Tor Paluzzi n. 260
Locale Negozio posto al piano Terra di un fabbricato avente maggior consistenza distinto al NCEU al foglio 32 particella 469 sub. 7. L'accesso a detto locale avviene dal civico n. 260 di via Tor Paluzzi Albano Laziale(RM)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 469, Sub. 7, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di esame è ubicato su di un lotto di terreno facente parte nel Piano regolatore Generale del comune di Albano Laziale vigente, distinto come zona Agricola.

Prezzo base d'asta: € 45.100,00



SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE 499/2014 DEL R.G.E.



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 147.607,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Albano Laziale (RM) - via Tor Paluzzi n. 260		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 469, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	97,11 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	L'unità abitativa è attualmente abitata e mantenuta nel suo stato conservativo direttamente dall'esecutato.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano primo di un fabbricato avente maggior consistenza distinto al NCEU al foglio 32 particella 469 sub. 4		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 45.100,00

Bene N° 2 - Negozio			
Ubicazione:	Albano Laziale (RM) - via Tor Paluzzi n. 260		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 469, Sub. 7, Categoria C1	Superficie	43,00 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	L'unità abitativa è attualmente mantenuta nel suo stato conservativo direttamente dall'esecutato, che si presenta in buono stato anche se il locale risulta inutilizzato.		
Descrizione:	Locale Negozio posto al piano Terra di un fabbricato avente maggior consistenza distinto al NCEU al foglio 32 particella 469 sub. 7. L'accesso a detto locale avviene dal civico n. 260 di via Tor Paluzzi Albano Laziale(RM)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

