



---

## TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Tosti Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 380/2020 del R.G.E.  
promossa da

\*\*\* *Omissis* \*\*\*

contro

\*\*\* *Omissis* \*\*\*



## SOMMARIO

Incarico .....	10
Premessa .....	10
Descrizione .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26, edificio A, interno 4, piano 1-2	10
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26, edificio D, interno 5, piano 1°-2°	11
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26, edificio D, interno 6, piano 1°-2°	12
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26	12
<b>Bene N° 5</b> - Posto auto ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26	13
<b>Bene N° 6</b> - Posto auto ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26	13
<b>Bene N° 7</b> - Posto auto ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26	14
<b>Bene N° 8</b> - Mansarda ubicata a Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26, edificio E piano 2	15
<b>Bene N° 9</b> - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26, edificio E, interno 1, piano S1-T	15
<b>Bene N° 10</b> - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26, edificio E, interno 3 piano 1	16
<b>Bene N° 11</b> - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26, edificio B, interno 1, piano T	17
<b>Bene N° 12</b> - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26, edificio A, interno 7, piano 1-2	17
Lotto 1 .....	18
Completezza documentazione ex art. 567	18
Titolarità .....	18
Confini .....	18
Consistenza .....	18
Cronistoria Dati Catastali .....	20
Dati Catastali .....	20
Precisazioni .....	21
Patti .....	21
Stato conservativo .....	21
Parti Comuni .....	21
Servitù, censo, livello, usi civici .....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	22
Stato di occupazione .....	22
Provenienze Ventennali .....	22
Formalità pregiudizievoli .....	24
Normativa urbanistica .....	28

Regolarità edilizia.....	29
Vincoli od oneri condominiali .....	29
Lotto 2 .....	29
Completezza documentazione ex art. 567.....	29
Titolarità.....	29
Confini .....	30
Consistenza .....	30
Cronistoria Dati Catastali .....	31
Dati Catastali.....	32
Precisazioni .....	32
Patti .....	32
Stato conservativo.....	33
Parti Comuni .....	33
Servitù, censo, livello, usi civici.....	33
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	33
Stato di occupazione.....	33
Provenienze Ventennali .....	33
Formalità pregiudizievoli.....	36
Normativa urbanistica.....	39
Regolarità edilizia.....	40
Vincoli od oneri condominiali .....	40
Lotto 3 .....	40
Completezza documentazione ex art. 567.....	41
Titolarità.....	41
Confini .....	41
Consistenza .....	41
Cronistoria Dati Catastali .....	43
Dati Catastali.....	43
Precisazioni .....	44
Patti .....	44
Stato conservativo.....	44
Parti Comuni .....	44
Servitù, censo, livello, usi civici.....	44
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	44
Stato di occupazione.....	45
Provenienze Ventennali .....	45

Formalità pregiudizievoli.....	47
Normativa urbanistica.....	51
Regolarità edilizia.....	51
Vincoli od oneri condominiali .....	51
Lotto 4 .....	52
Completezza documentazione ex art. 567.....	52
Titolarità.....	52
Confini .....	52
Consistenza .....	52
Cronistoria Dati Catastali .....	54
Dati Catastali.....	54
Precisazioni .....	55
Patti .....	55
Stato conservativo.....	55
Parti Comuni.....	55
Servitù, censo, livello, usi civici.....	55
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	55
Stato di occupazione.....	56
Provenienze Ventennali .....	56
Formalità pregiudizievoli.....	58
Normativa urbanistica.....	61
Regolarità edilizia.....	62
Vincoli od oneri condominiali .....	62
Lotto 5 .....	63
Completezza documentazione ex art. 567.....	63
Titolarità.....	63
Confini .....	63
Consistenza .....	63
Cronistoria Dati Catastali .....	65
Dati Catastali.....	65
Precisazioni .....	66
Patti .....	66
Stato conservativo.....	66
Parti Comuni.....	66
Servitù, censo, livello, usi civici.....	66
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	66

Stato di occupazione.....	66
Provenienze Ventennali.....	67
Formalità pregiudizievoli.....	69
Normativa urbanistica.....	72
Regolarità edilizia.....	73
Vincoli od oneri condominiali.....	73
Lotto 6.....	74
Completezza documentazione ex art. 567.....	74
Titolarità.....	74
Confini.....	74
Consistenza.....	74
Cronistoria Dati Catastali.....	76
Dati Catastali.....	76
Precisazioni.....	76
Patti.....	77
Stato conservativo.....	77
Parti Comuni.....	77
Servitù, censo, livello, usi civici.....	77
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	77
Stato di occupazione.....	77
Provenienze Ventennali.....	77
Formalità pregiudizievoli.....	80
Normativa urbanistica.....	83
Regolarità edilizia.....	84
Vincoli od oneri condominiali.....	84
Lotto 7.....	84
Completezza documentazione ex art. 567.....	85
Titolarità.....	85
Confini.....	85
Consistenza.....	85
Cronistoria Dati Catastali.....	86
Dati Catastali.....	87
Precisazioni.....	87
Patti.....	87
Stato conservativo.....	87
Parti Comuni.....	88

Servitù, censo, livello, usi civici.....	88
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	88
Stato di occupazione.....	88
Provenienze Ventennali.....	88
Formalità pregiudizievoli.....	90
Normativa urbanistica.....	94
Regolarità edilizia.....	95
Vincoli od oneri condominiali.....	95
Lotto 8.....	95
Completezza documentazione ex art. 567.....	95
Titolarità.....	95
Confini.....	96
Consistenza.....	96
Cronistoria Dati Catastali.....	97
Dati Catastali.....	98
Precisazioni.....	98
Patti.....	98
Stato conservativo.....	98
Parti Comuni.....	98
Servitù, censo, livello, usi civici.....	99
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	99
Stato di occupazione.....	99
Provenienze Ventennali.....	99
Formalità pregiudizievoli.....	102
Normativa urbanistica.....	105
Regolarità edilizia.....	106
Vincoli od oneri condominiali.....	106
Lotto 9.....	106
Completezza documentazione ex art. 567.....	107
Titolarità.....	107
Confini.....	107
Consistenza.....	107
Cronistoria Dati Catastali.....	109
Dati Catastali.....	111
Precisazioni.....	112
Patti.....	112

Stato conservativo.....	112
Parti Comuni.....	112
Servitù, censo, livello, usi civici.....	113
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	113
Stato di occupazione.....	113
Provenienze Ventennali.....	113
Formalità pregiudizievoli.....	116
Normativa urbanistica.....	119
Regolarità edilizia.....	120
Vincoli od oneri condominiali.....	121
Lotto 10.....	121
Completezza documentazione ex art. 567.....	121
Titolarità.....	121
Confini.....	122
Consistenza.....	122
Cronistoria Dati Catastali.....	123
Dati Catastali.....	124
Precisazioni.....	125
Patti.....	125
Stato conservativo.....	125
Parti Comuni.....	125
Servitù, censo, livello, usi civici.....	125
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	125
Stato di occupazione.....	126
Provenienze Ventennali.....	126
Formalità pregiudizievoli.....	128
Normativa urbanistica.....	132
Regolarità edilizia.....	132
Vincoli od oneri condominiali.....	133
Lotto 11.....	133
Completezza documentazione ex art. 567.....	134
Titolarità.....	134
Confini.....	134
Consistenza.....	134
Cronistoria Dati Catastali.....	135
Dati Catastali.....	136

Precisazioni .....	136
Patti .....	136
Stato conservativo.....	137
Parti Comuni .....	137
Servitù, censo, livello, usi civici.....	137
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	137
Stato di occupazione.....	137
Provenienze Ventennali .....	138
Formalità pregiudizievoli.....	140
Normativa urbanistica.....	143
Regolarità edilizia.....	144
Vincoli od oneri condominiali .....	144
Lotto 12.....	145
Completezza documentazione ex art. 567.....	145
Titolarità.....	145
Confini .....	145
Consistenza .....	145
Cronistoria Dati Catastali .....	147
Dati Catastali.....	147
Precisazioni .....	148
Patti .....	148
Stato conservativo.....	148
Parti Comuni .....	148
Servitù, censo, livello, usi civici.....	148
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	148
Stato di occupazione.....	149
Provenienze Ventennali .....	149
Formalità pregiudizievoli.....	151
Normativa urbanistica.....	155
Regolarità edilizia.....	155
Vincoli od oneri condominiali .....	155
Stima / Formazione lotti.....	156
<b>Lotto 1</b> .....	156
<b>Lotto 2</b> .....	159
<b>Lotto 3</b> .....	162
<b>Lotto 4</b> .....	165

Lotto 5.....	167
Lotto 6.....	170
Lotto 7.....	173
Lotto 8.....	175
Lotto 9.....	178
Lotto 10.....	181
Lotto 11.....	184
Lotto 12.....	187
Riserve e particolarità da segnalare.....	190
Riepilogo bando d'asta.....	193
<b>Lotto 1.....</b>	<b>193</b>
<b>Lotto 2.....</b>	<b>193</b>
<b>Lotto 3.....</b>	<b>194</b>
<b>Lotto 4.....</b>	<b>195</b>
<b>Lotto 5.....</b>	<b>196</b>
<b>Lotto 6.....</b>	<b>197</b>
<b>Lotto 7.....</b>	<b>198</b>
<b>Lotto 8.....</b>	<b>199</b>
<b>Lotto 9.....</b>	<b>199</b>
<b>Lotto 10.....</b>	<b>200</b>
<b>Lotto 11.....</b>	<b>201</b>
<b>Lotto 12.....</b>	<b>202</b>
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 380/2020 del R.G.E.....	204
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 124.154,67 .....</b>	<b>204</b>
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 140.619,49 .....</b>	<b>204</b>
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 145.008,76 .....</b>	<b>205</b>
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 22.308,00 .....</b>	<b>205</b>
<b>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 15.210,00 .....</b>	<b>206</b>
<b>Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 10.140,00 .....</b>	<b>206</b>
<b>Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 11.492,00 .....</b>	<b>207</b>
<b>Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 35.500,14 .....</b>	<b>207</b>
<b>Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 133.056,30 .....</b>	<b>208</b>
<b>Lotto 10 - Prezzo base d'asta: € 106.252,16.....</b>	<b>209</b>
<b>Lotto 11 - Prezzo base d'asta: € 99.760,70 .....</b>	<b>209</b>
<b>Lotto 12 - Prezzo base d'asta: € 120.885,70.....</b>	<b>210</b>

## INCARICO

All'udienza del 24/10/2023, il sottoscritto Geom. Tosti Francesco, con studio in Via Lata, 217/E - 00049 - Velletri (RM), email [archingegnosrl@hotmail.com](mailto:archingegnosrl@hotmail.com), PEC [francesco.tosti@geopec.it](mailto:francesco.tosti@geopec.it), Tel. 06 96 40 766, Fax 06 96 40 766, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26, edificio A, interno 4, piano 1-2
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26, edificio D, interno 5, piano 1°-2°
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26, edificio D, interno 6, piano 1°-2°
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26
- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26
- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26
- **Bene N° 8** - Mansarda ubicata a Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26, edificio E piano 2
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26, edificio E, interno 1, piano S1-T
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26, edificio E, interno 3 piano 1
- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26, edificio B, interno 1, piano T
- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26, edificio A, interno 7, piano 1-2

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA CASSETTE N.26, EDIFICIO A, INTERNO 4, PIANO 1-2**

Appartamento distinto con il n. int.4 sito in Comune di Albano Laziale (Rm), Località Pavona, Via Casette n.26, costituito da cucina, bagno e disimpegno al piano primo, con una scala che porta al piano secondo (sottotetto)

costituito da tre ambienti ed un terrazzo e box auto al piano seminterrato. Il tutto identificato in Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, Particella 1607, sub. 52 (appartamento), sub.525 (posto auto coperto) e sub. 504 (box auto) al piano S1.

Il lotto sopra descritto fa parte di un complesso immobiliare sito in Comune di Albano Laziale (Rm), località Pavona, Via delle Casette n.26, costituito da n.6 fabbricati identificati con le lettere A-B-C-D-E-F con n.8 appartamenti ognuno, n. 46 box auto al piano seminterrato e n. 64 posti auto esterni nella piazza di distribuzione delle palazzine.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

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.

Dalla via Appia Nord si procede in direzione Genzano di Roma, per poi svoltare sulla sinistra in via Appia Antica ed immettersi in via Emilia Romagna. Giunti alla rotonda si procede su via Luigi Longo per poi proseguire su via S. Carlino.

Una volta giunti su via Pagliarozza si prosegue fino ad immettersi sulla via Nettunense direzione Roma.

All'altezza del semaforo dislocato in località Pavona, si svolta sulla sinistra in via del Mare, per poi proseguire sulla destra in via Trento; percorsi circa ml.500,00, sulla sinistra ci si immette su via Casette dove al civ.26 è ubicato il complesso immobiliare di cui sono parte le unità immobiliari oggetto della presente.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA CASETTE N.26, EDIFICIO D, INTERNO 5, PIANO 1°-2°**

Appartamento distinto con il n.int.5D Pal.D sito in Comune di Albano Laziale (Rm), Località Pavona, Via Casette n.26, costituito da monolocale, cucina, bagno e disimpegno al piano primo, con una scala che porta al piano secondo (sottotetto) costituito da tre ambienti ed un terrazzo, box auto al piano seminterrato e posto auto esterno al piano terra. Il tutto identificato in Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, Particella 1607, sub.85 (appartamento), sub.47 (P.A. esterno)e sub.168 (box auto).

Il lotto sopra descritto fa parte di un complesso immobiliare sito in Comune di Albano Laziale (Rm), località Pavona, Via delle Casette n.26, costituito da n.6 fabbricati identificati con le lettere A-B-C-D-E-F con n.8 appartamenti ognuno, n. 46 box auto al piano seminterrato e n. 64 posti auto esterni nella piazza di distribuzione delle palazzine.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Dalla via Appia Nord si procede in direzione Genzano di Roma, per poi svoltare sulla sinistra in via Appia Antica ed immettersi in via Emilia Romagna. Giunti alla rotonda si procede su via Luigi Longo per poi proseguire su via S. Carlino.

Una volta giunti su via Pagliarozza si prosegue fino ad immettersi sulla via Nettunense direzione Roma.

All'altezza del semaforo dislocato in località Pavona, si svolta sulla sinistra in via del Mare, per poi proseguire sulla destra in via Trento; percorsi circa ml.500,00, sulla sinistra ci si immette su via Casette dove al civ.26 è ubicato il complesso immobiliare di cui sono parte le unità immobiliari oggetto della presente.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA CASETTE N.26, EDIFICIO D, INTERNO 6, PIANO 1°-2°**

Appartamento distinto con il n.int.6 Pal.D sito in Comune di Albano Laziale (Rm), Località Pavona, Via Casette n.26, costituito da monolocale, cucina, bagno e disimpegno al piano primo, con una scala che porta al piano secondo (sottotetto) costituito da tre ambienti ed un terrazzo, box auto al piano seminterrato e posto auto esterno al piano terra. Il tutto identificato in Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, Particella 1607, sub.80 (appartamento), sub.129 (box auto) e p.lla 1603 sub.521(P.A. esterno).

Il lotto sopra descritto fa parte di un complesso immobiliare sito in Comune di Albano Laziale (Rm), località Pavona, Via delle Casette n.26, costituito da n.6 fabbricati identificati con le lettere A-B-C-D-E-F con n.8 appartamenti ognuno, n. 46 box auto al piano seminterrato e n. 64 posti auto esterni nella piazza di distribuzione delle palazzine.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Dalla via Appia Nord si procede in direzione Genzano di Roma, per poi svoltare sulla sinistra in via Appia Antica ed immettersi in via Emilia Romagna. Giunti alla rotonda si procede su via Luigi Longo per poi proseguire su via S. Carlino.

Una volta giunti su via Pagliarozza si prosegue fino ad immettersi sulla via Nettunense direzione Roma.

All'altezza del semaforo dislocato in località Pavona, si svolta sulla sinistra in via del Mare, per poi proseguire sulla destra in via Trento; percorsi circa ml.500,00, sulla sinistra ci si immette su via Casette dove al civ.26 è ubicato il complesso immobiliare di cui sono parte le unità immobiliari oggetto della presente.

### **BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA CASETTE N.26**

Posti auto esterni P.T. distinti con i n.23-24 e locale box P.S1 distinto con l'int.46, facenti parte di complesso immobiliare di maggiore consistenza sito in Comune di Albano Laziale (Rm), Località Pavona, Via Casette n.26, il tutto identificato in Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, Particella 1603, sub. 506-507, piano terra e p.lla 1607 sub 165 P.S1.

Il lotto sopra descritto fa parte di un complesso immobiliare sito in Comune di Albano Laziale (Rm), località Pavona, Via delle Casette n.26, costituito da n.6 fabbricati identificati con le lettere A-B-C-D-E-F con n.8 appartamenti ognuno, n. 46 box auto al piano seminterrato e n. 64 posti auto esterni nella piazza di

distribuzione delle palazzine.



La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Dalla via Appia Nord si procede in direzione Genzano di Roma, per poi svoltare sulla sinistra in via Appia Antica ed immettersi in via Emilia Romagna. Giunti alla rotonda si procede su via Luigi Longo per poi proseguire su via S. Carlino.

Una volta giunti su via Pagliaroza si prosegue fino ad immettersi sulla via Nettunense direzione Roma.

All'altezza del semaforo dislocato in località Pavona, si svolta sulla sinistra in via del Mare, per poi proseguire sulla destra in via Trento; percorsi circa ml.500,00, sulla sinistra ci si immette su via Casette dove al civ.26 è ubicato il complesso immobiliare di cui sono parte le unità immobiliari oggetto della presente.

#### **BENE N° 5 - POSTO AUTO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA CASETTE N.26**

Posti auto esterni distinti con i n.30-33-34, facenti parte di complesso immobiliare di maggiore consistenza sito in Comune di Albano Laziale (Rm), Località Pavona, Via Casette n.26, il tutto identificato in Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, Particella 1603, sub. 513-516-517, piano terra.

Il lotto sopra descritto fa parte di un complesso immobiliare sito in Comune di Albano Laziale (Rm), località Pavona, Via delle Casette n.26, costituito da n.6 fabbricati identificati con le lettere A-B-C-D-E-F con n.8 appartamenti ognuno, n. 46 box auto al piano seminterrato e n. 64 posti auto esterni nella piazza di distribuzione delle palazzine.



La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Dalla via Appia Nord si procede in direzione Genzano di Roma, per poi svoltare sulla sinistra in via Appia Antica ed immettersi in via Emilia Romagna. Giunti alla rotonda si procede su via Luigi Longo per poi proseguire su via S. Carlino.

Una volta giunti su via Pagliaroza si prosegue fino ad immettersi sulla via Nettunense direzione Roma.

All'altezza del semaforo dislocato in località Pavona, si svolta sulla sinistra in via del Mare, per poi proseguire sulla destra in via Trento; percorsi circa ml.500,00, sulla sinistra ci si immette su via Casette dove al civ.26 è ubicato il complesso immobiliare di cui sono parte le unità immobiliari oggetto della presente.



#### **BENE N° 6 - POSTO AUTO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA CASETTE N.26**



Posti auto esterni distinti con i n.35-36, facenti parte di complesso immobiliare di maggiore consistenza sito in Comune di Albano Laziale (Rm), Località Pavona, Via Casette n.26, il tutto identificato in Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, Particella 1603, sub. 518-519, piano terra.

Il lotto sopra descritto fa parte di un complesso immobiliare sito in Comune di Albano Laziale (Rm), località Pavona, Via delle Casette n.26, costituito da n.6 fabbricati identificati con le lettere A-B-C-D-E-F con n.8 appartamenti ognuno, n. 46 box auto al piano seminterrato e n. 64 posti auto esterni nella piazza di distribuzione delle palazzine.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Dalla via Appia Nord si procede in direzione Genzano di Roma, per poi svoltare sulla sinistra in via Appia Antica ed immettersi in via Emilia Romagna. Giunti alla rotonda si procede su via Luigi Longo per poi proseguire su via S. Carlino.

Una volta giunti su via Pagliarozza si prosegue fino ad immettersi sulla via Nettunense direzione Roma.

All'altezza del semaforo dislocato in località Pavona, si svolta sulla sinistra in via del Mare, per poi proseguire sulla destra in via Trento; percorsi circa ml.500,00, sulla sinistra ci si immette su via Casette dove al civ.26 è ubicato il complesso immobiliare di cui sono parte le unità immobiliari oggetto della presente.

#### **BENE N° 7 - POSTO AUTO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA CASSETTE N.26**

Posti auto esterni distinti con i n.39-40, facenti parte di complesso immobiliare di maggiore consistenza sito in Comune di Albano Laziale (Rm), Località Pavona, Via Casette n.26, il tutto identificato in Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, Particella 1603, sub. 523-524, piano terra.

Il lotto sopra descritto fa parte di un complesso immobiliare sito in Comune di Albano Laziale (Rm), località Pavona, Via delle Casette n.26, costituito da n.6 fabbricati identificati con le lettere A-B-C-D-E-F con n.8 appartamenti ognuno, n. 46 box auto al piano seminterrato e n. 64 posti auto esterni nella piazza di distribuzione delle palazzine.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Dalla via Appia Nord si procede in direzione Genzano di Roma, per poi svoltare sulla sinistra in via Appia Antica ed immettersi in via Emilia Romagna. Giunti alla rotonda si procede su via Luigi Longo per poi proseguire su via S. Carlino.

Una volta giunti su via Pagliarozza si prosegue fino ad immettersi sulla via Nettunense direzione Roma.

All'altezza del semaforo dislocato in località Pavona, si svolta sulla sinistra in via del Mare, per poi proseguire sulla destra in via Trento; percorsi circa ml.500,00, sulla sinistra ci si immette su via Casette dove al civ.26 è

ubicato il complesso immobiliare di cui sono parte le unità immobiliari oggetto della presente.



**BENE N° 8 - MANSARDA UBICATA A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA CASETTE N.26, EDIFICIO E PIANO 2**

---

Locale Sottotetto posto al PIANO 2 Edificio E, collegato all'appartamento sottostante, sito in Comune di Albano Laziale (Rm), Località Pavona, Via Casette n.26, costituito da due ambienti, servizio igienico, vano scala e terrazzo e box auto al piano seminterrato. Il tutto identificato in Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, Particella 1607, sub. 527 (sottotetto) e sub. 531 (box auto) al piano S1.

Il lotto sopra descritto fa parte di un complesso immobiliare sito in Comune di Albano Laziale (Rm), località Pavona, Via delle Casette n.26, costituito da n.6 fabbricati identificati con le lettere A-B-C-D-E-F con n.8 appartamenti ognuno, n. 46 box auto al piano seminterrato e n. 64 posti auto esterni nella piazza di distribuzione delle palazzine.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Dalla via Appia Nord si procede in direzione Genzano di Roma, per poi svoltare sulla sinistra in via Appia Antica ed immettersi in via Emilia Romagna. Giunti alla rotonda si procede su via Luigi Longo per poi proseguire su via S. Carlino.

Una volta giunti su via Pagliarozza si prosegue fino ad immettersi sulla via Nettunense direzione Roma.

All'altezza del semaforo dislocato in località Pavona, si svolta sulla sinistra in via del Mare, per poi proseguire sulla destra in via Trento; percorsi circa ml.500,00, sulla sinistra ci si immette su via Casette dove al civ.26 è ubicato il complesso immobiliare di cui sono parte le unità immobiliari oggetto della presente.

**BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA CASETTE N.26, EDIFICIO E, INTERNO 1, PIANO S1-T**

---

Appartamento distinto con il n. int.1/E, Pal.E sito in Comune di Albano Laziale (Rm), Località Pavona, Via Casette n.26, costituito da angolo cottura, bagno, camera, soggiorno, ampio salone e corte al piano terra, con scala interna che porta al piano seminterrato costituito da magazzino, n.2 ambienti, n.3 chiostrine, intercapedine esclusiva, con annessi n.3 box auto al piano S1, n.5 posti auto esterni al piano terra ed area urbana. Il tutto identificato in Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, Particella 1607, sub. 528 (appartamento), sub. 529-530-149 (box auto), p.lla 1607 sub.15-16-39-40 e p.la 1603 sub.522 (posti auto esterni) e p.la 1631 (area urbana).

Il lotto sopra descritto fa parte di un complesso immobiliare sito in Comune di Albano Laziale (Rm), località Pavona, Via delle Casette n.26, costituito da n.6 fabbricati identificati con le lettere A-B-C-D-E-F con n.8 appartamenti ognuno, n. 46 box auto al piano seminterrato e n. 64 posti auto esterni nella piazza di distribuzione delle palazzine.





La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Dalla via Appia Nord si procede in direzione Genzano di Roma, per poi svoltare sulla sinistra in via Appia Antica ed immettersi in via Emilia Romagna. Giunti alla rotonda si procede su via Luigi Longo per poi proseguire su via S. Carlino.

Una volta giunti su via Pagliarozza si prosegue fino ad immettersi sulla via Nettunense direzione Roma.

All'altezza del semaforo dislocato in località Pavona, si svolta sulla sinistra in via del Mare, per poi proseguire sulla destra in via Trento; percorsi circa ml.500,00, sulla sinistra ci si immette su via Casette dove al civ.26 è ubicato il complesso immobiliare di cui sono parte le unità immobiliari oggetto della presente.

**BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA CASETTE N.26, EDIFICIO E, INTERNO 3 PIANO 1**

Appartamento distinto con il n. int.3/E sito in Comune di Albano Laziale (Rm), Località Pavona, Via Casette n.26, costituito da angolo cottura, monolocale, bagno e balcone al piano primo, con annessi n.2 box auto e n.2 posti auto al piano S1, n.1 posto auto esterno al piano terra ed area urbana. Il tutto identificato in Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, Particella 1607, sub. 526 (appartamento), sub. 156 e 506 (box auto), p.lla 1607 sub.23-524-525 (posti auto) e p.lla 1633 (area urbana).

Il lotto sopra descritto fa parte di un complesso immobiliare sito in Comune di Albano Laziale (Rm), località Pavona, Via delle Casette n.26, costituito da n.6 fabbricati identificati con le lettere A-B-C-D-E-F con n.8 appartamenti ognuno, n. 46 box auto al piano seminterrato e n. 64 posti auto esterni nella piazza di distribuzione delle palazzine.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Dalla via Appia Nord si procede in direzione Genzano di Roma, per poi svoltare sulla sinistra in via Appia Antica ed immettersi in via Emilia Romagna. Giunti alla rotonda si procede su via Luigi Longo per poi proseguire su via S. Carlino.

Una volta giunti su via Pagliarozza si prosegue fino ad immettersi sulla via Nettunense direzione Roma.

All'altezza del semaforo dislocato in località Pavona, si svolta sulla sinistra in via del Mare, per poi proseguire sulla destra in via Trento; percorsi circa ml.500,00, sulla sinistra ci si immette su via Casette dove al civ.26 è ubicato il complesso immobiliare di cui sono parte le unità immobiliari oggetto della presente.



**BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA CASSETTE N.26, EDIFICIO B, INTERNO 1, PIANO T**

Appartamento distinto con il n. int.1/B sito in Comune di Albano Laziale (Rm), Località Pavona, Via Casette n.26, costituito da ingresso, soggiorno, disimpegno, bagno, camera e corte al piano terra ed un box auto al piano S1. Il tutto identificato in Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, Particella 1607, sub. 520 (appartamento) e sub. 122 (box).

Il lotto sopra descritto fa parte di un complesso immobiliare sito in Comune di Albano Laziale (Rm), località Pavona, Via delle Casette n.26, costituito da n.6 fabbricati identificati con le lettere A-B-C-D-E-F con n.8 appartamenti ognuno, n. 46 box auto al piano seminterrato e n. 64 posti auto esterni nella piazza di distribuzione delle palazzine.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Dalla via Appia Nord si procede in direzione Genzano di Roma, per poi svoltare sulla sinistra in via Appia Antica ed immettersi in via Emilia Romagna. Giunti alla rotonda si procede su via Luigi Longo per poi proseguire su via S. Carlino.

Una volta giunti su via Pagliarozza si prosegue fino ad immettersi sulla via Nettunense direzione Roma.

All'altezza del semaforo dislocato in località Pavona, si svolta sulla sinistra in via del Mare, per poi proseguire sulla destra in via Trento; percorsi circa ml.500,00, sulla sinistra ci si immette su via Casette dove al civ.26 è ubicato il complesso immobiliare di cui sono parte le unità immobiliari oggetto della presente.

**BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA CASSETTE N.26, EDIFICIO A, INTERNO 7, PIANO 1-2**

Appartamento distinto con il n. int.7 sito in Comune di Albano Laziale (Rm), Località Pavona, Via Casette n.26, costituito da cucina, bagno e disimpegno al piano primo, con una scala che porta al piano secondo (sottotetto) costituito da tre ambienti ed un terrazzo, e posto auto esterno al piano terra. Il tutto identificato in Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, Particella 1607, sub. 57 (appartamento), sub.28(posto auto scoperto) al piano terra.

Il lotto sopra descritto fa parte di un complesso immobiliare sito in Comune di Albano Laziale (Rm), località Pavona, Via delle Casette n.26, costituito da n.6 fabbricati identificati con le lettere A-B-C-D-E-F con n.8 appartamenti ognuno, n. 46 box auto al piano seminterrato e n. 64 posti auto esterni nella piazza di distribuzione delle palazzine.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Dalla via Appia Nord si procede in direzione Genzano di Roma, per poi svoltare sulla sinistra in via Appia Antica ed immettersi in via Emilia Romagna. Giunti alla rotonda si procede su via Luigi Longo per poi proseguire su via S. Carlino.

Una volta giunti su via Pagliarozza si prosegue fino ad immettersi sulla via Nettunense direzione Roma.

All'altezza del semaforo dislocato in località Pavona, si svolta sulla sinistra in via del Mare, per poi proseguire sulla destra in via Trento; percorsi circa ml.500,00, sulla sinistra ci si immette su via Casette dove al civ.26 è ubicato il complesso immobiliare di cui sono parte le unità immobiliari oggetto della presente.

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26, edificio A, interno 4, piano 1-2

### 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 oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

La piena proprietà degli immobili oggetto della presente Procedura risulta essere della Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in Roma (RM), \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### CONFINI

L'appartamento ubicato in Comune di Albano Laziale (Rm), località Pavona, Via Casette n.26, palazzo A, int.4, piano 1°, con soffitta al piano 2° e annessi posto auto coperto e box auto al piano S1, confina con l'interno n.7, vano scala, altre unità immobiliari, salvo altri.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------

	Netta	Lorda		Convenzionale		
Abitazione	41,25 mq	45,60 mq	1	45,60 mq	2,70 m	1
Soffitta	41,00 mq	45,00 mq	0,33	14,85 mq	1,80 m	2
Balcone scoperto	39,40 mq	39,40 mq	0,20	7,88 mq	0,00 m	1
Terrazza	4,00 mq	4,00 mq	0,20	0,80 mq	0,00 m	2
Box	21,00 mq	23,00 mq	0,40	9,20 mq	2,70 m	S1
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,20	2,40 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>80,73 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>80,73 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I coefficienti sopra riportati sono stati determinati sulla base dei riferimenti standard, dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio e dal D.P.R. 138/1998 del 23.03.1998 per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani. Tale scelta è dettata sia da esperienze valutative sia dalle linee guida di analisi e calcolo, le quali, sono presenti ed allegate al presente rapporto di valutazione peritale. Tali coefficienti possono essere stabiliti sia su base valutativa che tabellare nonchè possono adeguarsi alla superficie lorda ovvero al prezzo per euro/mq dettati dai rilevatori nazionali OMI aggiornati. A conferire maggiore spessore ai coefficienti e calcoli di cui sopra si rende quale allegato parte integrante della perizia di stima a me Incaricata, apposita linea guida per metodologie di calcolo utilizzata. Nella medesima sono poi riportati i coefficienti di calcolo per le superfici accessorie e pertinenziali nonchè apposita metodologie di calcolo per la superficie convenzionale (calcolo delle murature esterne ed eventuali fattori di riduzione) La superficie commerciale è pari alla somma: •della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; •della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo; -di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); -di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). Misurazione a) vani principali e accessori diretti Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). •In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale. b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare -per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno; -per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso. c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura: -per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà. Superficie omogeneizzata a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità

immobiliare Superficie scoperta La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari: •al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare; •al 2% per superfici eccedenti detto limite. Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito: •qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: nella misura del 30%, fino a mq. 25; nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25; •qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: -nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25; -nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25. b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura: •del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori; •del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori. Inoltre è bene precisare che, nel caso in cui risultassero superfici abusive in ampliamento non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01, la superficie convenzionale verrebbe calcolata tenendo conto dello stato legittimato, dal quale, in sede di determinazione del più probabile valore di mercato, verrebbero decurtati i costi necessari al ripristino dello stato legittimato per le difformità riscontrate non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/06/2012 al 22/12/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 1603, Sub. 505 Categoria C6 Cl.2 Superficie catastale 12,00 mq Rendita € 32,23 Piano T
Dal 08/06/2012 al 22/12/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 1607, Sub. 504 Categoria C6 Cl.6 Superficie catastale 23 mq Rendita € 106,29 Piano S1
Dal 08/06/2012 al 22/12/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 1607, Sub. 52 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 533,24 Piano 1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali e precisamente a BRANCHINI E MANCINELLI S.r.l. in fallimento, con sede in Roma, c.f. 00393020581, p.iva 00877471003, proprietaria per la quota di 1/1 della piena proprietà.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	1607	52		A2	4	3,5 vani		533,24 €	1-2	
	11	1607	504		C6	6		23 mq	106,29 €	S1	
	11	1603	505		C6	2		12,00 mq	32,23 €	T	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art.567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali.

### PATTI

Dai sopralluoghi effettuati si è potuto verificare che l'appartamento, palazzo A, int.4, piani 1°-2°, è libero ma le chiavi sono in possesso del Sig. Rossi Oreste il quale ha stipulato un preliminare di compravendita con la società esecutata non trascritto; ha però trascritto la domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica di detto preliminare al quale però ha rinunciato.  
Il Custode Giudiziario è l'avv. Elisa Fortini.

### STATO CONSERVATIVO

Dai sopralluoghi effettuati si è potuto verificare che il bene risulta essere in sufficiente stato conservativo.

### PARTI COMUNI

Trattasi di unità immobiliari facenti parte di complesso immobiliare di maggiore consistenza.  
Le parti comuni sono gli spazi di manovra dell'area esterna, gli accessi carrabili e pedonali, i vani scala, le aree di manovra dei locali box.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione reperita presso il Comune di Albano Laziale non è emersa l'esistenza di alcuna servitù, censo, livello, uso civico.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STATO DI MANUTENZIONE: Discreto stato di manutenzione, con dotazione logistica di impianti funzionale;  
FONDAZIONI: in cls. armato;  
STRUTTURE VERTICALI: in cls. armato;  
SOLAI: prefabbricati in cls. armato;  
COPERTURA: la copertura è a falde con manto in tegole portoghesi;  
PARETI ESTERNE ED INTERNE: esterne e interne intonacate e tinteggiate;  
PAVIMENTAZIONE INTERNA: gress porcellanato;  
INFISSI ESTERNI ED INTERNI: finestre in legno con doppio vetro del tipo 4-6-4, porte interne tamburate in legno impiallacciate, portoncino d'entrata blindato, persiane-grate in ferro;  
ALTRI IMPIANTI: impianto smaltimento acque nere allacciato alla pubblica fognatura ed utenza idrica sia allacciata alla conduttura comunale.  
I Box auto sono pavimentati con cemento battuto, intonaco grezzo e chiusura con serranda in lamiera grecata.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti					
Dal 04/01/1998 al 22/12/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione la cui tacita accettazione di eredità è stata trascritta il 29/11/2005 nn. 78666/45361.					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
		Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
			29/11/2005	45361	78666		
		Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 22/12/2004 al	**** Omissis ****	Uff. Reg. Roma	22/06/2008	9	18328	compravendita	



28/10/2010		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Cinotti Nicola	22/12/2004	112851	40093
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			30/12/2004	78642	48990
		<b>Registrazione</b>			
Dal 28/10/2010	**** Omissis ****	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		<b>Atto di trasformazione di Società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Cinotti Nicola	28/10/2010	135245	51835
		<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		
	12/05/2011	25383	15784		
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

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.

La nota di trascrizione del 12/05/2011 (Atto di trasformazione di Società della BRANCHINI E MANCINELLI S.p.A. in S.r.l.) è in rettifica della formalità n. 15784 del 12/05/2011 per errata indicazione del terreno sito in Albano Laziale (RM), Foglio 11, Particella 1341, NON ESSENDO OGGETTO DI TRASFERIMENTO DEL TRASCRIVENDO ATTO.

SI SEGNALANO:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO del 29/03/2005 Numero di repertorio 114123 Notaio CINOTTI NICOLA Sede ROMA trascritto il 10/05/2005 ai nn. 29550/16900 a favore di COMUNE DI ALBANO LAZIALE Sede ALBANO LAZIALE (RM), Codice fiscale 82011210588, contro BRANCHINI E MANCINELLI - SOCIETA' PER AZIONI Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581;
- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA del 02/07/2014 Numero di repertorio 65962/20567 Notaio PENNAZZI

CATALANI CARLO Sede VELLETRI trascritto il 10/07/2014 ai nn. 32505/9909 a favore di DE ANGELIS BARBARA Nata il 23/12/1973 a MARINO DNG BBR 73T63 E958T e TOZZI ALESSANDRO Nato il 01/08/1968 ad ALBANO LAZIALE TZZ LSN 68M01 A132R contro BRANCHINI E MANCINELLI - SOCIETA' PER AZIONI Sede ROMA (RH) Codice fiscale 00393020581 sulla p.lla 1607 sub 72 e 13;

- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA del 11/11/2014 Numero di repertorio 66831/21114 Notaio PENNAZZI CATALANI CARLO Sede VELLETRI trascritto il 14/11/2014 ai nn. 49037/32170 a favore di D'ERAMO VALERIO Nato il 12/11/1955 a ALBANO LAZIALE DRM VLR55512A132Y contro BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1607 sub 81 e 45;
- CESSIONE DI PRELIMINARE DI CCMPRVENDITA del 24/02/2015 Numero di repertorio 67280/21428 Notaio PENNAZZI CATALANI CARLO Sede VELLETRI trascritto il 27/02/2015 ai nn. 7199/5300 a favore di MASSARO GIORDANO Nato il 30/11/1973 a ROMA Codice fiscale MSSGDN73S30H501A contro BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1607 sub 73 e 10;
- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA del 16/04/2015 Numero di repertorio 67518/21611 Notaio PENNAZZI CATALANI CARLO Sede VELLETRI trascritto il 17/04/2015 ai nn.14387/10366 a favore di ADDATI JESSICA Nata il 01/01/1988 ad ALBANO LAZIALE DDTJSC 88A41 A132J contro BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1607 sub 61, 127 e 17;
- CONTRATTO PRELIMINARE del 27/05/2015 Numero di repertorio 25997/12488 Notaio BECCHETTI ALFREDO MARIA Sede ROMA trascritto il 04/06/2015 ai nn. 22165/16083 a favore di PIERMARINI FRANCESCA Nata il 30/05/1991 ad ALBANO LAZIALE PRM ENC 91E70 A132I contro BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1607 sub 70, 128 e 11;
- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DEL 17/07/2015 Numero di repertorio 2837/1963 Notaio STEFANI DANILO Sede ROMA trascritto il 21/07/2015 nn.29428/21184 a favore di MIGLIARO SALVATORE Nato il 13/12/1959 a NAPOLI (NA) Codice fiscale MGL SVT 59T13 F839 L a carico di BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1607 sub.97, 160, 158, 161, 149, 39, 40, 511, 159;
- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DEL 17/07/2015 repertorio 2837/1963 Notaio STEFANI DANILO Numero di repertorio 2837/1963 Notaio STEFANI DANILO Sede ROMA trascritto il 21/07/2015 nn. 29429/21185 a favore di VUERICH DANIELA Nata il 03/03/1966 a MARINO (RM) Codice fiscale VRC ONL 66C43 E958 W a carico di BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1633, 1607 sub. 118, 114, 23, 506 e 156.
- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DEL 17/07/2015 Numero di repertorio 2837/1963 Notaio STEFANI DANILO Sede ROMA trascritto il 21/07/2015 nn. 29430/21186 a favore di MIGLIARO ERSILIA Nata il 23/01/1963 a NAPOLI (NA) Codice fiscale MGL RSL 63A63 F839 S E FUSARI GIANNI Nato il 21/09/1955 a AMATRICE (RI) Codice fiscale FSR GNN 55P24 A258 J a carico di BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1632, 1603 sub. 511, 512, p.lle 1607 SUBB 133, 132, 131, 69;
- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DEL 17/07/2015 Numero di repertorio 2837/1963 Notaio STEFANI DANILO Sede ROMA trascritto il 21/07/2015 nn. 29431/21187 a favore di MIGLIARO GIGLIOLA Nata il 27/08/1961 a NAPOLI (NA) Codice fiscale MGL GLL 61M67 F839 Y a carico di BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1607 sub. 41, 163, 517, 518;
- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DEL 17/07/2015 repertorio 2837/1963 Notaio STEFANI DANILO Numero trascritto il 21/07/2015 nn. 29432/21188 a favore di VUERICH FRANCO Nato il 22/09/1967 a R0t-1A (RM) codice fiscale VRC FNC 67P22 B501 H a carico di BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020591 sulle p.lle 1607 sub. 22, 112, 62.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Iscrizioni



- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo edilizio  
Iscritto a Roma il 02/12/2005  
Reg. gen. 80127 - Reg. part. 23725  
Importo: € 15.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 7.500.000,00  
Rogante: Notaio Cinotti Nicola  
Data: 30/11/2005  
N° repertorio: 117565  
N° raccolta: 42832
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 28/10/2015  
Reg. gen. 42621 - Reg. part. 6945  
Importo: € 75.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 60.000,00  
Data: 23/04/2015  
N° repertorio: 9560

### Trascrizioni

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**  
Trascritto a VELLETRI il 10/05/2005  
Reg. gen. 29550 - Reg. part. 16900  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma il 17/02/2015  
Reg. gen. 5274 - Reg. part. 3827  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43976 - Reg. part. 31452  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43978 - Reg. part. 31454  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43980 - Reg. part. 31456





- A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43973 - Reg. part. 31449  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43979 - Reg. part. 31455  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43967 - Reg. part. 31443  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43971 - Reg. part. 31447  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43972 - Reg. part. 31448  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a vELLETRI il 03/11/2015  
Reg. gen. 43970 - Reg. part. 31446  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43968 - Reg. part. 31444  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43969 - Reg. part. 31445  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43982 - Reg. part. 31458  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015





- Reg. gen. 43987 - Reg. part. 31463  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43981 - Reg. part. 31457  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43983 - Reg. part. 31459  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43984 - Reg. part. 31460  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43988 - Reg. part. 31464  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43975 - Reg. part. 31451  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43966 - Reg. part. 31442  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43974 - Reg. part. 31450  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43985 - Reg. part. 31461  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43986 - Reg. part. 31462  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*





- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 27/11/2015  
Reg. gen. 47732 - Reg. part. 33955  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**  
Trascritto a Roma il 22/01/2016  
Reg. gen. 2729 - Reg. part. 1886  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento**  
Trascritto a Velletri il 27/10/2020  
Reg. gen. 45122 - Reg. part. 31102  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

L'area sulla quale è stato edificato il complesso edilizio oggetto della presente ricade, secondo il PRG vigente anno 1975:

- ) terreno distinto in Catasto al foglio n. 11 particelle n. 1603 - 1606 - 1607 - 1608 - 1610 - 1612 - 1613 - 1630 - 1631 - 1632 - 1633 - 1634 è destinato a zona "C sottozona C5 "Espansione a 62 ab/ha";
- ) porz.ne delle part.ile 1606 - 1608 - 1610 - 1612 - 1613 è destinata a Viabilità Pubblica di PRG;
- ) su porzione delle stesse part.ile è sovrapposta Zona di Vincolo non aedificandi.

1) Zona C "espansione" - Sottozona C5 "Espansione a 62 Ab./Ha", è di seguito riassunta: l'edificazione è subordinata alla formazione di P.P.E. o P.P. di L.C., rispettando i seguenti parametri: area pubbl. 18mq/Ab.-11.16%, area strade 7mq/Ab.-4,34%, sup. fond. 84,50%, indice fabbr. territ. 0,50 mc/mq, indice fabbr. fond. 0,58 mc/mq. - Restano salve le disposizioni di cui all'art. 3 punto c) delle NTA di PRG, che si allegano al presente in copia.

2) Zona destinata alla Viabilità di PRG - Vincolo di esproprio decaduto per decorrenza dei termini di legge. Zona Bianca - Art. 9 DPR n. 380/01 e ss.mm.ii..

3) Zona Vincolo non Aedificandi - Le aree colpite da tale vincolo non sono edificabili, ma possono essere utilizzate unitamente ad altre aree confinanti, nel computo delle cubature derivante dall'applicazione dall'indice di fabbricabilità fondiaria della sottozona limitrofa. Lungo le fasce di rispetto delle strade principali è vietato ogni accesso da strade secondarie, fatta eccezione per quelle previste dal PRG o dai PPE. Le strade rurali potranno mantenere gli accessi esistenti, ferme restando, a questo proposito, le limitazioni imposte da ANAS e Provincia.

Sul terreno suddetto restano salve le prescrizioni e i vincoli inerenti altre norme statali e regionali di legge e regolamenti in materia Urbanistica ed Edilizia, tra le quali:

- E' soggetto al disposto di cui alla legge 02/02/74 n.°64, art. 13 - 18, oggi artt. 89 - 94 del DPR n. 380/01 e s.m.i., in quanto il territorio di tutto il Comune è stato dichiarato zona sismica di seconda categoria "S9" oggi "S2";
- L'area non è soggetta al vincolo di cui al D. Lgs n. 42/04 - L'area non è gravata da usi civici ("qualitas soli" ai sensi di legge 16/06/27 n.°1766);
- E' inserita nel Piano Territoriale Provinciale Regionale PTPR.
- La presente certificazione, ai sensi dell'art. 40 DPR n. 445/2000, non può essere prodotta agli organi della P.A.



e ai privati gestori di pubblici servizi.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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.

Il complesso è stato edificato con Permesso di Costruire n.71/04 del 13/05/2005, successivamente in data 20/02/2008 è stata inoltrata la D.I.A. per traslazione dei manufatti ed in data 01/02/2012 ulteriore D.I.A. per il completamento delle aree esterne.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ancora intestati alla società BRANCHINI E MANCINELLI S.r.l. in fallimento, con sede in Roma, c.f. 00393020581, p.iva 00877471003, proprietaria per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Ad oggi non risulta costituito alcun condominio.



## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26, edificio D, interno 5, piano 1°-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 oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:



- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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



- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

La piena proprietà degli immobili oggetto della presente Procedura risulta essere della Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in Roma (RM), \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



#### CONFINI

L'appartamento ubicato in Comune di Albano Laziale (Rm), località Pavona, Via Casette n.26, palazzo D, int.5, piano 1°, con soffitta al piano 2° e annesso box auto al piano S1, confina con l'interno n.6, vano scala, altre unità immobiliari, salvo altri.

#### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	40,46 mq	50,61 mq	1	50,61 mq	2,70 m	1
Soffitta	37,00 mq	50,66 mq	0,33	16,72 mq	1,80 m	2
Balcone scoperto	33,90 mq	33,90 mq	0,20	6,78 mq	0,00 m	1
Terrazza	3,55 mq	4,45 mq	0,30	1,33 mq	0,00 m	2
Box	39,00 mq	43,00 mq	0,40	17,20 mq	2,70 m	S1
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>95,64 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>95,64 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I coefficienti sopra riportati sono stati determinati sulla base dei riferimenti standard, dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio e dal D.P.R. 138/1998 del 23.03.1998 per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani. Tale scelta è dettata sia da esperienze valutative sia dalle linee guida di analisi e calcolo, le quali, sono presenti ed allegate al presente rapporto di valutazione peritale. Tali coefficienti possono essere stabiliti sia su base valutativa che tabellare nonchè possono adeguarsi alla superficie lorda ovvero al prezzo per euro/mq dettati dai rilevatori nazionali OMI aggiornati. A conferire maggiore spessore ai coefficienti e calcoli di cui sopra si rende quale allegato parte



integrante della perizia di stima a me Incaricata, apposita linea guida per metodologie di calcolo utilizzata. Nella medesima sono poi riportati i coefficienti di calcolo per le superfici accessorie e pertinenziali nonché apposite metodologie di calcolo per la superficie convenzionale (calcolo delle murature esterne ed eventuali fattori di riduzione) La superficie commerciale è pari alla somma: •della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; •della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo; -di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); -di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). Misurazione a) vani principali e accessori diretti Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). •In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale. b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare -per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno; -per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso. c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura: -per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà. Superficie omogeneizzata a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare Superficie scoperta La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari: •al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare; •al 2% per superfici eccedenti detto limite. Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito: •qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: nella misura del 30%, fino a mq. 25; nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25; •qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: -nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25; -nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25. b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura: •del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori; •del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori. Inoltre è bene precisare che, nel caso in cui risultassero superfici abusive in ampliamento non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01, la superficie convenzionale verrebbe calcolata tenendo conto dello stato legittimato, dal quale, in sede di determinazione del più probabile valore di mercato, verrebbero decurtati i costi necessari al ripristino dello stato legittimato per le difformità riscontrate non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/06/2012 al 22/12/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 1607, Sub. 47 Categoria C6 Cl.2 Superficie catastale 12,00 mq Rendita € 32,23 Piano T
Dal 08/06/2012 al 22/12/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 1607, Sub. 168 Categoria C6 Cl.5

		Superficie catastale 15,00 mq Rendita € 169,19 Piano S1
Dal 08/06/2012 al 22/12/2023	*** Omissis ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 1607, Sub. 85 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,0 vani Rendita € 609,42 Piano 1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali e precisamente a BRANCHINI E MANCINELLI S.r.l. in fallimento, con sede in Roma, c.f. 00393020581, p.iva 00877471003, proprietaria per la quota di 1/1 della piena proprietà.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	1607	85		A2	4	4,0 vani		609,42 €	1-2	
	11	1607	168		C6	5		15,00 mq	169,19 €	S1	
	11	1607	47		C6	2		12,00 mq	32,23 €	T	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art.567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali.

## PATTI

Dai sopralluoghi effettuati si è potuto verificare che l'appartamento, palazzo D, int.5, piani 1°-2°, è libero. Il Custode Giudiziario è l'avv. Elisa Fortini.

## STATO CONSERVATIVO

---

Dai sopralluoghi effettuati si è potuto verificare che l'appartamento, palazzo D, int.5/D, piani 1°-2°, risulta libero, aperto e da rifinire (INFISSI INTERNI ED ESTERNI).  
Il Custode Giudiziario è l'avv. Elisa Fortini.



## PARTI COMUNI

---

Trattasi di unità immobiliari facenti parte di complesso immobiliare di maggiore consistenza.  
Le parti comuni sono gli spazi di manovra dell'area esterna, gli accessi carrabili e pedonali, i vani scala, le aree di manovra dei locali box.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalla documentazione reperita presso il Comune di Albano Laziale non è emersa l'esistenza di alcuna servitù, censo, livello, uso civico.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

STATO DI MANUTENZIONE: Discreto stato di manutenzione, con dotazione logistica di impianti funzionale;  
FONDAZIONI: in cls. armato;  
STRUTTURE VERTICALI: in cls. armato;  
SOLAI: prefabbricati in cls. armato;  
COPERTURA: la copertura è a falde con manto in tegole portoghesi;  
PARETI ESTERNE ED INTERNE: esterne e interne intonacate e tinteggiate;  
PAVIMENTAZIONE INTERNA: gress porcellanato;  
INFISSI ESTERNI ED INTERNI: finestre in legno con doppio vetro del tipo 4-6-4, porte interne tamburate in legno impiallacciate, portoncino d'entrata blindato, persiane-grate in ferro;  
ALTRI IMPIANTI: impianto smaltimento acque nere allacciato alla pubblica fognatura ed utenza idrica sia allacciata alla condotta comunale.  
I Box auto sono pavimentati con cemento battuto, intonaco grezzo e chiusura con serranda in lamiera grecata.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero



## PROVENIENZE VENTENNALI

---



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/01/1998 al 22/12/2004	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione la cui tacita accettazione di eredità è stata trascritta il 29/11/2005 nn. 78666/45361.</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			29/11/2005	45361	78666
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Uff. Reg. Roma	22/06/2008	9	18328		
Dal 22/12/2004 al 28/10/2010	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Cinotti Nicola	22/12/2004	112851	40093
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			30/12/2004	78642	48990
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/10/2010	**** Omissis ****	<b>Atto di trasformazione di Società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Cinotti Nicola	28/10/2010	135245	51835
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			12/05/2011	25383	15784
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

La nota di trascrizione del 12/05/2011 (Atto di trasformazione di Società della BRANCHINI E MANCINELLI S.p.A. in S.r.l.) è in rettifica della formalità n. 15784 del 12/05/2011 per errata indicazione del terreno sito in Albano Laziale (RM), Foglio 11, Particella 1341, NON ESSENDO OGGETTO DI TRASFERIMENTO DEL TRASCRIVENDO ATTO.

SI SEGNALANO:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO del 29/03/2005 Numero di repertorio 114123 Notaio CINOTTI NICOLA Sede ROMA trascritto il 10/05/2005 ai nn. 29550/16900 a favore di COMUNE DI ALBANO LAZIALE Sede ALBANO LAZIALE (RM), Codice fiscale 82011210588, contro BRANCHINI E MANCINELLI - SOCIETA' PER AZIONI Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581;
- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA del 02/07/2014 Numero di repertorio 65962/20567 Notaio PENNAZZI CATALANI CARLO Sede VELLETRI trascritto il 10/07/2014 ai nn. 32505/9909 a favore di DE ANGELIS BARBARA Nata il 23/12/1973 a MARINO DNG BBR 73T63 E958T e TOZZI ALESSANDRO Nato il 01/08/1968 ad ALBANO LAZIALE TZZ LSN 68M01 A132R contro BRANCHINI E MANCINELLI - SOCIETA' PER AZIONI Sede ROMA (RH) Codice fiscale 00393020581 sulla p.lla 1607 sub 72 e 13;
- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA del 11/11/2014 Numero di repertorio 66831/21114 Notaio PENNAZZI CATALANI CARLO Sede VELLETRI trascritto il 14/11/2014 ai nn. 49037/32170 a favore di D'ERAMO VALERIO Nato il 12/11/1955 a ALBANO LAZIALE DRM VLR55512A132Y contro BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1607 sub 81 e 45;
- CESSIONE DI PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA del 24/02/2015 Numero di repertorio 67280/21428 Notaio PENNAZZI CATALANI CARLO Sede VELLETRI trascritto il 27/02/2015 ai nn. 7199/5300 a favore di MASSARO GIORDANO Nato il 30/11/1973 a ROMA Codice fiscale MSSGDN73S30H501A contro BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1607 sub 73 e 10;
- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA del 16/04/2015 Numero di repertorio 67518/21611 Notaio PENNAZZI CATALANI CARLO Sede VELLETRI trascritto il 17/04/2015 ai nn.14387/10366 a favore di ADDATI JESSICA Nata il 01/01/1988 ad ALBANO LAZIALE DDTJSC 88A41 A132J contro BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1607 sub 61, 127 e 17;
- CONTRATTO PRELIMINARE del 27/05/2015 Numero di repertorio 25997/12488 Notaio BECCHETTI ALFREDO MARIA Sede ROMA trascritto il 04/06/2015 ai nn. 22165/16083 a favore di PIERMARINI FRANCESCA Nata il 30/05/1991 ad ALBANO LAZIALE PRM ENC 91E70 A132I contro BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1607 sub 70, 128 e 11;
- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DEL 17/07/2015 Numero di repertorio 2837/1963 Notaio STEFANI DANILO Sede ROMA trascritto il 21/07/2015 nn.29428/21184 a favore di MIGLIARO SALVATORE Nato il 13/12/1959 a NAPOLI (NA) Codice fiscale MGL SVT 59T13 F839 L a carico di BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p. lle 1607 sub.97, 160, 158, 161, 149, 39, 40, 511, 159;
- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DEL 17/07/2015 repertorio 2837/1963 Notaio STEFANI DANILO Numero di repertorio 2837/1963 Notaio STEFANI DANILO Sede ROMA trascritto il 21/07/2015 nn. 29429/21185 a favore di VUERICH DANIELA Nata il 03/03/1966 a MARINO (RM) Codice fiscale VRC ONL 66C43 E958 W a carico di BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1633, 1607 sub. 118, 114, 23, 506 e 156.
- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DEL 17/07/2015 Numero di repertorio 2837/1963 Notaio STEFANI DANILO Sede ROMA trascritto il 21/07/2015 nn. 29430/21186 a favore di MIGLIARO ERSILIA Nata il

23/01/1963 a NAPOLI (NA) Codice fiscale MGL RSL 63A63 F839 S E FUSARI GIANNI Nato il 21/09/1955 a AMATRICE (RI) Codice fiscale FSR GNN 55P24 A258 J a carico di BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1632, 1603 sub. 511, 512, p.lle 1607 SUBB 133, 132, 131, 69;

- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DEL 17/07/2015 Numero di repertorio 2837/1963 Notaio STEFANI DANILO Sede ROMA trascritto il 21/07/2015 nn. 29431/21187 a favore di MIGLIARO GIGLIOLA Nata il 27/08/1961 a NAPOLI (NA) Codice fiscale MGL GLL 61M67 F839 Y a carico di BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1607 sub. 41, 163, 517, 518;

- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DEL 17/07/2015 repertorio 2837/1963 Notaio STEFANI DANILO Numero trascritto il 21/07/2015 nn. 29432/21188 a favore di VUERICH FRANCO Nato il 22/09/1967 a R0t-1A (RM) codice fiscale VRC FNC 67P22 B501 H a carico di BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020591 sulle p.lle 1607 sub. 22, 112, 62.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo edilizio

Iscritto a Roma il 02/12/2005

Reg. gen. 80127 - Reg. part. 23725

Importo: € 15.000.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 7.500.000,00

Rogante: Notaio Cinotti Nicola

Data: 30/11/2005

N° repertorio: 117565

N° raccolta: 42832

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 28/10/2015

Reg. gen. 42621 - Reg. part. 6945

Importo: € 75.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 60.000,00

Data: 23/04/2015

N° repertorio: 9560

### Trascrizioni

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a VELLETRI il 10/05/2005

Reg. gen. 29550 - Reg. part. 16900

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 17/02/2015



- Reg. gen. 5274 - Reg. part. 3827  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43976 - Reg. part. 31452  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43978 - Reg. part. 31454  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43980 - Reg. part. 31456  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43973 - Reg. part. 31449  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43979 - Reg. part. 31455  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43967 - Reg. part. 31443  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43971 - Reg. part. 31447  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43972 - Reg. part. 31448  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a VELLETRI il 03/11/2015  
Reg. gen. 43970 - Reg. part. 31446  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*





- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43968 - Reg. part. 31444  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43969 - Reg. part. 31445  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43982 - Reg. part. 31458  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43987 - Reg. part. 31463  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43981 - Reg. part. 31457  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43983 - Reg. part. 31459  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43984 - Reg. part. 31460  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43988 - Reg. part. 31464  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43975 - Reg. part. 31451  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43966 - Reg. part. 31442





- A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43974 - Reg. part. 31450  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43985 - Reg. part. 31461  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43986 - Reg. part. 31462  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 27/11/2015  
Reg. gen. 47732 - Reg. part. 33955  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **Sentenza dichiarativa di fallimento**  
Trascritto a Roma il 22/01/2016  
Reg. gen. 2729 - Reg. part. 1886  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **Pignoramento**  
Trascritto a Velletri il 27/10/2020  
Reg. gen. 45122 - Reg. part. 31102  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## NORMATIVA URBANISTICA

L'area sulla quale è stato edificato il complesso edilizio oggetto della presente ricade, secondo il PRG vigente anno 1975:

- ) terreno distinto in Catasto al foglio n. 11 particelle n. 1603 - 1606 - 1607 - 1608 - 1610 - 1612 - 1613 - 1630 - 1631 - 1632 - 1633 - 1634 è destinato a zona "C sottozona C5 "Espansione a 62 ab/ha";
- ) porz.ne delle part.ile 1606 - 1608 - 1610 - 1612 - 1613 è destinata a Viabilità Pubblica di PRG;
- ) su porzione delle stesse part.ile è sovrapposta Zona di Vincolo non aedificandi.

1) Zona C "espansione" - Sottozona C5 "Espansione a 62 Ab./Ha", è di seguito riassunta: l'edificazione è subordinata alla formazione di P.P.E. o P.P. di L.C., rispettando i seguenti parametri: area pubbl. 18mq/Ab.-11.16%, area strade 7mq/Ab.-4,34%, sup. fond. 84,50%, indice fabbr. territ. 0,50 mc/mq, indice fabbr. fond. 0,58 mc/mq. - Restano salve le disposizioni di cui all'art. 3 punto c) delle NTA di PRG, che si allegano al presente in copia.

2) Zona destinata alla Viabilità di PRG - Vincolo di esproprio decaduto per decorrenza dei termini di legge. Zona



Bianca - Art. 9 DPR n. 380/01 e ss.mm.ii..

3) Zona Vincolo non Aedificandi - Le aree colpite da tale vincolo non sono edificabili, ma possono essere utilizzate unitamente ad altre aree confinanti, nel computo delle cubature derivante dall'applicazione dall'indice di fabbricabilità fondiaria della sottozona limitrofa. Lungo le fasce di rispetto delle strade principali è vietato ogni accesso da strade secondarie, fatta eccezione per quelle previste dal PRG o dai PPE. Le strade rurali potranno mantenere gli accessi esistenti, ferme restando, a questo proposito, le limitazioni imposte da ANAS e Provincia.

Sul terreno suddetto restano salve le prescrizioni e i vincoli inerenti altre norme statali e regionali di legge e regolamenti in materia Urbanistica ed Edilizia, tra le quali:

- E' soggetto al disposto di cui alla legge 02/02/74 n.°64, art. 13 - 18, oggi artt. 89 - 94 del DPR n. 380/01 e s.m.i., in quanto il territorio di tutto il Comune è stato dichiarato zona sismica di seconda categoria "S9" oggi "S2";
- L'area non è soggetta al vincolo di cui al D. Lgs n. 42/04 - L'area non è gravata da usi civici ("qualitas soli" ai sensi di legge 16/06/27 n.°1766);
- E' inserita nel Piano Territoriale Provinciale Regionale PTPR.
- La presente certificazione, ai sensi dell'art. 40 DPR n. 445/2000, non può essere prodotta agli organi della P.A. e ai privati gestori di pubblici servizi.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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.

Il complesso è stato edificato con Permesso di Costruire n.71/04 del 13/05/2005, successivamente in data 20/02/2008 è stata inoltrata la D.I.A. per traslazione dei manufatti ed in data 01/02/2012 ulteriore D.I.A. per il completamento delle aree esterne.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ancora intestati alla società BRANCHINI E MANCINELLI S.r.l. in fallimento, con sede in Roma, c.f. 00393020581, p.iva 00877471003, proprietaria per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Ad oggi non risulta costituito alcun condominio.



## LOTTO 3

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26, edificio D, interno 6, piano 1°-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 oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

La piena proprietà degli immobili oggetto della presente Procedura risulta essere della Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in Roma (RM), \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### CONFINI

L'appartamento ubicato in Comune di Albano Laziale (Rm), località Pavona, Via Casette n.26, palazzo D, int.6, piano 1°, con soffitta al piano 2° e annesso box auto al piano S1 e posto auto esterno, confina con l'interno n.5, vano scala, altre unità immobiliari, salvo altri.

#### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	40,70 mq	49,21 mq	1	49,21 mq	2,70 m	1
Soffitta	37,37 mq	49,20 mq	0,33	16,24 mq	1,80 m	2
Balcone scoperto	34,27 mq	34,27 mq	0,20	6,85 mq	0,00 m	1
Terrazza	4,06 mq	4,90 mq	0,30	1,47 mq	0,00 m	2
Box	30,00 mq	32,00 mq	0,40	12,80 mq	2,70 m	S1
Posto auto scoperto	15,00 mq	15,00 mq	0,25	3,75 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>90,32 mq</b>		

<b>Incidenza condominiale:</b>	0,00 %
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	90,32 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I coefficienti sopra riportati sono stati determinati sulla base dei riferimenti standard, dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio e dal D.P.R. 138/1998 del 23.03.1998 per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani. Tale scelta è dettata sia da esperienze valutative sia dalle linee guida di analisi e calcolo, le quali, sono presenti ed allegate al presente rapporto di valutazione peritale. Tali coefficienti possono essere stabiliti sia su base valutativa che tabellare nonchè possono adeguarsi alla superficie lorda ovvero al prezzo per euro/mq dettati dai rilevatori nazionali OMI aggiornati. A conferire maggiore spessore ai coefficienti e calcoli di cui sopra si rende quale allegato parte integrante della perizia di stima a me Incaricata, apposita linea guida per metodologie di calcolo utilizzata. Nella medesima sono poi riportati i coefficienti di calcolo per le superfici accessorie e pertinenziali nonchè apposite metodologie di calcolo per la superficie convenzionale (calcolo delle murature esterne ed eventuali fattori di riduzione) La superficie commerciale è pari alla somma: •della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; •della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo; -di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); -di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). Misurazione a) vani principali e accessori diretti Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). •In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale. b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare -per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno; -per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso. c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura: -per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà. Superficie omogeneizzata a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare Superficie scoperta La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari: •al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare; •al 2% per superfici eccedenti detto limite. Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito: •qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: nella misura del 30%, fino a mq. 25; nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25; •qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: -nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25; -nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25. b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura: •del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori; •del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori. Inoltre è bene precisare che, nel caso in cui risultassero superfici abusive in ampliamento non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01, la superficie convenzionale verrebbe calcolata tenendo conto dello stato legittimato, dal quale, in sede di determinazione del più probabile valore di mercato, verrebbero decurtati i costi necessari al ripristino

dello stato legittimato per le difformità riscontrate non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/06/2012 al 22/12/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 1603, Sub. 521 Categoria C6 Cl.2 Superficie catastale 15,00 mq Rendita € 40,28 Piano T
Dal 08/06/2012 al 22/12/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 1607, Sub. 129 Categoria C6 Cl.6, Cons. 32,00 Rendita € 130,15 Piano S1
Dal 08/06/2012 al 22/12/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 1607, Sub. 80 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4,0 vani Rendita € 609,42 Piano 1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali e precisamente a BRANCHINI E MANCINELLI S.r.l. in fallimento, con sede in Roma, c.f. 00393020581, p.iva 00877471003, proprietaria per la quota di 1/1 della piena proprietà.



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	11	1607	80		A2	4	4,0 vani		609,42 €	1-2		
	11	1607	129		C6	6	32,00		130,15 €	S1		
	11	1603	521		C6	2		15,00 mq	40,28 €	T		

**Corrispondenza catastale**



Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.



## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art.567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali.



## PATTI

---

Dai sopralluoghi effettuati si è potuto verificare che l'appartamento, palazzo D, int.6, piani 1°-2°, è libero. Il Custode Giudiziario è l'avv. Elisa Fortini.

## STATO CONSERVATIVO

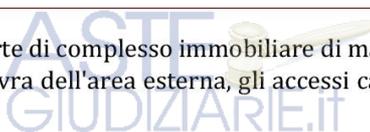
---

Dai sopralluoghi effettuati si è potuto verificare che l'appartamento, palazzo D, int.6/D, piani 1°-2°, risulta libero, ma nella disponibilità del Sig. Cavallari Franco, in discreto stato conservativo. Il Custode Giudiziario è l'avv. Elisa Fortini.

## PARTI COMUNI

---

Trattasi di unità immobiliari facenti parte di complesso immobiliare di maggiore consistenza. Le parti comuni sono gli spazi di manovra dell'area esterna, gli accessi carrabili e pedonali, i vani scala, le aree di manovra dei locali box.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalla documentazione reperita presso il Comune di Albano Laziale non è emersa l'esistenza di alcuna servitù, censo, livello, uso civico.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

STATO DI MANUTENZIONE: Discreto stato di manutenzione, con dotazione logistica di impianti funzionale;  
FONDAZIONI: in cls. armato;  
STRUTTURE VERTICALI: in cls. armato;  
SOLAI: prefabbricati in cls. armato;  
COPERTURA: la copertura è a falde con manto in tegole portoghesi;  
PARETI ESTERNE ED INTERNE: esterne e interne intonacate e tinteggiate;  
PAVIMENTAZIONE INTERNA: gress porcellanato;  
INFISSI ESTERNI ED INTERNI: finestre in legno con doppio vetro del tipo 4-6-4, porte interne tamburate in



legno impiallacciate, portoncino d'entrata blindato, persiane-grate in ferro;  
ALTRI IMPIANTI: impianto smaltimento acque nere allacciato alla pubblica fognatura ed utenza idrica sia allacciata alla conduttura comunale.

I Box auto sono pavimentati con cemento battuto, intonaco grezzo e chiusura con serranda in lamiera grecata.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/01/1998 al 22/12/2004	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione la cui tacita accettazione di eredità è stata trascritta il 29/11/2005 nn. 78666/45361.</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			29/11/2005	45361	78666
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Uff. Reg. Roma	22/06/2008	9	18328		
Dal 22/12/2004 al 28/10/2010	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Cinotti Nicola	22/12/2004	112851	40093
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			30/12/2004	78642	48990
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 28/10/2010	**** Omissis ****	<b>Atto di trasformazione di Società</b>			



		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Cinotti Nicola	28/10/2010	135245	51835
<b>Trascrizione</b>					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			12/05/2011	25383	15784
<b>Registrazione</b>					
		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.

La nota di trascrizione del 12/05/2011 (Atto di trasformazione di Società della BRANCHINI E MANCINELLI S.p.A. in S.r.l.) è in rettifica della formalità n. 15784 del 12/05/2011 per errata indicazione del terreno sito in Albano Laziale (RM), Foglio 11, Particella 1341, NON ESSENDO OGGETTO DI TRASFERIMENTO DEL TRASCRIVENDO ATTO.

SI SEGNALANO:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO del 29/03/2005 Numero di repertorio 114123 Notaio CINOTTI NICOLA Sede ROMA trascritto il 10/05/2005 ai nn. 29550/16900 a favore di COMUNE DI ALBANO LAZIALE Sede ALBANO LAZIALE (RM), Codice fiscale 82011210588, contro BRANCHINI E MANCINELLI - SOCIETA' PER AZIONI Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581;
- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA del 02/07/2014 Numero di repertorio 65962/20567 Notaio PENNAZZI CATALANI CARLO Sede VELLETRI trascritto il 10/07/2014 ai nn. 32505/9909 a favore di DE ANGELIS BARBARA Nata il 23/12/1973 a MARINO DNG BBR 73T63 E958T e TOZZI ALESSANDRO Nato il 01/08/1968 ad ALBANO LAZIALE TZZ LSN 68M01 A132R contro BRANCHINI E MANCINELLI - SOCIETA' PER AZIONI Sede ROMA (RH) Codice fiscale 00393020581 sulla p.lla 1607 sub 72 e 13;
- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA del 11/11/2014 Numero di repertorio 66831/21114 Notaio PENNAZZI CATALANI CARLO Sede VELLETRI trascritto il 14/11/2014 ai nn. 49037/32170 a favore di D'ERAMO VALERIO Nato il 12/11/1955 a ALBANO LAZIALE DRM VLR55512A132Y contro BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1607 sub 81 e 45;
- CESSIONE DI PRELIMINARE DI CCMRAVENDITA del 24/02/2015 Numero di repertorio 67280/21428 Notaio PENNAZZI CATALANI CARLO Sede VELLETRI trascritto il 27/02/2015 ai nn. 7199/5300 a favore di MASSARO GIORDANO Nato il 30/11/1973 a ROMA Codice fiscale MSSGDN73S30H501A contro BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1607 sub 73 e 10;
- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA del 16/04/2015 Numero di repertorio 67518/21611 Notaio PENNAZZI CATALANI CARLO Sede VELLETRI trascritto il 17/04/2015 ai nn.14387/10366 a favore di ADDATI JESSICA Nata il 01/01/1988 ad ALBANO LAZIALE DDTJSC 88A41 A132J contro BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede

ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1607 sub 61, 127 e 17;  
- CONTRATTO PRELIMINARE del 27/05/2015 Numero di repertorio 25997/12488 Notaio BECCHETTI ALFREDO MARIA Sede ROMA trascritto il 04/06/2015 ai nn. 22165/16083 a favore di PIERMARINI FRANCESCA Nata il 30/05/1991 ad ALBANO LAZIALE PRM ENC 91E70 A132I contro BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1607 sub 70, 128 e 11;  
- PRELIMANARE DI COMPRAVENDITA DEL 17/07/2015 Numero di repertorio 2837/1963 Notaio STEFANI DANILO Sede ROMA trascritto il 21/07/2015 nn.29428/21184 a favore di MIGLIARO SALVATORE Nato il 13/12/1959 a NAPOLI (NA) Codice fiscale MGL SVT 59T13 F839 L a carico di BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p. lle 1607 sub.97, 160, 158, 161, 149, 39, 40, 511, 159;  
- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DEL 17/07/2015 repertorio 2837/1963 Notaio STEFANI DANILO Numero di repertorio 2837/1963 Notaio STEFANI DANILO Sede ROMA trascritto il 21/07/2015 nn . 29429/21185 a favore di VUERICH DANIELA Nata il 03/03/1966 a MARINO (RM) Codice fiscale VRC ONL 66C43 E958 W a carico di BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1633, 1607 sub. 118, 114, 23, 506 e 156.  
- PRELIMARNARE DI COMPRAVENDITADEL 17/07/2015 Numero di repertorio 2837/1963 Notaio STEFANI DANILO Sede ROMA trascritto il 21/07/2015 nn. 29430/21186 a favore di MIGLIARO ERSILIA Nata il 23/01/1963 a NAPOLI (NA) Codice fiscale MGL RSL 63A63 F839 S E FUSARI GIANNI Nato il 21/09/1955 a AMATRICE (RI) Codice fiscale FSR GNN 55P24 A258 J a carico di BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1632, 1603 sub. 511, 512, p.lle 1607 SUBB 133, 132, 131, 69;  
- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DEL 17/07/2015 Numero di repertorio 2837/1963 Notaio STEFANI DANILO Sede ROMA trascritto il 21/07/2015 nn. 29431/21187 a favore di MIGLIARO GIGLIOLA Nata il 27/08/1961 a NAPOLI (NA) Codice fiscale MGL GLL 61M67 F839 Y a carico di BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1607 sub. 41, 163, 517, 518;  
- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DEL 17/07/2015 repertorio 2837/1963 Notaio STEFANI DANILO Numero trascritto il 21/07/2015 nn. 29432/21188 a favore di VUERICH FRANCO Nato il 22/09/1967 a R0t-1A (RM) codice fiscale VRC FNC 67P22 B501 H a carico di BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020591 sulle p.lle 1607 sub. 22, 112, 62.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo edilizio  
Iscritto a Roma il 02/12/2005  
Reg. gen. 80127 - Reg. part. 23725  
Importo: € 15.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 7.500.000,00  
Rogante: Notaio Cinotti Nicola  
Data: 30/11/2005  
N° repertorio: 117565  
N° raccolta: 42832
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 28/10/2015

Reg. gen. 42621 - Reg. part. 6945  
Importo: € 75.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 60.000,00  
Data: 23/04/2015  
N° repertorio: 9560



### Trascrizioni

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**  
Trascritto a VELLETRI il 10/05/2005  
Reg. gen. 29550 - Reg. part. 16900  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma il 17/02/2015  
Reg. gen. 5274 - Reg. part. 3827  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43976 - Reg. part. 31452  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43978 - Reg. part. 31454  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43980 - Reg. part. 31456  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43973 - Reg. part. 31449  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43979 - Reg. part. 31455  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43967 - Reg. part. 31443





- A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43971 - Reg. part. 31447  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43972 - Reg. part. 31448  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a VELLETRI il 03/11/2015  
Reg. gen. 43970 - Reg. part. 31446  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43968 - Reg. part. 31444  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43969 - Reg. part. 31445  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43982 - Reg. part. 31458  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43987 - Reg. part. 31463  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43981 - Reg. part. 31457  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43983 - Reg. part. 31459  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015





- Reg. gen. 43984 - Reg. part. 31460  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43988 - Reg. part. 31464  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43975 - Reg. part. 31451  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43966 - Reg. part. 31442  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43974 - Reg. part. 31450  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43985 - Reg. part. 31461  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43986 - Reg. part. 31462  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 27/11/2015  
Reg. gen. 47732 - Reg. part. 33955  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **Sentenza dichiarativa di fallimento**  
Trascritto a Roma il 22/01/2016  
Reg. gen. 2729 - Reg. part. 1886  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **Pignoramento**  
Trascritto a Velletri il 27/10/2020  
Reg. gen. 45122 - Reg. part. 31102  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'area sulla quale è stato edificato il complesso edilizio oggetto della presente ricade, secondo il PRG vigente anno 1975:

- ) terreno distinto in Catasto al foglio n. 11 particelle n. 1603 - 1606 - 1607 - 1608 - 1610 - 1612 - 1613 - 1630 - 1631 - 1632 - 1633 - 1634 è destinato a zona "C sottozona C5 "Espansione a 62 ab/ha";
- ) porz.ne delle part.ile 1606 - 1608 - 1610 - 1612 - 1613 è destinata a Viabilità Pubblica di PRG;
- ) su porzione delle stesse part.ile è sovrapposta Zona di Vincolo non aedificandi.

1) Zona C "espansione" - Sottozona C5 "Espansione a 62 Ab./Ha", è di seguito riassunta: l'edificazione è subordinata alla formazione di P.P.E. o P.P. di L.C., rispettando i seguenti parametri: area pubbl. 18mq/Ab.-11.16%, area strade 7mq/Ab.-4,34%, sup. fond. 84,50%, indice fabbr. territ. 0,50 mc/mq, indice fabbr. fond. 0,58 mc/mq. - Restano salve le disposizioni di cui all'art. 3 punto c) delle NTA di PRG, che si allegano al presente in copia.

2) Zona destinata alla Viabilità di PRG - Vincolo di esproprio decaduto per decorrenza dei termini di legge. Zona Bianca - Art. 9 DPR n. 380/01 e ss.mm.ii.

3) Zona Vincolo non Aedificandi - Le aree colpite da tale vincolo non sono edificabili, ma possono essere utilizzate unitamente ad altre aree confinanti, nel computo delle cubature derivante dall'applicazione dall'indice di fabbricabilità fondiaria della sottozona limitrofa. Lungo le fasce di rispetto delle strade principali è vietato ogni accesso da strade secondarie, fatta eccezione per quelle previste dal PRG o dai PPE. Le strade rurali potranno mantenere gli accessi esistenti, ferme restando, a questo proposito, le limitazioni imposte da ANAS e Provincia.

Sul terreno suddetto restano salve le prescrizioni e i vincoli inerenti altre norme statali e regionali di legge e regolamenti in materia Urbanistica ed Edilizia, tra le quali:

- E' soggetto al disposto di cui alla legge 02/02/74 n.°64, art. 13 - 18, oggi artt. 89 - 94 del DPR n. 380/01 e s.m.i., in quanto il territorio di tutto il Comune è stato dichiarato zona sismica di seconda categoria "S9" oggi "S2";

- L'area non è soggetta al vincolo di cui al D. Lgs n. 42/04 - L'area non è gravata da usi civici ("qualitas soli" ai sensi di legge 16/06/27 n.°1766);

- E' inserita nel Piano Territoriale Provinciale Regionale PTPR.

- La presente certificazione, ai sensi dell'art. 40 DPR n. 445/2000, non può essere prodotta agli organi della P.A. e ai privati gestori di pubblici servizi.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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.

Il complesso è stato edificato con Permesso di Costruire n.71/04 del 13/05/2005, successivamente in data 20/02/2008 è stata inoltrata la D.I.A. per traslazione dei manufatti ed in data 01/02/2012 ulteriore D.I.A. per il completamento delle aree esterne.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Gli immobili oggetto di pignoramento sono ancora intestati alla società BRANCHINI E MANCINELLI S.r.l. in fallimento, con sede in Roma, c.f. 00393020581, p.iva 00877471003, proprietaria per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Ad oggi non risulta costituito alcun condominio.



## LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26

### 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 oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

La piena proprietà degli immobili oggetto della presente Procedura risulta essere della Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in Roma (RM), \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### CONFINI

I posti auto ubicati in Comune di Albano Laziale (Rm), località Pavona, Via Casette n.26, confinano con sub 501 e 503 (BCNC), altri posti auto stessa p.lla, salvo altri, mentre il box confina con int.45, int.47, sub 509 area di manovra (BCNC), salvo altri.



### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------



	Netta	Lorda		Convenzionale		
Posto auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	0,20	2,60 mq	0,00 m	T
Posto auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	0,20	2,60 mq	0,00 m	T
Box	19,00 mq	20,00 mq	0,40	8,00 mq	2,70 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,20 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I coefficienti sopra riportati sono stati determinati sulla base dei riferimenti standard, dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio e dal D.P.R. 138/1998 del 23.03.1998 per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani. Tale scelta è dettata sia da esperienze valutative sia dalle linee guida di analisi e calcolo, le quali, sono presenti ed allegate al presente rapporto di valutazione peritale. Tali coefficienti possono essere stabiliti sia su base valutativa che tabellare nonchè possono adeguarsi alla superficie lorda ovvero al prezzo per euro/mq dettati dai rilevatori nazionali OMI aggiornati. A conferire maggiore spessore ai coefficienti e calcoli di cui sopra si rende quale allegato parte integrante della perizia di stima a me Incaricata, apposita linea guida per metodologie di calcolo utilizzata. Nella medesima sono poi riportati i coefficienti di calcolo per le superfici accessorie e pertinenziali nonchè apposita metodologie di calcolo per la superficie convenzionale (calcolo delle murature esterne ed eventuali fattori di riduzione) La superficie commerciale è pari alla somma: •della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; •della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo; -di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); -di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). Misurazione a) vani principali e accessori diretti Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). •In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale. b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare -per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno; -per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso. c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura: -per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà. Superficie omogeneizzata a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare Superficie scoperta La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari; •al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare; •al 2% per superfici eccedenti detto limite. Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito: •qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: nella misura del 30%, fino a mq. 25; nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25; •qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: -nella misura del 15%

della superficie fino a mq. 25; -nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25. b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura: •del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori; •del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori. Inoltre è bene precisare che, nel caso in cui risultassero superfici abusive in ampliamento non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01, la superficie convenzionale verrebbe calcolata tenendo conto dello stato legittimato, dal quale, in sede di determinazione del più probabile valore di mercato, verrebbero decurtati i costi necessari al ripristino dello stato legittimato per le difformità riscontrate non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/06/2012 al 22/12/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 1607, Sub. 165 Categoria C6 Cl.6 Superficie catastale 20,00 mq Rendita € 96,16 Piano S1
Dal 08/06/2012 al 22/12/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fg. 11, Part. 1603, Sub. 507 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13,00 Superficie catastale 13,00 mq Rendita € 34,91 Piano T
Dal 08/06/2012 al 22/12/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fg. 11, Part. 1603, Sub. 506 Categoria C6 Cl.2 Superficie catastale 13,00 mq Rendita € 34,91 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali e precisamente a BRANCHINI E MANCINELLI S.r.l. in fallimento, con sede in Roma, c.f. 00393020581, p.iva 00877471003, proprietaria per la quota di 1/1 della piena proprietà.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
„	11	1603	506		C6	2		13,00 mq	34,91 €	T	

„	11	1603	507		C6	2	13,00	13,00 mq	34,91 €	T
	11	1607	165		C6	6		20,00 mq	96,16 €	S1

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### **PRECISAZIONI**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art.567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali.

### **PATTI**

Dai sopralluoghi effettuati si è potuto verificare che i posti auto ed il box risultano liberi.  
Il Custode Giudiziario è l'avv. Elisa Fortini.

### **STATO CONSERVATIVO**

Dai sopralluoghi effettuati si è potuto verificare che il bene risulta essere in sufficiente stato conservativo.

### **PARTI COMUNI**

Trattasi di unità immobiliari facenti parte di complesso immobiliare di maggiore consistenza.  
Le parti comuni sono gli spazi di manovra dell'area esterna, gli accessi carrabili e pedonali, i vani scala, le aree di manovra dei locali box.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Dalla documentazione reperita presso il Comune di Albano Laziale non è emersa l'esistenza di alcuna servitù, censo, livello, uso civico.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

La pavimentazione dei posti auto è asfaltata, risultano delimitati, ma in stato di abbandono.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/01/1998 al 22/12/2004	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione la cui tacita accettazione di eredità è stata trascritta il 29/11/2005 nn. 78666/45361.</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			29/11/2005	45361	78666
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Uff. Reg. Roma	22/06/2008	9	18328
		Dal 22/12/2004 al 28/10/2010	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Notaio Dott. Cinotti Nicola	22/12/2004			112851	40093
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	30/12/2004			78642	48990
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/10/2010	**** Omissis ****			<b>Atto di trasformazione di Società</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Cinotti Nicola	28/10/2010	135245	51835
		<b>Trascrizione</b>			



Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	12/05/2011	25383	15784
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.

La nota di trascrizione del 12/05/2011 (Atto di trasformazione di Società della BRANCHINI E MANCINELLI S.p.A. in S.r.l.) è in rettifica della formalità n. 15784 del 12/05/2011 per errata indicazione del terreno sito in Albano Laziale (RM), Foglio 11, Particella 1341, NON ESSENDO OGGETTO DI TRASFERIMENTO DEL TRASCRIVENDO ATTO.

SI SEGNALANO:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO del 29/03/2005 Numero di repertorio 114123 Notaio CINOTTI NICOLA Sede ROMA trascritto il 10/05/2005 ai nn. 29550/16900 a favore di COMUNE DI ALBANO LAZIALE Sede ALBANO LAZIALE (RM), Codice fiscale 82011210588, contro BRANCHINI E MANCINELLI - SOCIETA' PER AZIONI Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581;
- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA del 02/07/2014 Numero di repertorio 65962/20567 Notaio PENNAZZI CATALANI CARLO Sede VELLETRI trascritto il 10/07/2014 ai nn. 32505/9909 a favore di DE ANGELIS BARBARA Nata il 23/12/1973 a MARINO DNG BBR 73T63 E958T e TOZZI ALESSANDRO Nato il 01/08/1968 ad ALBANO LAZIALE TZZ LSN 68M01 A132R contro BRANCHINI E MANCINELLI - SOCIETA' PER AZIONI Sede ROMA (RH) Codice fiscale 00393020581 sulla p.lla 1607 sub 72 e 13;
- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA del 11/11/2014 Numero di repertorio 66831/21114 Notaio PENNAZZI CATALANI CARLO Sede VELLETRI trascritto il 14/11/2014 ai nn. 49037/32170 a favore di D'ERAMO VALERIO Nato il 12/11/1955 a ALBANO LAZIALE DRM VLR55512A132Y contro BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1607 sub 81 e 45;
- CESSIONE DI PRELIMINARE DI CCMRAVENDITA del 24/02/2015 Numero di repertorio 67280/21428 Notaio PENNAZZI CATALANI CARLO Sede VELLETRI trascritto il 27/02/2015 ai nn. 7199/5300 a favore di MASSARO GIORDANO Nato il 30/11/1973 a ROMA Codice fiscale MSSGDN73S30H501A contro BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1607 sub 73 e 10;
- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA del 16/04/2015 Numero di repertorio 67518/21611 Notaio PENNAZZI CATALANI CARLO Sede VELLETRI trascritto il 17/04/2015 ai nn.14387/10366 a favore di ADDATI JESSICA Nata il 01/01/1988 ad ALBANO LAZIALE DDTJSC 88A41 A132J contro BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1607 sub 61, 127 e 17;
- CONTRATTO PRELIMINARE del 27/05/2015 Numero di repertorio 25997/12488 Notaio BECCHETTI ALFREDO MARIA Sede ROMA trascritto il 04/06/2015 ai nn. 22165/16083 a favore di PIERMARINI FRANCESCA Nata il 30/05/1991 ad ALBANO LAZIALE PRM ENC 91E70 A132I contro BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1607 sub 70, 128 e 11;

- PRELIMANARE DI COMPRAVENDITA DEL 17/07/2015 Numero di repertorio 2837/1963 Notaio STEFANI DANILO Sede ROMA trascritto il 21/07/2015 nn.29428/21184 a favore di MIGLIARO SALVATORE Nato il 13/12/1959 a NAPOLI (NA) Codice fiscale MGL SVT 59T13 F839 L a carico di BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1607 sub.97, 160, 158, 161, 149, 39, 40, 511, 159;
- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DEL 17/07/2015 repertorio 2837/1963 Notaio STEFANI DANILO Numero di repertorio 2837/1963 Notaio STEFANI DANILO Sede ROMA trascritto il 21/07/2015 nn . 29429/21185 a favore di VUERICH DANIELA Nata il 03/03/1966 a MARINO (RM) Codice fiscale VRC ONL 66C43 E958 W a carico di BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1633, 1607 sub. 118, 114, 23, 506 e 156.
- PRELIMARNARE DI COMPRAVENDITADEL 17/07/2015 Numero di repertorio 2837/1963 Notaio STEFANI DANILO Sede ROMA trascritto il 21/07/2015 nn. 29430/21186 a favore di MIGLIARO ERSILIA Nata il 23/01/1963 a NAPOLI (NA) Codice fiscale MGL RSL 63A63 F839 S E FUSARI GIANNI Nato il 21/09/1955 a AMATRICE (RI) Codice fiscale FSR GNN 55P24 A258 J a carico di BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1632, 1603 sub. 511, 512, p.lle 1607 SUBB 133, 132, 131, 69;
- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DEL 17/07/2015 Numero di repertorio 2837/1963 Notaio STEFANI DANILO Sede ROMA trascritto il 21/07/2015 nn. 29431/21187 a favore di MIGLIARO GIGLIOLA Nata il 27/08/1961 a NAPOLI (NA) Codice fiscale MGL GLL 61M67 F839 Y a carico di BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1607 sub. 41, 163, 517, 518;
- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DEL 17/07/2015 repertorio 2837/1963 Notaio STEFANI DANILO Numero trascritto il 21/07/2015 nn. 29432/21188 a favore di VUERICH FRANCO Nato il 22/09/1967 a R0t-1A (RM) codice fiscale VRC FNC 67P22 B501 H a carico di BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020591 sulle p.lle 1607 sub. 22, 112, 62.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo edilizio  
Iscritto a Roma il 02/12/2005  
Reg. gen. 80127 - Reg. part. 23725  
Importo: € 15.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 7.500.000,00  
Rogante: Notaio Cinotti Nicola  
Data: 30/11/2005  
N° repertorio: 117565  
N° raccolta: 42832
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 28/10/2015  
Reg. gen. 42621 - Reg. part. 6945  
Importo: € 75.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 60.000,00

Data: 23/04/2015  
N° repertorio: 9560



### Trascrizioni

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**  
Trascritto a VELLETRI il 10/05/2005  
Reg. gen. 29550 - Reg. part. 16900  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma il 17/02/2015  
Reg. gen. 5274 - Reg. part. 3827  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43976 - Reg. part. 31452  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43978 - Reg. part. 31454  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43980 - Reg. part. 31456  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43973 - Reg. part. 31449  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43979 - Reg. part. 31455  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43967 - Reg. part. 31443  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43971 - Reg. part. 31447





- A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43972 - Reg. part. 31448  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a vELLETRI il 03/11/2015  
Reg. gen. 43970 - Reg. part. 31446  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43968 - Reg. part. 31444  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43969 - Reg. part. 31445  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43982 - Reg. part. 31458  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43987 - Reg. part. 31463  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43981 - Reg. part. 31457  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43983 - Reg. part. 31459  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43984 - Reg. part. 31460  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015





- Reg. gen. 43988 - Reg. part. 31464  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43975 - Reg. part. 31451  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43966 - Reg. part. 31442  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43974 - Reg. part. 31450  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43985 - Reg. part. 31461  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43986 - Reg. part. 31462  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 27/11/2015  
Reg. gen. 47732 - Reg. part. 33955  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **Sentenza dichiarativa di fallimento**  
Trascritto a Roma il 22/01/2016  
Reg. gen. 2729 - Reg. part. 1886  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **Pignoramento**  
Trascritto a Velletri il 27/10/2020  
Reg. gen. 45122 - Reg. part. 31102  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## NORMATIVA URBANISTICA

---



L'area sulla quale è stato edificato il complesso edilizio oggetto della presente ricade, secondo il PRG vigente anno 1975:

- ) terreno distinto in Catasto al foglio n. 11 particelle n. 1603 - 1606 - 1607 - 1608 - 1610 - 1612 - 1613 - 1630 - 1631 - 1632 - 1633 - 1634 è destinato a zona "C sottozona C5 "Espansione a 62 ab/ha";
- ) porz.ne delle part.ile 1606 - 1608 - 1610 - 1612 - 1613 è destinata a Viabilità Pubblica di PRG;
- ) su porzione delle stesse part.ile è sovrapposta Zona di Vincolo non aedificandi.

1) Zona C "espansione" - Sottozona C5 "Espansione a 62 Ab./Ha", è di seguito riassunta: l'edificazione è subordinata alla formazione di P.P.E. o P.P. di L.C., rispettando i seguenti parametri: area pubbl. 18mq/Ab.-11.16%, area strade 7mq/Ab.-4,34%, sup. fond. 84,50%, indice fabbr. territ. 0,50 mc/mq, indice fabbr. fond. 0,58 mc/mq. - Restano salve le disposizioni di cui all'art. 3 punto c) delle NTA di PRG, che si allegano al presente in copia.

2) Zona destinata alla Viabilità di PRG - Vincolo di esproprio decaduto per decorrenza dei termini di legge. Zona Bianca - Art. 9 DPR n. 380/01 e ss.mm.ii.

3) Zona Vincolo non Aedificandi - Le aree colpite da tale vincolo non sono edificabili, ma possono essere utilizzate unitamente ad altre aree confinanti, nel computo delle cubature derivante dall'applicazione dall'indice di fabbricabilità fondiaria della sottozona limitrofa. Lungo le fasce di rispetto delle strade principali è vietato ogni accesso da strade secondarie, fatta eccezione per quelle previste dal PRG o dai PPE. Le strade rurali potranno mantenere gli accessi esistenti, ferme restando, a questo proposito, le limitazioni imposte da ANAS e Provincia.

Sul terreno suddetto restano salve le prescrizioni e i vincoli inerenti altre norme statali e regionali di legge e regolamenti in materia Urbanistica ed Edilizia, tra le quali:

- E' soggetto al disposto di cui alla legge 02/02/74 n.°64, art. 13 - 18, oggi artt. 89 - 94 del DPR n. 380/01 e s.m.i., in quanto il territorio di tutto il Comune è stato dichiarato zona sismica di seconda categoria "S9" oggi "S2";

- L'area non è soggetta al vincolo di cui al D. Lgs n. 42/04 - L'area non è gravata da usi civici ("qualitas soli" ai sensi di legge 16/06/27 n.°1766);

- E' inserita nel Piano Territoriale Provinciale Regionale PTPR.

- La presente certificazione, ai sensi dell'art. 40 DPR n. 445/2000, non può essere prodotta agli organi della P.A. e ai privati gestori di pubblici servizi.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Il complesso è stato edificato con Permesso di Costruire n.71/04 del 13/05/2005, successivamente in data 20/02/2008 è stata inoltrata la D.I.A. per traslazione dei manufatti ed in data 01/02/2012 ulteriore D.I.A. per il completamento delle aree esterne.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Gli immobili oggetto di pignoramento sono ancora intestati alla società BRANCHINI E MANCINELLI S.r.l. in fallimento, con sede in Roma, c.f. 00393020581, p.iva 00877471003, proprietaria per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Ad oggi non risulta costituito alcun condominio.

## LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26

### 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 oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

La piena proprietà degli immobili oggetto della presente Procedura risulta essere della Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in Roma (RM), \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### CONFINI

I posti auto ubicati in Comune di Albano Laziale (Rm), località Pavona, Via Casette n.26, confinano con sub 501 (BCNC), posti auto sub 515-517 stessa p.lla, salvo altri.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	15,00 mq	15,00 mq	0,20	3,00 mq	0,00 m	T
Posto auto scoperto	15,00 mq	15,00 mq	0,20	3,00 mq	0,00 m	T



Posto auto scoperto	15,00 mq	15,00 mq	0,20	3,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>9,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>9,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I coefficienti sopra riportati sono stati determinati sulla base dei riferimenti standard, dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio e dal D.P.R. 138/1998 del 23.03.1998 per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani. Tale scelta è dettata sia da esperienze valutative sia dalle linee guida di analisi e calcolo, le quali, sono presenti ed allegate al presente rapporto di valutazione peritale. Tali coefficienti possono essere stabiliti sia su base valutativa che tabellare nonchè possono adeguarsi alla superficie lorda ovvero al prezzo per euro/mq dettati dai rilevatori nazionali OMI aggiornati. A conferire maggiore spessore ai coefficienti e calcoli di cui sopra si rende quale allegato parte integrante della perizia di stima a me Incaricata, apposita linea guida per metodologie di calcolo utilizzata. Nella medesima sono poi riportati i coefficienti di calcolo per le superfici accessorie e pertinenziali nonchè apposita metodologie di calcolo per la superficie convenzionale (calcolo delle murature esterne ed eventuali fattori di riduzione) La superficie commerciale è pari alla somma: •della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; •della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo; -di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); -di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). Misurazione a) vani principali e accessori diretti Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). •In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale. b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare -per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno; -per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso. c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura: -per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà. Superficie omogeneizzata a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare Superficie scoperta La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari: •al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare; •al 2% per superfici eccedenti detto limite. Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito: •qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: nella misura del 30%, fino a mq. 25; nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25; •qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: -nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25; -nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25. b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura: •del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori; •del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori. Inoltre è bene precisare che,

nel caso in cui risultassero superfici abusive in ampliamento non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01, la superficie convenzionale verrebbe calcolata tenendo conto dello stato legittimato, dal quale, in sede di determinazione del più probabile valore di mercato, verrebbero decurtati i costi necessari al ripristino dello stato legittimato per le difformità riscontrate non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/06/2012 al 22/12/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fig. 11, Part. 1603, Sub. 517 Categoria C6 Cl.2, Cons. 15,00 Superficie catastale 15,00 mq Rendita € 40,28 Piano T
Dal 08/06/2012 al 22/12/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fig. 11, Part. 1603, Sub. 516 Categoria C6 Cl.2, Cons. 15,00 Superficie catastale 15,00 mq Rendita € 40,28 Piano T
Dal 08/06/2012 al 22/12/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fig. 11, Part. 1603, Sub. 513 Categoria C6 Cl.2 Superficie catastale 15,00 mq Rendita € 40,28 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali e precisamente a BRANCHINI E MANCINELLI S.r.l. in fallimento, con sede in Roma, c.f. 00393020581, p.iva 00877471003, proprietaria per la quota di 1/1 della piena proprietà.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
„	11	1603	513		C6	2		15,00 mq	40,28 €	T	
„	11	1603	516		C6	2	15,00	15,00 mq	40,28 €	T	
„	11	1603	517		C6	2	15,00	15,00 mq	40,28 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.



### **PRECISAZIONI**

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art.567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali.



### **PATTI**

---

Dai sopralluoghi effettuati si è potuto verificare che i posti auto risultano liberi.  
Il Custode Giudiziario è l'avv. Elisa Fortini.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Dai sopralluoghi effettuati si è potuto verificare che il bene risulta essere in sufficiente stato conservativo.

### **PARTI COMUNI**

---

Trattasi di unità immobiliari facenti parte di complesso immobiliare di maggiore consistenza.  
Le parti comuni sono gli spazi di manovra dell'area esterna, gli accessi carrabili e pedonali, i vani scala, le aree di manovra dei locali box.



### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

Dalla documentazione reperita presso il Comune di Albano Laziale non è emersa l'esistenza di alcuna servitù, censo, livello, uso civico.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

La pavimentazione dei posti auto è asfaltata, risultano delimitati, ma in stato di abbandono.



### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

L'immobile risulta libero





PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/01/1998 al 22/12/2004	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione la cui tacita accettazione di eredità è stata trascritta il 29/11/2005 nn. 78666/45361.</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			29/11/2005	45361	78666
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Uff. Reg. Roma	22/06/2008	9	18328
		Dal 22/12/2004 al 28/10/2010	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Notaio Dott. Cinotti Nicola	22/12/2004			112851	40093
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	30/12/2004			78642	48990
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/10/2010	**** Omissis ****			<b>Atto di trasformazione di Società</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Cinotti Nicola	28/10/2010	135245	51835
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			12/05/2011	25383	15784
		<b>Registrazione</b>			



		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.

La nota di trascrizione del 12/05/2011 (Atto di trasformazione di Società della BRANCHINI E MANCINELLI S.p.A. in S.r.l.) è in rettifica della formalità n. 15784 del 12/05/2011 per errata indicazione del terreno sito in Albano Laziale (RM), Foglio 11, Particella 1341, NON ESSENDO OGGETTO DI TRASFERIMENTO DEL TRASCRIVENDO ATTO.

SI SEGNALANO:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO del 29/03/2005 Numero di repertorio 114123 Notaio CINOTTI NICOLA Sede ROMA trascritto il 10/05/2005 ai nn. 29550/16900 a favore di COMUNE DI ALBANO LAZIALE Sede ALBANO LAZIALE (RM), Codice fiscale 82011210588, contro BRANCHINI E MANCINELLI - SOCIETA' PER AZIONI Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581;
- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA del 02/07/2014 Numero di repertorio 65962/20567 Notaio PENNAZZI CATALANI CARLO Sede VELLETRI trascritto il 10/07/2014 ai nn. 32505/9909 a favore di DE ANGELIS BARBARA Nata il 23/12/1973 a MARINO DNG BBR 73T63 E958T e TOZZI ALESSANDRO Nato il 01/08/1968 ad ALBANO LAZIALE TZZ LSN 68M01 A132R contro BRANCHINI E MANCINELLI - SOCIETA' PER AZIONI Sede ROMA (RH) Codice fiscale 00393020581 sulla p.lla 1607 sub 72 e 13;
- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA del 11/11/2014 Numero di repertorio 66831/21114 Notaio PENNAZZI CATALANI CARLO Sede VELLETRI trascritto il 14/11/2014 ai nn. 49037/32170 a favore di D'ERAMO VALERIO Nato il 12/11/1955 a ALBANO LAZIALE DRM VLR55512A132Y contro BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1607 sub 81 e 45;
- CESSIONE DI PRELIMINARE DI CCMRAVENDITA del 24/02/2015 Numero di repertorio 67280/21428 Notaio PENNAZZI CATALANI CARLO Sede VELLETRI trascritto il 27/02/2015 ai nn. 7199/5300 a favore di MASSARO GIORDANO Nato il 30/11/1973 a ROMA Codice fiscale MSSGDN73S30H501A contro BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1607 sub 73 e 10;
- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA del 16/04/2015 Numero di repertorio 67518/21611 Notaio PENNAZZI CATALANI CARLO Sede VELLETRI trascritto il 17/04/2015 ai nn.14387/10366 a favore di ADDATI JESSICA Nata il 01/01/1988 ad ALBANO LAZIALE DDTJSC 88A41 A132J contro BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1607 sub 61, 127 e 17;
- CONTRATTO PRELIMINARE del 27/05/2015 Numero di repertorio 25997/12488 Notaio BECCHETTI ALFREDO MARIA Sede ROMA trascritto il 04/06/2015 ai nn. 22165/16083 a favore di PIERMARINI FRANCESCA Nata il 30/05/1991 ad ALBANO LAZIALE PRM ENC 91E70 A132I contro BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1607 sub 70, 128 e 11;
- PRELIMANARE DI COMPRAVENDITA DEL 17/07/2015 Numero di repertorio 2837/1963 Notaio STEFANI DANILO Sede ROMA trascritto il 21/07/2015 nn.29428/21184 a favore di MIGLIARO SALVATORE Nato il 13/12/1959 a NAPOLI (NA) Codice fiscale MGL SVT 59T13 F839 L a carico di BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p. lle 1607 sub.97, 160, 158, 161, 149, 39, 40, 511, 159;

- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DEL 17/07/2015 repertorio 2837/1963 Notaio STEFANI DANILO Numero di repertorio 2837/1963 Notaio STEFANI DANILO Sede ROMA trascritto il 21/07/2015 nn . 29429/21185 a favore di VUERICH DANIELA Nata il 03/03/1966 a MARINO (RM) Codice fiscale VRC ONL 66C43 E958 W a carico di BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1633, 1607 sub. 118, 114, 23, 506 e 156.
- PRELIMARNARE DI COMPRAVENDITADEL 17/07/2015 Numero di repertorio 2837/1963 Notaio STEFANI DANILO Sede ROMA trascritto il 21/07/2015 nn. 29430/21186 a favore di MIGLIARO ERSILIA Nata il 23/01/1963 a NAPOLI (NA) Codice fiscale MGL RSL 63A63 F839 S E FUSARI GIANNI Nato il 21/09/1955 a AMATRICE (RI) Codice fiscale FSR GNN 55P24 A258 J a carico di BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1632, 1603 sub. 511, 512, p.lle 1607 SUBB 133, 132, 131, 69;
- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DEL 17/07/2015 Numero di repertorio 2837/1963 Notaio STEFANI DANILO Sede ROMA trascritto il 21/07/2015 nn. 29431/21187 a favore di MIGLIARO GIGLIOLA Nata il 27/08/1961 a NAPOLI (NA) Codice fiscale MGL GLL 61M67 F839 Y a carico di BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1607 sub. 41, 163, 517, 518;
- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DEL 17/07/2015 repertorio 2837/1963 Notaio STEFANI DANILO Numero trascritto il 21/07/2015 nn. 29432/21188 a favore di VUERICH FRANCO Nato il 22/09/1967 a R0t-1A (RM) codice fiscale VRC FNC 67P22 B501 H a carico di BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020591 sulle p.lle 1607 sub. 22, 112, 62.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo edilizio  
Iscritto a Roma il 02/12/2005  
Reg. gen. 80127 - Reg. part. 23725  
Importo: € 15.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 7.500.000,00  
Rogante: Notaio Cinotti Nicola  
Data: 30/11/2005  
N° repertorio: 117565  
N° raccolta: 42832
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 28/10/2015  
Reg. gen. 42621 - Reg. part. 6945  
Importo: € 75.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 60.000,00  
Data: 23/04/2015  
N° repertorio: 9560

### Trascrizioni



- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**  
Trascritto a VELLETRI il 10/05/2005  
Reg. gen. 29550 - Reg. part. 16900  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma il 17/02/2015  
Reg. gen. 5274 - Reg. part. 3827  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43976 - Reg. part. 31452  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43978 - Reg. part. 31454  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43980 - Reg. part. 31456  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43973 - Reg. part. 31449  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43979 - Reg. part. 31455  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43967 - Reg. part. 31443  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43971 - Reg. part. 31447  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43972 - Reg. part. 31448





- A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a vELLETRI il 03/11/2015  
Reg. gen. 43970 - Reg. part. 31446  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43968 - Reg. part. 31444  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43969 - Reg. part. 31445  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43982 - Reg. part. 31458  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43987 - Reg. part. 31463  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43981 - Reg. part. 31457  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43983 - Reg. part. 31459  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43984 - Reg. part. 31460  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43988 - Reg. part. 31464  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015





- Reg. gen. 43975 - Reg. part. 31451  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43966 - Reg. part. 31442  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43974 - Reg. part. 31450  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43985 - Reg. part. 31461  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43986 - Reg. part. 31462  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 27/11/2015  
Reg. gen. 47732 - Reg. part. 33955  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **Sentenza dichiarativa di fallimento**  
Trascritto a Roma il 22/01/2016  
Reg. gen. 2729 - Reg. part. 1886  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **Pignoramento**  
Trascritto a Velletri il 27/10/2020  
Reg. gen. 45122 - Reg. part. 31102  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

L'area sulla quale è stato edificato il complesso edilizio oggetto della presente ricade, secondo il PRG vigente anno 1975:

- ) terreno distinto in Catasto al foglio n. 11 particelle n. 1603 - 1606 - 1607 - 1608 - 1610 - 1612 - 1613 - 1630 - 1631 - 1632 - 1633 - 1634 è destinato a zona "C sottozona C5 "Espansione a 62 ab/ha";
- ) porz.ne delle part.ile 1606 - 1608 - 1610 - 1612 - 1613 è destinata a Viabilità Pubblica di PRG;
- ) su porzione delle stesse part.ile è sovrapposta Zona di Vincolo non aedificandi.



1) Zona C "espansione" - Sottozona C5 "Espansione a 62 Ab./Ha", è di seguito riassunta: l'edificazione è subordinata alla formazione di P.P.E. o P.P. di L.C., rispettando i seguenti parametri: area pubbl. 18mq/Ab.-11.16%, area strade 7mq/Ab.-4,34%, sup. fond. 84,50%, indice fabbr. territ. 0,50 mc/mq, indice fabbr. fond. 0,58 mc/mq. - Restano salve le disposizioni di cui all'art. 3 punto c) delle NTA di PRG, che si allegano al presente in copia.

2) Zona destinata alla Viabilità di PRG - Vincolo di esproprio decaduto per decorrenza dei termini di legge. Zona Bianca - Art. 9 DPR n. 380/01 e ss.mm.ii.

3) Zona Vincolo non Aedificandi - Le aree colpite da tale vincolo non sono edificabili, ma possono essere utilizzate unitamente ad altre aree confinanti, nel computo delle cubature derivante dall'applicazione dall'indice di fabbricabilità fondiaria della sottozona limitrofa. Lungo le fasce di rispetto delle strade principali è vietato ogni accesso da strade secondarie, fatta eccezione per quelle previste dal PRG o dai PPE. Le strade rurali potranno mantenere gli accessi esistenti, ferme restando, a questo proposito, le limitazioni imposte da ANAS e Provincia.

Sul terreno suddetto restano salve le prescrizioni e i vincoli inerenti altre norme statali e regionali di legge e regolamenti in materia Urbanistica ed Edilizia, tra le quali:

- E' soggetto al disposto di cui alla legge 02/02/74 n.°64, art. 13 - 18, oggi artt. 89 - 94 del DPR n. 380/01 e s.m.i., in quanto il territorio di tutto il Comune è stato dichiarato zona sismica di seconda categoria "S9" oggi "S2";

- L'area non è soggetta al vincolo di cui al D. Lgs n. 42/04 - L'area non è gravata da usi civici ("qualitas soli" ai sensi di legge 16/06/27 n.°1766);

- E' inserita nel Piano Territoriale Provinciale Regionale PTPR.

- La presente certificazione, ai sensi dell'art. 40 DPR n. 445/2000, non può essere prodotta agli organi della P.A. e ai privati gestori di pubblici servizi.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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.

Il complesso è stato edificato con Permesso di Costruire n.71/04 del 13/05/2005, successivamente in data 20/02/2008 è stata inoltrata la D.I.A. per traslazione dei manufatti ed in data 01/02/2012 ulteriore D.I.A. per il completamento delle aree esterne.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ancora intestati alla società BRANCHINI E MANCINELLI S.r.l. in fallimento, con sede in Roma, c.f. 00393020581, p.iva 00877471003, proprietaria per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Ad oggi non risulta costituito alcun condominio.



## LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26

### 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 oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

La piena proprietà degli immobili oggetto della presente Procedura risulta essere della Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in Roma (RM), \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### CONFINI

I posti auto ubicati in Comune di Albano Laziale (Rm), località Pavona, Via Casette n.26, confinano con sub 501 (BCNC), posti auto sub 517 stessa p.la, salvo altri.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	15,00 mq	15,00 mq	0,20	3,00 mq	0,00 m	T
Posto auto scoperto	15,00 mq	15,00 mq	0,20	3,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>6,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	



Superficie convenzionale complessiva:	6,00 mq
---------------------------------------	---------



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I coefficienti sopra riportati sono stati determinati sulla base dei riferimenti standard, dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio e dal D.P.R. 138/1998 del 23.03.1998 per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani. Tale scelta è dettata sia da esperienze valutative sia dalle linee guida di analisi e calcolo, le quali, sono presenti ed allegate al presente rapporto di valutazione peritale. Tali coefficienti possono essere stabiliti sia su base valutativa che tabellare nonchè possono adeguarsi alla superficie lorda ovvero al prezzo per euro/mq dettati dai rilevatori nazionali OMI aggiornati. A conferire maggiore spessore ai coefficienti e calcoli di cui sopra si rende quale allegato parte integrante della perizia di stima a me Incaricata, apposita linea guida per metodologie di calcolo utilizzata. Nella medesima sono poi riportati i coefficienti di calcolo per le superfici accessorie e pertinenziali nonchè apposita metodologie di calcolo per la superficie convenzionale (calcolo delle murature esterne ed eventuali fattori di riduzione) La superficie commerciale è pari alla somma: •della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; •della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo; -di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); -di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). Misurazione a) vani principali e accessori diretti Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). •In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale. b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare -per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno; -per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso. c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura: -per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà. Superficie omogeneizzata a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare Superficie scoperta La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari: •al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare; •al 2% per superfici eccedenti detto limite. Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito: •qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: nella misura del 30%, fino a mq. 25; nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25; •qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: -nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25; -nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25. b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura: •del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori; •del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori. Inoltre è bene precisare che, nel caso in cui risultassero superfici abusive in ampliamento non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01, la superficie convenzionale verrebbe calcolata tenendo conto dello stato legittimato, dal quale, in sede di determinazione del più probabile valore di mercato, verrebbero decurtati i costi necessari al ripristino dello stato legittimato per le difformità riscontrate non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R.

380/01



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/06/2012 al 22/12/2023	*** Omissis ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,,,, Fig. 11, Part. 1603, Sub. 519 Categoria C6 Cl.2, Cons. 15,00 Superficie catastale 15,00 mq Rendita € 40,28 Piano T
Dal 08/06/2012 al 22/12/2023	*** Omissis ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,,,, Fig. 11, Part. 1603, Sub. 518 Categoria C6 Cl.2, Cons. 15,00 Superficie catastale 15,00 mq Rendita € 40,28 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali e precisamente a BRANCHINI E MANCINELLI S.r.l. in fallimento, con sede in Roma, c.f. 00393020581, p.iva 00877471003, proprietaria per la quota di 1/1 della piena proprietà.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
,,,,	11	1603	518		C6	2	15,00	15,00 mq	40,28 €	T		
,,,,	11	1603	519		C6	2	15,00	15,00 mq	40,28 €	T		

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.



## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art.567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutati e soggetti titolari



dei diritti reali.



#### PATTI

---

Dai sopralluoghi effettuati si è potuto verificare che i posti auto risultano liberi.  
Il Custode Giudiziario è l'avv. Elisa Fortini.

#### STATO CONSERVATIVO

---

Dai sopralluoghi effettuati si è potuto verificare che il bene risulta essere in sufficiente stato conservativo.

#### PARTI COMUNI

---

Trattasi di unità immobiliari facenti parte di complesso immobiliare di maggiore consistenza.  
Le parti comuni sono gli spazi di manovra dell'area esterna, gli accessi carrabili e pedonali, i vani scala, le aree di manovra dei locali box.

#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalla documentazione reperita presso il Comune di Albano Laziale non è emersa l'esistenza di alcuna servitù, censo, livello, uso civico.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La pavimentazione dei posti auto è asfaltata, risultano delimitati, ma in stato di abbandono.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

#### PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti
Dal <b>04/01/1998</b> al <b>22/12/2004</b>	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione la cui tacita accettazione di eredità è stata trascritta il 29/11/2005 nn. 78666/45361.</b>



		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			29/11/2005	45361	78666
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Uff. Reg. Roma	22/06/2008	9	18328
Dal 22/12/2004 al 28/10/2010	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Cinotti Nicola	22/12/2004	112851	40093
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			30/12/2004	78642	48990
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/10/2010	**** Omissis ****	<b>Atto di trasformazione di Società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Cinotti Nicola	28/10/2010	135245	51835
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			12/05/2011	25383	15784
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.



La nota di trascrizione del 12/05/2011 (Atto di trasformazione di Società della BRANCHINI E MANCINELLI S.p.A. in S.r.l.) è in rettifica della formalità n. 15784 del 12/05/2011 per errata indicazione del terreno sito in Albano Laziale (RM), Foglio 11, Particella 1341, NON ESSENDO OGGETTO DI TRASFERIMENTO DEL TRASCRIVENDO ATTO.

SI SEGNALANO:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO del 29/03/2005 Numero di repertorio 114123 Notaio CINOTTI NICOLA Sede ROMA trascritto il 10/05/2005 ai nn. 29550/16900 a favore di COMUNE DI ALBANO LAZIALE Sede ALBANO LAZIALE (RM), Codice fiscale 82011210588, contro BRANCHINI E MANCINELLI - SOCIETA' PER AZIONI Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581;
- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA del 02/07/2014 Numero di repertorio 65962/20567 Notaio PENNAZZI CATALANI CARLO Sede VELLETRI trascritto il 10/07/2014 ai nn. 32505/9909 a favore di DE ANGELIS BARBARA Nata il 23/12/1973 a MARINO DNG BBR 73T63 E958T e TOZZI ALESSANDRO Nato il 01/08/1968 ad ALBANO LAZIALE TZZ LSN 68M01 A132R contro BRANCHINI E MANCINELLI - SOCIETA' PER AZIONI Sede ROMA (RH) Codice fiscale 00393020581 sulla p.lla 1607 sub 72 e 13;
- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA del 11/11/2014 Numero di repertorio 66831/21114 Notaio PENNAZZI CATALANI CARLO Sede VELLETRI trascritto il 14/11/2014 ai nn. 49037/32170 a favore di D'ERAMO VALERIO Nato il 12/11/1955 a ALBANO LAZIALE DRM VLR55512A132Y contro BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1607 sub 81 e 45;
- CESSIONE DI PRELIMINARE DI CCMRAVENDITA del 24/02/2015 Numero di repertorio 67280/21428 Notaio PENNAZZI CATALANI CARLO Sede VELLETRI trascritto il 27/02/2015 ai nn. 7199/5300 a favore di MASSARO GIORDANO Nato il 30/11/1973 a ROMA Codice fiscale MSSGDN73S30H501A contro BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1607 sub 73 e 10;
- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA del 16/04/2015 Numero di repertorio 67518/21611 Notaio PENNAZZI CATALANI CARLO Sede VELLETRI trascritto il 17/04/2015 ai nn.14387/10366 a favore di ADDATI JESSICA Nata il 01/01/1988 ad ALBANO LAZIALE DDTJSC 88A41 A132J contro BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1607 sub 61, 127 e 17;
- CONTRATTO PRELIMINARE del 27/05/2015 Numero di repertorio 25997/12488 Notaio BECCHETTI ALFREDO MARIA Sede ROMA trascritto il 04/06/2015 ai nn. 22165/16083 a favore di PIERMARINI FRANCESCA Nata il 30/05/1991 ad ALBANO LAZIALE PRM ENC 91E70 A132I contro BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1607 sub 70, 128 e 11;
- PRELIMANARE DI COMPRAVENDITA DEL 17/07/2015 Numero di repertorio 2837/1963 Notaio STEFANI DANILO Sede ROMA trascritto il 21/07/2015 nn.29428/21184 a favore di MIGLIARO SALVATORE Nato il 13/12/1959 a NAPOLI (NA) Codice fiscale MGL SVT 59T13 F839 L a carico di BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p. lle 1607 sub.97, 160, 158, 161, 149, 39, 40, 511, 159;
- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DEL 17/07/2015 repertorio 2837/1963 Notaio STEFANI DANILO Numero di repertorio 2837/1963 Notaio STEFANI DANILO Sede ROMA trascritto il 21/07/2015 nn. 29429/21185 a favore di VUERICH DANIELA Nata il 03/03/1966 a MARINO (RM) Codice fiscale VRC ONL 66C43 E958 W a carico di BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1633, 1607 sub. 118, 114, 23, 506 e 156.
- PRELIMARNARE DI COMPRAVENDITADEL 17/07/2015 Numero di repertorio 2837/1963 Notaio STEFANI DANILO Sede ROMA trascritto il 21/07/2015 nn. 29430/21186 a favore di MIGLIARO ERSILIA Nata il 23/01/1963 a NAPOLI (NA) Codice fiscale MGL RSL 63A63 F839 S E FUSARI GIANNI Nato il 21/09/1955 a AMATRICE (RI) Codice fiscale FSR GNN 55P24 A258 J a carico di BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1632, 1603 sub. 511, 512, p.lle 1607 SUBB 133, 132, 131,

69;

- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DEL 17/07/2015 Numero di repertorio 2837/1963 Notaio STEFANI DANILO Sede ROMA trascritto il 21/07/2015 nn. 29431/21187 a favore di MIGLIARO GIGLIOLA Nata il 27/08/1961 a NAPOLI (NA) Codice fiscale MGL GLL 61M67 F839 Y a carico di BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1607 sub. 41, 163, 517, 518;

- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DEL 17/07/2015 repertorio 2837/1963 Notaio STEFANI DANILO Numero trascritto il 21/07/2015 nn. 29432/21188 a favore di VUERICH FRANCO Nato il 22/09/1967 a R0t-1A (RM) codice fiscale VRC FNC 67P22 B501 H a carico di BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020591 sulle p.lle 1607 sub. 22, 112, 62.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo edilizio

Iscritto a Roma il 02/12/2005

Reg. gen. 80127 - Reg. part. 23725

Importo: € 15.000.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 7.500.000,00

Rogante: Notaio Cinotti Nicola

Data: 30/11/2005

N° repertorio: 117565

N° raccolta: 42832

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 28/10/2015

Reg. gen. 42621 - Reg. part. 6945

Importo: € 75.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 60.000,00

Data: 23/04/2015

N° repertorio: 9560

### Trascrizioni

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**

Trascritto a VELLETRI il 10/05/2005

Reg. gen. 29550 - Reg. part. 16900

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 17/02/2015

Reg. gen. 5274 - Reg. part. 3827

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



- **esecuzione in forma**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43976 - Reg. part. 31452  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43978 - Reg. part. 31454  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43980 - Reg. part. 31456  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43973 - Reg. part. 31449  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43979 - Reg. part. 31455  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43967 - Reg. part. 31443  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43971 - Reg. part. 31447  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43972 - Reg. part. 31448  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a VELLETRI il 03/11/2015  
Reg. gen. 43970 - Reg. part. 31446  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43968 - Reg. part. 31444





- A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43969 - Reg. part. 31445  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43982 - Reg. part. 31458  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43987 - Reg. part. 31463  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43981 - Reg. part. 31457  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43983 - Reg. part. 31459  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43984 - Reg. part. 31460  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43988 - Reg. part. 31464  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43975 - Reg. part. 31451  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43966 - Reg. part. 31442  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015





- Reg. gen. 43974 - Reg. part. 31450  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43985 - Reg. part. 31461  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43986 - Reg. part. 31462  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 27/11/2015  
Reg. gen. 47732 - Reg. part. 33955  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **Sentenza dichiarativa di fallimento**  
Trascritto a Roma il 22/01/2016  
Reg. gen. 2729 - Reg. part. 1886  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **Pignoramento**  
Trascritto a Velletri il 27/10/2020  
Reg. gen. 45122 - Reg. part. 31102  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## NORMATIVA URBANISTICA

L'area sulla quale è stato edificato il complesso edilizio oggetto della presente ricade, secondo il PRG vigente anno 1975:

-) terreno distinto in Catasto al foglio n. 11 particelle n. 1603 - 1606 - 1607 - 1608 - 1610 - 1612 - 1613 - 1630 - 1631 - 1632 - 1633 - 1634 è destinato a zona "C sottozona C5 "Espansione a 62 ab/ha";

-) porz.ne delle part.lle 1606 - 1608 - 1610 - 1612 - 1613 è destinata a Viabilità Pubblica di PRG;

-) su porzione delle stesse part.lle è sovrapposta Zona di Vincolo non aedificandi.

1) Zona C "espansione" - Sottozona C5 "Espansione a 62 Ab./Ha", è di seguito riassunta: l'edificazione è subordinata alla formazione di P.P.E. o P.P. di L.C., rispettando i seguenti parametri: area pubbl. 18mq/Ab.-11.16%, area strade 7mq/Ab.-4,34%, sup. fond. 84,50%, indice fabbr. territ. 0,50 mc/mq, indice fabbr. fond. 0,58 mc/mq. - Restano salve le disposizioni di cui all'art. 3 punto c) delle NTA di PRG, che si allegano al presente in copia.

2) Zona destinata alla Viabilità di PRG - Vincolo di esproprio decaduto per decorrenza dei termini di legge. Zona Bianca - Art. 9 DPR n. 380/01 e ss.mm.ii..

3) Zona Vincolo non Aedificandi - Le aree colpite da tale vincolo non sono edificabili, ma possono essere utilizzate unitamente ad altre aree confinanti, nel computo delle cubature derivante dall'applicazione dall'indice di fabbricabilità fondiaria della sottozona limitrofa. Lungo le fasce di rispetto delle strade principali è



vietato ogni accesso da strade secondarie, fatta eccezione per quelle previste dal PRG o dai PPE. Le strade rurali potranno mantenere gli accessi esistenti, ferme restando, a questo proposito, le limitazioni imposte da ANAS e Provincia.

Sul terreno suddetto restano salve le prescrizioni e i vincoli inerenti altre norme statali e regionali di legge e regolamenti in materia Urbanistica ed Edilizia, tra le quali:

- E' soggetto al disposto di cui alla legge 02/02/74 n.°64, art. 13 - 18, oggi artt. 89 - 94 del DPR n. 380/01 e s.m.i., in quanto il territorio di tutto il Comune è stato dichiarato zona sismica di seconda categoria "S9" oggi "S2";
- L'area non è soggetta al vincolo di cui al D. Lgs n. 42/04 - L'area non è gravata da usi civici ("qualitas soli" ai sensi di legge 16/06/27 n.°1766);
- E' inserita nel Piano Territoriale Provinciale Regionale PTPR.
- La presente certificazione, ai sensi dell'art. 40 DPR n. 445/2000, non può essere prodotta agli organi della P.A. e ai privati gestori di pubblici servizi.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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.

Il complesso è stato edificato con Permesso di Costruire n.71/04 del 13/05/2005, successivamente in data 20/02/2008 è stata inoltrata la D.I.A. per traslazione dei manufatti ed in data 01/02/2012 ulteriore D.I.A. per il completamento delle aree esterne.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ancora intestati alla società BRANCHINI E MANCINELLI S.r.l. in fallimento, con sede in Roma, c.f. 00393020581, p.iva 00877471003, proprietaria per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Ad oggi non risulta costituito alcun condominio.

## LOTTO 7

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26

## 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 oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

La piena proprietà degli immobili oggetto della presente Procedura risulta essere della Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in Roma (RM), \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## CONFINI

I posti auto ubicati in Comune di Albano Laziale (Rm), località Pavona, Via Casette n.26, confinano con sub 501 (BCNC), posti auto sub 522 e 525 stessa p.la, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	17,00 mq	17,00 mq	0,20	3,40 mq	0,00 m	T
Posto auto scoperto	17,00 mq	17,00 mq	0,20	3,40 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>6,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>6,80 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I coefficienti sopra riportati sono stati determinati sulla base dei riferimenti standard, dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio e dal D.P.R. 138/1998 del 23.03.1998 per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani. Tale scelta è dettata sia da esperienze valutative sia dalle linee guida di analisi e calcolo, le quali, sono presenti ed allegate al presente



rapporto di valutazione peritale. Tali coefficienti possono essere stabiliti sia su base valutativa che tabellare nonchè possono adeguarsi alla superficie lorda ovvero al prezzo per euro/mq dettati dai rilevatori nazionali OMI aggiornati. A conferire maggiore spessore ai coefficienti e calcoli di cui sopra si rende quale allegato parte integrante della perizia di stima a me Incaricata, apposita linea guida per metodologie di calcolo utilizzata. Nella medesima sono poi riportati i coefficienti di calcolo per le superfici accessorie e pertinenziali nonchè apposita metodologie di calcolo per la superficie convenzionale (calcolo delle murature esterne ed eventuali fattori di riduzione) La superficie commerciale è pari alla somma: •della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; •della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo; -di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); -di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). Misurazione a) vani principali e accessori diretti Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). •In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale. b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare -per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno; -per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso. c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura: -per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà. Superficie omogeneizzata a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare Superficie scoperta La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari: •al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare; •al 2% per superfici eccedenti detto limite. Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito: •qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: nella misura del 30%, fino a mq. 25; nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25; •qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: -nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25; -nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25. b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura: •del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori; •del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori. Inoltre è bene precisare che, nel caso in cui risultassero superfici abusive in ampliamento non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01, la superficie convenzionale verrebbe calcolata tenendo conto dello stato legittimato, dal quale, in sede di determinazione del più probabile valore di mercato, verrebbero decurtati i costi necessari al ripristino dello stato legittimato per le difformità riscontrate non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/06/2012 al 22/12/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ...., Fg. 11, Part. 1603, Sub. 524 Categoria C6 Cl.2, Cons. 17,00 Superficie catastale 17,00 mq Rendita € 45,65 Piano T

Dal 08/06/2012 al 22/12/2023	*** Omissis ***	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,,,, Fg. 11, Part. 1603, Sub. 523 Categoria C6 Cl.2, Cons. 17,00 Superficie catastale 17,00 mq Rendita € 45,65 Piano T
------------------------------	-----------------	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali e precisamente a BRANCHINI E MANCINELLI S.r.l. in fallimento, con sede in Roma, c.f. 00393020581, p.iva 00877471003, proprietaria per la quota di 1/1 della piena proprietà.

**ASTE GIUDIZIARIE.it**  
DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
,,,,	11	1603	523		C6	2	17,00	17,00 mq	45,65 €	T	
,,,,	11	1603	524		C6	2	17,00	17,00 mq	45,65 €	T	

#### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

#### PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art.567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali.

#### PATTI

Dai sopralluoghi effettuati si è potuto verificare che i posti auto risultano liberi.  
Il Custode Giudiziario è l'avv. Elisa Fortini.

#### STATO CONSERVATIVO

**ASTE GIUDIZIARIE.it**

Dai sopralluoghi effettuati si è potuto verificare che il bene risulta essere in sufficiente stato conservativo.



## PARTI COMUNI

Trattasi di unità immobiliari facenti parte di complesso immobiliare di maggiore consistenza.

Le parti comuni sono gli spazi di manovra dell'area esterna, gli accessi carrabili e pedonali, i vani scala, le aree di manovra dei locali box.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione reperita presso il Comune di Albano Laziale non è emersa l'esistenza di alcuna servitù, censo, livello, uso civico.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La pavimentazione dei posti auto è asfaltata, risultano delimitati, ma in stato di abbandono.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/01/1998 al 22/12/2004	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione la cui tacita accettazione di eredità è stata trascritta il 29/11/2005 nn. 78666/45361.</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			29/11/2005	45361	78666
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



		Uff. Reg. Roma	22/06/2008	9	18328
Dal 22/12/2004 al 28/10/2010	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Cinotti Nicola	22/12/2004	112851	40093
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			30/12/2004	78642	48990
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 28/10/2010	**** Omissis ****	<b>Atto di trasformazione di Società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Cinotti Nicola	28/10/2010	135245	51835
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			12/05/2011	25383	15784
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

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.

La nota di trascrizione del 12/05/2011 (Atto di trasformazione di Società della BRANCHINI E MANCINELLI S.p.A. in S.r.l.) è in rettifica della formalità n. 15784 del 12/05/2011 per errata indicazione del terreno sito in Albano Laziale (RM), Foglio 11, Particella 1341, NON ESSENDO OGGETTO DI TRASFERIMENTO DEL TRASCRIVENDO ATTO.

SI SEGNALANO:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO del 29/03/2005 Numero di repertorio 114123 Notaio CINOTTI NICOLA Sede ROMA trascritto il 10/05/2005 ai nn. 29550/16900 a favore di COMUNE DI ALBANO LAZIALE Sede ALBANO LAZIALE (RM), Codice fiscale 82011210588, contro BRANCHINI E MANCINELLI - SOCIETA' PER

- AZIONI Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581;
- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA del 02/07/2014 Numero di repertorio 65962/20567 Notaio PENNAZZI CATALANI CARLO Sede VELLETRI trascritto il 10/07/2014 ai nn. 32505/9909 a favore di DE ANGELIS BARBARA Nata il 23/12/1973 a MARINO DNG BBR 73T63 E958T e TOZZI ALESSANDRO Nato il 01/08/1968 ad ALBANO LAZIALE TZZ LSN 68M01 A132R contro BRANCHINI E MANCINELLI - SOCIETA' PER AZIONI Sede ROMA (RH) Codice fiscale 00393020581 sulla p.lla 1607 sub 72 e 13;
  - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA del 11/11/2014 Numero di repertorio 66831/21114 Notaio PENNAZZI CATALANI CARLO Sede VELLETRI trascritto il 14/11/2014 ai nn. 49037/32170 a favore di D'ERAMO VALERIO Nato il 12/11/1955 a ALBANO LAZIALE DRM VLR55512A132Y contro BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1607 sub 81 e 45;
  - CESSIONE DI PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA del 24/02/2015 Numero di repertorio 67280/21428 Notaio PENNAZZI CATALANI CARLO Sede VELLETRI trascritto il 27/02/2015 ai nn. 7199/5300 a favore di MASSARO GIORDANO Nato il 30/11/1973 a ROMA Codice fiscale MSSGDN73S30H501A contro BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1607 sub 73 e 10;
  - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA del 16/04/2015 Numero di repertorio 67518/21611 Notaio PENNAZZI CATALANI CARLO Sede VELLETRI trascritto il 17/04/2015 ai nn.14387/10366 a favore di ADDATI JESSICA Nata il 01/01/1988 ad ALBANO LAZIALE DDTJSC 88A41 A132J contro BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1607 sub 61, 127 e 17;
  - CONTRATTO PRELIMINARE del 27/05/2015 Numero di repertorio 25997/12488 Notaio BECCHETTI ALFREDO MARIA Sede ROMA trascritto il 04/06/2015 ai nn. 22165/16083 a favore di PIERMARINI FRANCESCA Nata il 30/05/1991 ad ALBANO LAZIALE PRM ENC 91E70 A132I contro BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1607 sub 70, 128 e 11;
  - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DEL 17/07/2015 Numero di repertorio 2837/1963 Notaio STEFANI DANILO Sede ROMA trascritto il 21/07/2015 nn.29428/21184 a favore di MIGLIARO SALVATORE Nato il 13/12/1959 a NAPOLI (NA) Codice fiscale MGL SVT 59T13 F839 L a carico di BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1607 sub.97, 160, 158, 161, 149, 39, 40, 511, 159;
  - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DEL 17/07/2015 repertorio 2837/1963 Notaio STEFANI DANILO Numero di repertorio 2837/1963 Notaio STEFANI DANILO Sede ROMA trascritto il 21/07/2015 nn. 29429/21185 a favore di VUERICH DANIELA Nata il 03/03/1966 a MARINO (RM) Codice fiscale VRC ONL 66C43 E958 W a carico di BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1633, 1607 sub. 118, 114, 23, 506 e 156.
  - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DEL 17/07/2015 Numero di repertorio 2837/1963 Notaio STEFANI DANILO Sede ROMA trascritto il 21/07/2015 nn. 29430/21186 a favore di MIGLIARO ERSILIA Nata il 23/01/1963 a NAPOLI (NA) Codice fiscale MGL RSL 63A63 F839 S E FUSARI GIANNI Nato il 21/09/1955 a AMATRICE (RI) Codice fiscale FSR GNN 55P24 A258 J a carico di BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1632, 1603 sub. 511, 512, p.lle 1607 SUBB 133, 132, 131, 69;
  - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DEL 17/07/2015 Numero di repertorio 2837/1963 Notaio STEFANI DANILO Sede ROMA trascritto il 21/07/2015 nn. 29431/21187 a favore di MIGLIARO GIGLIOLA Nata il 27/08/1961 a NAPOLI (NA) Codice fiscale MGL GLL 61M67 F839 Y a carico di BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1607 sub. 41, 163, 517, 518;
  - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DEL 17/07/2015 repertorio 2837/1963 Notaio STEFANI DANILO Numero trascritto il 21/07/2015 nn. 29432/21188 a favore di VUERICH FRANCO Nato il 22/09/1967 a R0t-1A (RM) codice fiscale VRC FNC 67P22 B501 H a carico di BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020591 sulle p.lle 1607 sub. 22, 112, 62.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni



- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo edilizio  
Iscritto a Roma il 02/12/2005  
Reg. gen. 80127 - Reg. part. 23725  
Importo: € 15.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 7.500.000,00  
Rogante: Notaio Cinotti Nicola  
Data: 30/11/2005  
N° repertorio: 117565  
N° raccolta: 42832
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 28/10/2015  
Reg. gen. 42621 - Reg. part. 6945  
Importo: € 75.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 60.000,00  
Data: 23/04/2015  
N° repertorio: 9560

### Trascrizioni

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**  
Trascritto a VELLETRI il 10/05/2005  
Reg. gen. 29550 - Reg. part. 16900  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma il 17/02/2015  
Reg. gen. 5274 - Reg. part. 3827  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43976 - Reg. part. 31452  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43978 - Reg. part. 31454  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43980 - Reg. part. 31456





- A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43973 - Reg. part. 31449  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43979 - Reg. part. 31455  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43967 - Reg. part. 31443  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43971 - Reg. part. 31447  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43972 - Reg. part. 31448  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a vELLETRI il 03/11/2015  
Reg. gen. 43970 - Reg. part. 31446  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43968 - Reg. part. 31444  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43969 - Reg. part. 31445  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43982 - Reg. part. 31458  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015





- Reg. gen. 43987 - Reg. part. 31463  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43981 - Reg. part. 31457  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43983 - Reg. part. 31459  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43984 - Reg. part. 31460  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43988 - Reg. part. 31464  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43975 - Reg. part. 31451  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43966 - Reg. part. 31442  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43974 - Reg. part. 31450  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43985 - Reg. part. 31461  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43986 - Reg. part. 31462  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*





- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 27/11/2015  
Reg. gen. 47732 - Reg. part. 33955  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**  
Trascritto a Roma il 22/01/2016  
Reg. gen. 2729 - Reg. part. 1886  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento**  
Trascritto a Velletri il 27/10/2020  
Reg. gen. 45122 - Reg. part. 31102  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'area sulla quale è stato edificato il complesso edilizio oggetto della presente ricade, secondo il PRG vigente anno 1975:

- ) terreno distinto in Catasto al foglio n. 11 particelle n. 1603 - 1606 - 1607 - 1608 - 1610 - 1612 - 1613 - 1630 - 1631 - 1632 - 1633 - 1634 è destinato a zona "C sottozona C5 "Espansione a 62 ab/ha";
- ) porz.ne delle part.lle 1606 - 1608 - 1610 - 1612 - 1613 è destinata a Viabilità Pubblica di PRG;
- ) su porzione delle stesse part.lle è sovrapposta Zona di Vincolo non aedificandi.

1) Zona C "espansione" - Sottozona C5 "Espansione a 62 Ab./Ha", è di seguito riassunta: l'edificazione è subordinata alla formazione di P.P.E. o P.P. di L.C., rispettando i seguenti parametri: area pubbl. 18mq/Ab.-11.16%, area strade 7mq/Ab.-4,34%, sup. fond. 84,50%, indice fabbr. territ. 0,50 mc/mq, indice fabbr. fond. 0,58 mc/mq. - Restano salve le disposizioni di cui all'art. 3 punto c) delle NTA di PRG, che si allegano al presente in copia.

2) Zona destinata alla Viabilità di PRG - Vincolo di esproprio decaduto per decorrenza dei termini di legge. Zona Bianca - Art. 9 DPR n. 380/01 e ss.mm.ii..

3) Zona Vincolo non Aedificandi - Le aree colpite da tale vincolo non sono edificabili, ma possono essere utilizzate unitamente ad altre aree confinanti, nel computo delle cubature derivante dall'applicazione dall'indice di fabbricabilità fondiaria della sottozona limitrofa. Lungo le fasce di rispetto delle strade principali è vietato ogni accesso da strade secondarie, fatta eccezione per quelle previste dal PRG o dai PPE. Le strade rurali potranno mantenere gli accessi esistenti, ferme restando, a questo proposito, le limitazioni imposte da ANAS e Provincia.

Sul terreno suddetto restano salve le prescrizioni e i vincoli inerenti altre norme statali e regionali di legge e regolamenti in materia Urbanistica ed Edilizia, tra le quali:

- E' soggetto al disposto di cui alla legge 02/02/74 n.°64, art. 13 - 18, oggi artt. 89 - 94 del DPR n. 380/01 e s.m.i., in quanto il territorio di tutto il Comune è stato dichiarato zona sismica di seconda categoria "S9" oggi "S2";
- L'area non è soggetta al vincolo di cui al D. Lgs n. 42/04 - L'area non è gravata da usi civici ("qualitas soli" ai sensi di legge 16/06/27 n.°1766);
- E' inserita nel Piano Territoriale Provinciale Regionale PTPR.
- La presente certificazione, ai sensi dell'art. 40 DPR n. 445/2000, non può essere prodotta agli organi della P.A.



e ai privati gestori di pubblici servizi.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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.

Il complesso è stato edificato con Permesso di Costruire n.71/04 del 13/05/2005, successivamente in data 20/02/2008 è stata inoltrata la D.I.A. per traslazione dei manufatti ed in data 01/02/2012 ulteriore D.I.A. per il completamento delle aree esterne.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ancora intestati alla società BRANCHINI E MANCINELLI S.r.l. in fallimento, con sede in Roma, c.f. 00393020581, p.iva 00877471003, proprietaria per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Ad oggi non risulta costituito alcun condominio.



## LOTTO 8

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Mansarda ubicata a Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26, edificio E 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 oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)



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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

La piena proprietà degli immobili oggetto della presente Procedura risulta essere della Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in Roma (RM), \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Sui beni oggetto del lotto è presente Domanda Giudiziale in forma esecutiva a nome della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, residente ad Albano Laziale (RM) in via Casette 26.



## CONFINI

Il Sottotetto, ubicato in Comune di Albano Laziale (Rm), località Pavona, Via Casette n.26, palazzo E, piano 2° e annesso box auto al piano S1, confina con sub 90 e 95, vano scala, distacco su piazzale, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soffitta	35,96 mq	49,82 mq	0,33	16,44 mq	1,80 m	2
Terrazza	3,32 mq	4,52 mq	0,20	0,90 mq	0,00 m	2
Box	14,00 mq	15,00 mq	0,40	6,00 mq	3,25 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>23,34 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>23,34 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I coefficienti sopra riportati sono stati determinati sulla base dei riferimenti standard, dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio e dal D.P.R. 138/1998 del 23.03.1998 per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani. Tale scelta è dettata sia da esperienze valutative sia dalle linee guida di analisi e calcolo, le quali, sono presenti ed allegate al presente rapporto di valutazione peritale. Tali coefficienti possono essere stabiliti sia su base valutativa che tabellare nonchè possono adeguarsi alla superficie lorda ovvero al prezzo per euro/mq dettati dai rilevatori nazionali OMI aggiornati. A conferire maggiore spessore ai coefficienti e calcoli di cui sopra si rende quale allegato parte integrante della perizia di stima a me Incaricata, apposita linea guida per metodologie di calcolo utilizzata. Nella medesima sono poi riportati i coefficienti di calcolo per le superfici accessorie e pertinenziali nonchè apposita metodologie di calcolo per la superficie convenzionale (calcolo delle murature esterne ed eventuali fattori di riduzione) La superficie commerciale è pari alla somma: •della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; •della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo; -di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); -di servizio



(cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). Misurazione a) vani principali e accessori diretti Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). •In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale. b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare -per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno; -per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso. c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura: -per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà. Superficie omogeneizzata a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare Superficie scoperta La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari: •al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare; •al 2% per superfici eccedenti detto limite. Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito: •qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: nella misura del 30%, fino a mq. 25; nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25; •qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: -nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25; -nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25. b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura: •del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori; •del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori. Inoltre è bene precisare che, nel caso in cui risultassero superfici abusive in ampliamento non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01, la superficie convenzionale verrebbe calcolata tenendo conto dello stato legittimato, dal quale, in sede di determinazione del più probabile valore di mercato, verrebbero decurtati i costi necessari al ripristino dello stato legittimato per le difformità riscontrate non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/06/2012 al 22/12/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. , Fg. 11, Part. 1607, Sub. 531 Categoria C6 Cl.6, Cons. 14,00 mq. Superficie catastale 15,00 mq Rendita € 70,86 Piano S1
Dal 08/06/2012 al 22/12/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 1607, Sub. 527 Categoria C2 Cl.10, Cons. 40,00 Rendita € 237,57 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali e precisamente a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria per la quota di 1/1 della piena proprietà.



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	1607	527		C2	10	40,00		237,57 €	2	
	11	1607	531		C6	6	14,00 mq.	15,00 mq	70,86 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art.567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali.

Sui beni oggetto del lotto è presente Domanda Giudiziale in forma esecutiva a nome della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, residente ad Albano Laziale (RM) in via Casette 26.

## PATTI

Dai sopralluoghi effettuati si è potuto verificare che Locale Sottotetto posto al PIANO 2 Edificio E, collegato all'appartamento sottostante, sito in Comune di Albano Laziale (Rm), Località Pavona, Via Casette n.26 è occupato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ha trascritto Domanda Giudiziale di esecuzione in forma specifica di preliminare trascritto.

Il Custode Giudiziario è l'avv. Elisa Fortini.

## STATO CONSERVATIVO

Dai sopralluoghi effettuati si è potuto verificare che il bene risulta essere in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI



Trattasi di unità immobiliari facenti parte di complesso immobiliare di maggiore consistenza.  
Le parti comuni sono gli spazi di manovra dell'area esterna, gli accessi carrabili e pedonali, i vani scala, le aree di manovra dei locali box.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione reperita presso il Comune di Albano Laziale non è emersa l'esistenza di alcuna servitù, censo, livello, uso civico.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STATO DI MANUTENZIONE: Discreto stato di manutenzione, con dotazione logistica di impianti funzionale;  
FONDAZIONI: in cls. armato;  
STRUTTURE VERTICALI: in cls. armato;  
SOLAI: prefabbricati in cls. armato;  
COPERTURA: la copertura è a falde con manto in tegole portoghesi;  
PARETI ESTERNE ED INTERNE: esterne e interne intonacate e tinteggiate;  
PAVIMENTAZIONE INTERNA: gress porcellanato;  
INFISSI ESTERNI ED INTERNI: finestre in legno con doppio vetro del tipo 4-6-4, porte interne tamburate in legno impiallacciate, portoncino d'entrata blindato, persiane-grate in ferro;  
ALTRI IMPIANTI: impianto smaltimento acque nere allacciato alla pubblica fognatura ed utenza idrica sia allacciata alla conduttura comunale.  
I Box auto sono pavimentati con cemento battuto, intonaco grezzo e chiusura con serranda in lamiera grecata.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Dai sopralluoghi effettuati si è potuto verificare che Locale Sottotetto posto al PIANO 2 Edificio E, collegato all'appartamento sottostante, sito in Comune di Albano Laziale (Rm), Località Pavona, Via Casette n.26 è occupato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che ha trascritto Domanda Giudiziale di esecuzione in forma specifica di preliminare trascritto.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/01/1998 al 22/12/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione la cui tacita accettazione di eredità è stata trascritta il 29/11/2005 nn. 78666/45361.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			29/11/2005	45361	78666
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Uff. Reg. Roma	22/06/2008	9	18328
Dal 22/12/2004 al 28/10/2010	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Cinotti Nicola	22/12/2004	112851	40093
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			30/12/2004	78642	48990
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/10/2010	**** Omissis ****	<b>Atto di trasformazione di Società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Cinotti Nicola	28/10/2010	135245	51835
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			12/05/2011	25383	15784
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

La nota di trascrizione del 12/05/2011 (Atto di trasformazione di Società della BRANCHINI E MANCINELLI S.p.A. in S.r.l.) è in rettifica della formalità n. 15784 del 12/05/2011 per errata indicazione del terreno sito in Albano Laziale (RM), Foglio 11, Particella 1341, NON ESSENDO OGGETTO DI TRASFERIMENTO DEL TRASCRIVENDO ATTO.

SI SEGNALANO:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO del 29/03/2005 Numero di repertorio 114123 Notaio CINOTTI NICOLA Sede ROMA trascritto il 10/05/2005 ai nn. 29550/16900 a favore di COMUNE DI ALBANO LAZIALE Sede ALBANO LAZIALE (RM), Codice fiscale 82011210588, contro BRANCHINI E MANCINELLI - SOCIETA' PER AZIONI Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581;
- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA del 02/07/2014 Numero di repertorio 65962/20567 Notaio PENNAZZI CATALANI CARLO Sede VELLETRI trascritto il 10/07/2014 ai nn. 32505/9909 a favore di DE ANGELIS BARBARA Nata il 23/12/1973 a MARINO DNG BBR 73T63 E958T e TOZZI ALESSANDRO Nato il 01/08/1968 ad ALBANO LAZIALE TZZ LSN 68M01 A132R contro BRANCHINI E MANCINELLI - SOCIETA' PER AZIONI Sede ROMA (RH) Codice fiscale 00393020581 sulla p.lla 1607 sub 72 e 13;
- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA del 11/11/2014 Numero di repertorio 66831/21114 Notaio PENNAZZI CATALANI CARLO Sede VELLETRI trascritto il 14/11/2014 ai nn. 49037/32170 a favore di D'ERAMO VALERIO Nato il 12/11/1955 a ALBANO LAZIALE DRM VLR55512A132Y contro BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1607 sub 81 e 45;
- CESSIONE DI PRELIMINARE DI CCMRAVENDITA del 24/02/2015 Numero di repertorio 67280/21428 Notaio PENNAZZI CATALANI CARLO Sede VELLETRI trascritto il 27/02/2015 ai nn. 7199/5300 a favore di MASSARO GIORDANO Nato il 30/11/1973 a ROMA Codice fiscale MSSGDN73S30H501A contro BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1607 sub 73 e 10;
- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA del 16/04/2015 Numero di repertorio 67518/21611 Notaio PENNAZZI CATALANI CARLO Sede VELLETRI trascritto il 17/04/2015 ai nn.14387/10366 a favore di ADDATI JESSICA Nata il 01/01/1988 ad ALBANO LAZIALE DDTJSC 88A41 A132J contro BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1607 sub 61, 127 e 17;
- CONTRATTO PRELIMINARE del 27/05/2015 Numero di repertorio 25997/12488 Notaio BECCHETTI ALFREDO MARIA Sede ROMA trascritto il 04/06/2015 ai nn. 22165/16083 a favore di PIERMARINI FRANCESCA Nata il 30/05/1991 ad ALBANO LAZIALE PRM ENC 91E70 A132I contro BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1607 sub 70, 128 e 11;
- PRELIMANARE DI COMPRAVENDITA DEL 17/07/2015 Numero di repertorio 2837/1963 Notaio STEFANI DANILO Sede ROMA trascritto il 21/07/2015 nn.29428/21184 a favore di MIGLIARO SALVATORE Nato il 13/12/1959 a NAPOLI (NA) Codice fiscale MGL SVT 59T13 F839 L a carico di BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p. lle 1607 sub.97, 160, 158, 161, 149, 39, 40, 511, 159;
- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DEL 17/07/2015 repertorio 2837/1963 Notaio STEFANI DANILO Numero di repertorio 2837/1963 Notaio STEFANI DANILO Sede ROMA trascritto il 21/07/2015 nn. 29429/21185 a favore di VUERICH DANIELA Nata il 03/03/1966 a MARINO (RM) Codice fiscale VRC ONL 66C43 E958 W a carico di BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1633, 1607 sub. 118, 114, 23, 506 e 156.
- PRELIMARNARE DI COMPRAVENDITADEL 17/07/2015 Numero di repertorio 2837/1963 Notaio STEFANI DANILO Sede ROMA trascritto il 21/07/2015 nn. 29430/21186 a favore di MIGLIARO ERSILIA Nata il 23/01/1963 a NAPOLI (NA) Codice fiscale MGL RSL 63A63 F839 S E FUSARI GIANNI Nato il 21/09/1955 a AMATRICE (RI) Codice fiscale FSR GNN 55P24 A258 J a carico di BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1632, 1603 sub. 511, 512, p.lle 1607 SUBB 133, 132, 131, 69;
- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DEL 17/07/2015 Numero di repertorio 2837/1963 Notaio STEFANI DANILO Sede ROMA trascritto il 21/07/2015 nn. 29431/21187 a favore di MIGLIARO GIGLIOLA Nata il 27/08/1961 a NAPOLI (NA) Codice fiscale MGL GLL 61M67 F839 Y a carico di BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1607 sub. 41, 163, 517, 518;

- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DEL 17/07/2015 repertorio 2837/1963 Notaio STEFANI DANILO  
Numero trascritto il 21/07/2015 nn. 29432/21188 a favore di VUERICH FRANCO Nato il 22/09/1967 a R0t-1A  
(RM) codice fiscale VRC FNC 67P22 B501 H a carico di BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM)  
Codice fiscale 00393020591 sulle p.lle 1607 sub. 22, 112, 62.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo edilizio  
Iscritto a Roma il 02/12/2005  
Reg. gen. 80127 - Reg. part. 23725  
Importo: € 15.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 7.500.000,00  
Rogante: Notaio Cinotti Nicola  
Data: 30/11/2005  
N° repertorio: 117565  
N° raccolta: 42832
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 28/10/2015  
Reg. gen. 42621 - Reg. part. 6945  
Importo: € 75.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 60.000,00  
Data: 23/04/2015  
N° repertorio: 9560

### Trascrizioni

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**  
Trascritto a VELLETRI il 10/05/2005  
Reg. gen. 29550 - Reg. part. 16900  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma il 17/02/2015  
Reg. gen. 5274 - Reg. part. 3827  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43976 - Reg. part. 31452  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



- **esecuzione in forma**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43978 - Reg. part. 31454  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43980 - Reg. part. 31456  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43973 - Reg. part. 31449  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43979 - Reg. part. 31455  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43967 - Reg. part. 31443  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43971 - Reg. part. 31447  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43972 - Reg. part. 31448  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a VELLETRI il 03/11/2015  
Reg. gen. 43970 - Reg. part. 31446  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43968 - Reg. part. 31444  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43969 - Reg. part. 31445





- A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43982 - Reg. part. 31458  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43987 - Reg. part. 31463  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43981 - Reg. part. 31457  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43983 - Reg. part. 31459  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43984 - Reg. part. 31460  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43988 - Reg. part. 31464  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43975 - Reg. part. 31451  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43966 - Reg. part. 31442  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43974 - Reg. part. 31450  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015





- Reg. gen. 43985 - Reg. part. 31461  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43986 - Reg. part. 31462  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 27/11/2015  
Reg. gen. 47732 - Reg. part. 33955  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **Sentenza dichiarativa di fallimento**  
Trascritto a Roma il 22/01/2016  
Reg. gen. 2729 - Reg. part. 1886  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **Pignoramento**  
Trascritto a Velletri il 27/10/2020  
Reg. gen. 45122 - Reg. part. 31102  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **Oneri di cancellazione**

Sugli immobili oggetto del lotto è presente Domanda Giudiziale di esecuzione in forma specifica di preliminare trascritto da parte della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

L'area sulla quale è stato edificato il complesso edilizio oggetto della presente ricade, secondo il PRG vigente anno 1975:

- ) terreno distinto in Catasto al foglio n. 11 particelle n. 1603 - 1606 - 1607 - 1608 - 1610 - 1612 - 1613 - 1630 - 1631 - 1632 - 1633 - 1634 è destinato a zona "C sottozona C5 "Espansione a 62 ab/ha";
  - ) porz.ne delle part.lla 1606 - 1608 - 1610 - 1612 - 1613 è destinata a Viabilità Pubblica di PRG;
  - ) su porzione delle stesse part.lla è sovrapposta Zona di Vincolo non aedificandi.
- 1) Zona C "espansione" - Sottozona C5 "Espansione a 62 Ab./Ha", è di seguito riassunta: l'edificazione è subordinata alla formazione di P.P.E. o P.P. di L.C., rispettando i seguenti parametri: area pubbl. 18mq/Ab.-11.16%, area strade 7mq/Ab.-4,34%, sup. fond. 84,50%, indice fabbr. territ. 0,50 mc/mq, indice fabbr. fond. 0,58 mc/mq. - Restano salve le disposizioni di cui all'art. 3 punto c) delle NTA di PRG, che si allegano al presente in copia.
- 2) Zona destinata alla Viabilità di PRG - Vincolo di esproprio decaduto per decorrenza dei termini di legge. Zona Bianca - Art. 9 DPR n. 380/01 e ss.mm.ii..



3) Zona Vincolo non Aedificandi - Le aree colpite da tale vincolo non sono edificabili, ma possono essere utilizzate unitamente ad altre aree confinanti, nel computo delle cubature derivante dall'applicazione dall'indice di fabbricabilità fondiaria della sottozona limitrofa. Lungo le fasce di rispetto delle strade principali è vietato ogni accesso da strade secondarie, fatta eccezione per quelle previste dal PRG o dai PPE. Le strade rurali potranno mantenere gli accessi esistenti, ferme restando, a questo proposito, le limitazioni imposte da ANAS e Provincia.

Sul terreno suddetto restano salve le prescrizioni e i vincoli inerenti altre norme statali e regionali di legge e regolamenti in materia Urbanistica ed Edilizia, tra le quali:

- E' soggetto al disposto di cui alla legge 02/02/74 n.°64, art. 13 - 18, oggi artt. 89 - 94 del DPR n. 380/01 e s.m.i., in quanto il territorio di tutto il Comune è stato dichiarato zona sismica di seconda categoria "S9" oggi "S2";
- L'area non è soggetta al vincolo di cui al D. Lgs n. 42/04 - L'area non è gravata da usi civici ("qualitas soli" ai sensi di legge 16/06/27 n.°1766);
- E' inserita nel Piano Territoriale Provinciale Regionale PTPR.
- La presente certificazione, ai sensi dell'art. 40 DPR n. 445/2000, non può essere prodotta agli organi della P.A. e ai privati gestori di pubblici servizi.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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.

Il complesso è stato edificato con Permesso di Costruire n.71/04 del 13/05/2005, successivamente in data 20/02/2008 è stata inoltrata la D.I.A. per traslazione dei manufatti ed in data 01/02/2012 ulteriore D.I.A. per il completamento delle aree esterne.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ancora intestati alla società BRANCHINI E MANCINELLI S.r.l. in fallimento, con sede in Roma, c.f. 00393020581, p.iva 00877471003, proprietaria per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Ad oggi non risulta costituito alcun condominio.



LOTTO 9

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26, edificio E, interno 1, piano S1-T

#### 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 oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

La piena proprietà degli immobili oggetto della presente Procedura risulta essere della Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in Roma (RM), \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* relativamente alle unità distinte alla p.lla 1607 sub 528(appartamento) e sub 529-530 (box), mentre le unità contraddistinte con al p.lla 1607 sub 149 (box), sub 15-16-39-40 e p.lla 1603 sub 522 (posti auto esterni) e la p.lla 1631 (area urbana) risultano intestate a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F.:\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Sui beni che risultano intestati alla parte esecutata, p.lla 1607 sub 528-529-530 è presente Domanda Giudiziale in forma esecutiva a nome del Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, residente in Roma.

#### CONFINI

L'appartamento ubicato in Comune di Albano Laziale (Rm), località Pavona, Via Casette n.26, palazzo E, int. n.1/E, piani S1-T, con annesso box auto al piano S1 e posti auto esterni al piano terra, confina con gli interni nn. 2/E - 7/E, vano scala, altre unità immobiliari, salvo altri.

#### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	103,00 mq	118,80 mq	1	118,80 mq	2,70 m	T

Cantina	168,38 mq	194,00 mq	0,35	67,90 mq	2,70 m	S1
corte	125,92 mq	125,92 mq	0,05	6,30 mq	0,00 m	T
Box	47,00 mq	49,00 mq	0,40	19,60 mq	4,10 m	S1
Box	35,00 mq	38,00 mq	0,40	15,20 mq	3,25 m	S1
Box	27,00 mq	29,00 mq	0,40	11,60 mq	3,15 m	S1
Posto auto scoperto	15,00 mq	15,00 mq	0,20	3,00 mq	0,00 m	T
Posto auto scoperto	15,00 mq	15,00 mq	0,20	3,00 mq	0,00 m	T
Posto auto scoperto	15,00 mq	15,00 mq	0,20	3,00 mq	0,00 m	T
Posto auto scoperto	15,00 mq	15,00 mq	0,20	3,00 mq	0,00 m	T
Posto auto scoperto	17,00 mq	17,00 mq	0,20	3,40 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>254,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>254,80 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I coefficienti sopra riportati sono stati determinati sulla base dei riferimenti standard, dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio e dal D.P.R. 138/1998 del 23.03.1998 per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani. Tale scelta è dettata sia da esperienze valutative sia dalle linee guida di analisi e calcolo, le quali, sono presenti ed allegate al presente rapporto di valutazione peritale. Tali coefficienti possono essere stabiliti sia su base valutativa che tabellare nonchè possono adeguarsi alla superficie lorda ovvero al prezzo per euro/mq dettati dai rilevatori nazionali OMI aggiornati. A conferire maggiore spessore ai coefficienti e calcoli di cui sopra si rende quale allegato parte integrante della perizia di stima a me Incaricata, apposita linea guida per metodologie di calcolo utilizzata. Nella medesima sono poi riportati i coefficienti di calcolo per le superfici accessorie e pertinenziali nonchè apposita metodologie di calcolo per la superficie convenzionale (calcolo delle murature esterne ed eventuali fattori di riduzione) La superficie commerciale è pari alla somma: •della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; •della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo; -di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); -di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). Misurazione a) vani principali e accessori diretti Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). •In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale. b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare -per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno; -per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso. c) Pertinenze esclusive

accessorie a servizio dell'unità immobiliare La superficie delle pertinenze escluse a servizio dell'unità principale si misura: -per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzera dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà. Superficie omogeneizzata a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare Superficie scoperta La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari: •al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare; •al 2% per superfici eccedenti detto limite. Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito: •qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: nella misura del 30%, fino a mq. 25; nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25; •qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: -nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25; -nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25. b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura: •del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori; •del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori. Inoltre è bene precisare che, nel caso in cui risultassero superfici abusive in ampliamento non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01, la superficie convenzionale verrebbe calcolata tenendo conto dello stato legittimato, dal quale, in sede di determinazione del più probabile valore di mercato, verrebbero decurtati i costi necessari al ripristino dello stato legittimato per le difformità riscontrate non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01.

In merito alla consistenza determinata per il piano seminterrato, data l'ampia superficie, si è attribuito un coefficiente di ragguaglio ridotto rispetto a quello ordinariamente applicato.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/06/2012 al 16/06/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 1631 Categoria F1 Superficie catastale 261,00 mq Piano T
Dal 08/06/2012 al 16/06/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 1607, Sub. 40 Categoria C6 Cl.2 Superficie catastale 15,00 mq Rendita € 40,28 Piano T
Dal 08/06/2012 al 16/06/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 1607, Sub. 16 Categoria C6 Cl.2 Superficie catastale 15,00 mq Rendita € 40,28 Piano T
Dal 08/06/2012 al 16/06/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 1603, Sub. 522 Categoria C6 Cl.2 Superficie catastale 17,00 mq Rendita € 45,65 Piano T
Dal 08/06/2012 al 16/06/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 1607, Sub. 39 Categoria C6

		Cl.2 Superficie catastale 15,00 mq Rendita € 40,28 Piano T
Dal 08/06/2012 al 16/06/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 1607, Sub. 149 Categoria C6 Cl.5 Superficie catastale 49,00 mq Rendita € 203,90 Piano S1
Dal 08/06/2012 al 16/06/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 1607, Sub. 15 Categoria C6 Cl.2 Superficie catastale 15,00 mq Rendita € 40,28 Piano T
Dal 08/06/2012 al 22/12/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 1607, Sub. 529 Categoria C6 Cl.6 Superficie catastale 38,00 mq Rendita € 177,14 Piano S1
Dal 08/06/2012 al 22/12/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 1607, Sub. 528 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita € 990,31 Piano S1-T
Dal 08/06/2012 al 22/12/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 1607, Sub. 530 Categoria C6 Cl.6 Superficie catastale 29,00 mq Rendita € 136,65 Piano S
Dal 16/06/2022 al 22/12/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 1631 Categoria F1 Superficie catastale 261,00 mq Piano T
Dal 16/06/2022 al 22/12/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 1603, Sub. 522 Categoria C6 Cl.2 Superficie catastale 17,00 mq Rendita € 45,65 Piano T
Dal 16/06/2022 al 22/12/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 1607, Sub. 40 Categoria C6 Cl.2 Superficie catastale 15,00 mq Rendita € 40,28 Piano T
Dal 16/06/2022 al 22/12/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 1607, Sub. 15

		Categoria C6 Cl.2 Superficie catastale 15,00 mq Rendita € 40,28 Piano T
Dal 16/06/2022 al 22/12/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 1607, Sub. 149 Categoria C6 Cl.5 Superficie catastale 49,00 mq Rendita € 203,90 Piano S1
Dal 16/06/2022 al 22/12/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 1607, Sub. 39 Categoria C6 Cl.2 Superficie catastale 15,00 mq Rendita € 40,28 Piano T
Dal 16/06/2022 al 22/12/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 1607, Sub. 16 Categoria C6 Cl.2 Superficie catastale 15,00 mq Rendita € 40,28 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali e precisamente a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria per la quota di 1/1 relativamente agli immobili in Catasto al foglio 11 p.lla 1607 sub 528-529-530, e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietaria per la quota pari ad 1/1 relativamente agli immobili in Catasto al foglio 11 p.lla 1607 sub 15-16-39-40-149, p.lla 1603 sub 522 e p.lla 1631.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	11	1607	528		A2	4	6,5 vani		990,31 €	S1-T		
	11	1607	529		C6	6		38,00 mq	177,14 €	S1		
	11	1607	530		C6	6		29,00 mq	136,65 €	S		
	11	1607	149		C6	5		49,00 mq	203,9 €	S1		
	11	1607	15		C6	2		15,00 mq	40,28 €	T		
	11	1607	16		C6	2		15,00 mq	40,28 €	T		
	11	1607	39		C6	2		15,00 mq	40,28 €	T		

11	1607	40		C6	2		15,00 mq	40,28 €	T	
11	1603	522		C6	2		17,00 mq	45,65 €	T	
11	1631			F1			261,00 mq		T	

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Dai sopralluoghi ed i rilievi effettuati, si è potuto constatare che sussiste corrispondenza tra lo stato catastale e lo stato rilevato.

### **PRECISAZIONI**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art.567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali.

### **PATTI**

Dai sopralluoghi effettuati si è potuto verificare che gli immobili oggetto del presente lotto son nel possesso del Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Il Custode Giudiziario è l'avv. Elisa Fortini.

### **STATO CONSERVATIVO**

Dai sopralluoghi effettuati si è potuto verificare che l'appartamento, palazzo D, int.5/D, piani 1°-2°, risulta libero, aperto e da rifinire (INFISSI INTERNI ED ESTERNI).

Il Custode Giudiziario è l'avv. Elisa Fortini.

### **PARTI COMUNI**

Trattasi di unità immobiliari facenti parte di complesso immobiliare di maggiore consistenza.

Le parti comuni sono gli spazi di manovra dell'area esterna, gli accessi carrabili e pedonali, i vani scala, le aree di manovra dei locali box.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione reperita presso il Comune di Albano Laziale non è emersa l'esistenza di alcuna servitù, censo, livello, uso civico.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STATO DI MANUTENZIONE: Precario stato di manutenzione;

FONDAZIONI: in cls. armato;

STRUTTURE VERTICALI: in cls. armato;

SOLAI: prefabbricati in cls. armato;

COPERTURA: la copertura è a falde con manto in tegole portoghesi;

PARETI ESTERNE ED INTERNE: esterne intonacate e tinteggiate, interne tinteggiate solo per la porzione del piano terra rifinita;

PAVIMENTAZIONE INTERNA: gress porcellanato solo per la porzione del piano terra rifinita;

INFISSI ESTERNI ED INTERNI: finestre in legno con doppio vetro del tipo 4-6-4, porte interne tamburate in legno impiallacciate, portoncino d'entrata blindato, solo per la porzione del piano terra rifinita;

ALTRI IMPIANTI: impianto smaltimento acque nere allacciato alla pubblica fognatura ed utenza idrica sia allacciata alla conduttura comunale.

I Box auto sono pavimentati con cemento battuto, intonaco grezzo e chiusura con serranda in lamiera grecata solo per n.1 box.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Dai sopralluoghi effettuati si è potuto verificare che gli immobili oggetto del presente lotto sono nel possesso del Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Il Custode Giudiziario è l'avv. Elisa Fortini.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/01/1998 al 22/12/2004	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione la cui tacita accettazione di eredità è stata trascritta il 29/11/2005 nn. 78666/45361.</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			29/11/2005	45361	78666

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Uff. Reg. Roma	22/06/2008	9	18328
Dal 22/12/2004 al 28/10/2010	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Cinotti Nicola	22/12/2004	112851	40093
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			30/12/2004	78642	48990
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 28/10/2010 al 16/06/2022	**** Omissis ****	<b>Atto di trasformazione di Società</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Notaio Dott. Cinotti Nicola	28/10/2010			135245	51835
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	12/05/2011			25383	15784
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 16/06/2022	**** Omissis ****	<b>ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA - SENTENZA TRASLATIVA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		TRIBUNALE DI VELLETRI	16/06/2022	3396	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 2	08/10/2022		39966.1/2022
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La nota di trascrizione del 12/05/2011 (Atto di trasformazione di Società della BRANCHINI E MANCINELLI S.p.A. in S.r.l.) è in rettifica della formalità n. 15784 del 12/05/2011 per errata indicazione del terreno sito in Albano Laziale (RM), Foglio 11, Particella 1341, NON ESSENDO OGGETTO DI TRASFERIMENTO DEL TRASCRIVENDO ATTO.

SI SEGNALANO:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO del 29/03/2005 Numero di repertorio 114123 Notaio CINOTTI NICOLA Sede ROMA trascritto il 10/05/2005 ai nn. 29550/16900 a favore di COMUNE DI ALBANO LAZIALE Sede ALBANO LAZIALE (RM), Codice fiscale 82011210588, contro BRANCHINI E MANCINELLI - SOCIETA' PER AZIONI Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581;
- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA del 02/07/2014 Numero di repertorio 65962/20567 Notaio PENNAZZI CATALANI CARLO Sede VELLETRI trascritto il 10/07/2014 ai nn. 32505/9909 a favore di DE ANGELIS BARBARA Nata il 23/12/1973 a MARINO DNG BBR 73T63 E958T e TOZZI ALESSANDRO Nato il 01/08/1968 ad ALBANO LAZIALE TZZ LSN 68M01 A132R contro BRANCHINI E MANCINELLI - SOCIETA' PER AZIONI Sede ROMA (RH) Codice fiscale 00393020581 sulla p.lla 1607 sub 72 e 13;
- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA del 11/11/2014 Numero di repertorio 66831/21114 Notaio PENNAZZI CATALANI CARLO Sede VELLETRI trascritto il 14/11/2014 ai nn. 49037/32170 a favore di D'ERAMO VALERIO Nato il 12/11/1955 a ALBANO LAZIALE DRM VLR55512A132Y contro BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1607 sub 81 e 45;
- CESSIONE DI PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA del 24/02/2015 Numero di repertorio 67280/21428 Notaio PENNAZZI CATALANI CARLO Sede VELLETRI trascritto il 27/02/2015 ai nn. 7199/5300 a favore di MASSARO GIORDANO Nato il 30/11/1973 a ROMA Codice fiscale MSSGDN73S30H501A contro BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1607 sub 73 e 10;
- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA del 16/04/2015 Numero di repertorio 67518/21611 Notaio PENNAZZI CATALANI CARLO Sede VELLETRI trascritto il 17/04/2015 ai nn.14387/10366 a favore di ADDATI JESSICA Nata il 01/01/1988 ad ALBANO LAZIALE DDTJSC 88A41 A132J contro BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1607 sub 61, 127 e 17;
- CONTRATTO PRELIMINARE del 27/05/2015 Numero di repertorio 25997/12488 Notaio BECCHETTI ALFREDO MARIA Sede ROMA trascritto il 04/06/2015 ai nn. 22165/16083 a favore di PIERMARINI FRANCESCA Nata il 30/05/1991 ad ALBANO LAZIALE PRM ENC 91E70 A132I contro BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1607 sub 70, 128 e 11;
- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DEL 17/07/2015 Numero di repertorio 2837/1963 Notaio STEFANI DANILO Sede ROMA trascritto il 21/07/2015 nn.29428/21184 a favore di MIGLIARO SALVATORE Nato il 13/12/1959 a NAPOLI (NA) Codice fiscale MGL SVT 59T13 F839 L a carico di BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p. lle 1607 sub.97, 160, 158, 161, 149, 39, 40, 511, 159;
- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DEL 17/07/2015 repertorio 2837/1963 Notaio STEFANI DANILO Numero di repertorio 2837/1963 Notaio STEFANI DANILO Sede ROMA trascritto il 21/07/2015 nn. 29429/21185 a favore di VUERICH DANIELA Nata il 03/03/1966 a MARINO (RM) Codice fiscale VRC ONL 66C43 E958 W a carico di BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1633, 1607 sub. 118, 114, 23, 506 e 156.

- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DEL 17/07/2015 Numero di repertorio 2837/1963 Notaio STEFANI DANILO Sede ROMA trascritto il 21/07/2015 nn. 29430/21186 a favore di MIGLIARO ERSILIA Nata il 23/01/1963 a NAPOLI (NA) Codice fiscale MGL RSL 63A63 F839 S E FUSARI GIANNI Nato il 21/09/1955 a AMATRICE (RI) Codice fiscale FSR GNN 55P24 A258 J a carico di BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1632, 1603 sub. 511, 512, p.lle 1607 SUBB 133, 132, 131, 69;
- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DEL 17/07/2015 Numero di repertorio 2837/1963 Notaio STEFANI DANILO Sede ROMA trascritto il 21/07/2015 nn. 29431/21187 a favore di MIGLIARO GIGLIOLA Nata il 27/08/1961 a NAPOLI (NA) Codice fiscale MGL GLL 61M67 F839 Y a carico di BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1607 sub. 41, 163, 517, 518;
- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DEL 17/07/2015 repertorio 2837/1963 Notaio STEFANI DANILO Numero trascritto il 21/07/2015 nn. 29432/21188 a favore di VUERICH FRANCO Nato il 22/09/1967 a R0t-1A (RM) codice fiscale VRC FNC 67P22 B501 H a carico di BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020591 sulle p.lle 1607 sub. 22, 112, 62.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo edilizio  
Iscritto a Roma il 02/12/2005  
Reg. gen. 80127 - Reg. part. 23725  
Importo: € 15.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 7.500.000,00  
Rogante: Notaio Cinotti Nicola  
Data: 30/11/2005  
N° repertorio: 117565  
N° raccolta: 42832
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 28/10/2015  
Reg. gen. 42621 - Reg. part. 6945  
Importo: € 75.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 60.000,00  
Data: 23/04/2015  
N° repertorio: 9560

### Trascrizioni

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**  
Trascritto a VELLETRI il 10/05/2005  
Reg. gen. 29550 - Reg. part. 16900  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma il 17/02/2015  
Reg. gen. 5274 - Reg. part. 3827  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43976 - Reg. part. 31452  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43978 - Reg. part. 31454  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43980 - Reg. part. 31456  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43973 - Reg. part. 31449  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43979 - Reg. part. 31455  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43967 - Reg. part. 31443  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43971 - Reg. part. 31447  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43972 - Reg. part. 31448  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a VELLETRI il 03/11/2015  
Reg. gen. 43970 - Reg. part. 31446





- A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43968 - Reg. part. 31444  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43969 - Reg. part. 31445  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43982 - Reg. part. 31458  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43987 - Reg. part. 31463  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43981 - Reg. part. 31457  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43983 - Reg. part. 31459  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43984 - Reg. part. 31460  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43988 - Reg. part. 31464  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43975 - Reg. part. 31451  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015





- Reg. gen. 43966 - Reg. part. 31442  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43974 - Reg. part. 31450  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43985 - Reg. part. 31461  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43986 - Reg. part. 31462  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 27/11/2015  
Reg. gen. 47732 - Reg. part. 33955  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **Sentenza dichiarativa di fallimento**  
Trascritto a Roma il 22/01/2016  
Reg. gen. 2729 - Reg. part. 1886  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **Pignoramento**  
Trascritto a Velletri il 27/10/2020  
Reg. gen. 45122 - Reg. part. 31102  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## NORMATIVA URBANISTICA

L'area sulla quale è stato edificato il complesso edilizio oggetto della presente ricade, secondo il PRG vigente anno 1975:

- ) terreno distinto in Catasto al foglio n. 11 particelle n. 1603 - 1606 - 1607 - 1608 - 1610 - 1612 - 1613 - 1630 - 1631 - 1632 - 1633 - 1634 è destinato a zona "C sottozona C5 "Espansione a 62 ab/ha";
- ) porz.ne delle part.ile 1606 - 1608 - 1610 - 1612 - 1613 è destinata a Viabilità Pubblica di PRG;
- ) su porzione delle stesse part.ile è sovrapposta Zona di Vincolo non aedificandi.

1) Zona C "espansione" - Sottozona C5 "Espansione a 62 Ab./Ha", è di seguito riassunta: l'edificazione è subordinata alla formazione di P.P.E. o P.P. di L.C., rispettando i seguenti parametri: area pubbl. 18mq/Ab.-11.16%, area strade 7mq/Ab.-4,34%, sup. fond. 84,50%, indice fabbr. territ. 0,50 mc/mq, indice fabbr. fond. 0,58 mc/mq. - Restano salve le disposizioni di cui all'art. 3 punto c) delle NTA di PRG, che si allegano al presente in copia.



2) Zona destinata alla Viabilità di PRG - Vincolo di esproprio decaduto per decorrenza dei termini di legge. Zona Bianca - Art. 9 DPR n. 380/01 e ss.mm.ii.

3) Zona Vincolo non Aedificandi - Le aree colpite da tale vincolo non sono edificabili, ma possono essere utilizzate unitamente ad altre aree confinanti, nel computo delle cubature derivante dall'applicazione dall'indice di fabbricabilità fondiaria della sottozona limitrofa. Lungo le fasce di rispetto delle strade principali è vietato ogni accesso da strade secondarie, fatta eccezione per quelle previste dal PRG o dai PPE. Le strade rurali potranno mantenere gli accessi esistenti, ferme restando, a questo proposito, le limitazioni imposte da ANAS e Provincia.

Sul terreno suddetto restano salve le prescrizioni e i vincoli inerenti altre norme statali e regionali di legge e regolamenti in materia Urbanistica ed Edilizia, tra le quali:

- E' soggetto al disposto di cui alla legge 02/02/74 n.°64, art. 13 - 18, oggi artt. 89 - 94 del DPR n. 380/01 e s.m.i., in quanto il territorio di tutto il Comune è stato dichiarato zona sismica di seconda categoria "S9" oggi "S2";

- L'area non è soggetta al vincolo di cui al D. Lgs n. 42/04 - L'area non è gravata da usi civici ("qualitas soli" ai sensi di legge 16/06/27 n.°1766);

- E' inserita nel Piano Territoriale Provinciale Regionale PTPR.

- La presente certificazione, ai sensi dell'art. 40 DPR n. 445/2000, non può essere prodotta agli organi della P.A. e ai privati gestori di pubblici servizi.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

A seguito dell'accesso agli atti amministrativi presso l'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Albano Laziale, il sottoscritto ha constatato che l'immobile oggetto della presente esecuzione è stato realizzato in virtù di Permesso di Costruire n.71/2004 del 13/05/2005 e successive D.I.A. del 20/02/2006 e D.I.A. del 17/03/2012.

Non è stato richiesto il certificato di agibilità.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

In merito alla corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato ai titoli edilizi, è bene precisare che l'abitazione, fatta eccezione per una parte del piano terra che risulta completata a cura e spese del Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta allo stato grezzo, privo di infissi ed impianti, in stato di precarietà; inoltre il piano terra risulta diviso in due unità, per separare la porzione rifinita da quella allo stato grezzo, pertanto oggetto di

ripristino in sede di ultimazione.

Due dei ter box al piano seminterrato risultano privi delle mura di divisione, impianti e basculanti, identificati da catenella che ne delimita la consistenza.



#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Gli immobili oggetto di pignoramento sono ancora intestati alla società BRANCHINI E MANCINELLI S.r.l. in fallimento, con sede in Roma, c.f. 00393020581, p.iva 00877471003, proprietaria per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Ad oggi non risulta costituito alcun condominio.

#### LOTTO 10

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26, edificio E, interno 3 piano 1

#### 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 oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

La piena proprietà degli immobili oggetto della presente Procedura risulta essere della Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in Roma (RM), \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Sui beni oggetto del lotto è presente Domanda Giudiziale in forma esecutiva a nome della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, residente ad Albano Laziale (RM) in via Casette 18/H.



## CONFINI

L'appartamento ubicato in Comune di Albano Laziale (Rm), località Pavona, Via Casette n.26, palazzo E, int. n.3, piano 1, confina con gli interni nn.4/E e 6/E, vano scala, altre unità immobiliari, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	41,83 mq	49,25 mq	1	49,25 mq	2,70 m	1
Balcone	33,90 mq	39,00 mq	0,25	9,75 mq	0,00 m	1
Box	5,00 mq	6,00 mq	0,40	2,40 mq	3,25 m	S1
Box	19,00 mq	21,00 mq	0,40	8,40 mq	3,25 m	S1
Box moto	8,00 mq	9,00 mq	0,40	3,60 mq	2,95 m	S1
Posto auto	16,00 mq	18,00 mq	0,25	4,50 mq	0,00 m	S1
Posto auto scoperto	15,00 mq	15,00 mq	0,20	3,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>80,90 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>80,90 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I coefficienti sopra riportati sono stati determinati sulla base dei riferimenti standard, dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio e dal D.P.R. 138/1998 del 23.03.1998 per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani. Tale scelta è dettata sia da esperienze valutative sia dalle linee guida di analisi e calcolo, le quali, sono presenti ed allegate al presente rapporto di valutazione peritale. Tali coefficienti possono essere stabiliti sia su base valutativa che tabellare nonchè possono adeguarsi alla superficie lorda ovvero al prezzo per euro/mq dettati dai rilevatori nazionali OMI aggiornati. A conferire maggiore spessore ai coefficienti e calcoli di cui sopra si rende quale allegato parte integrante della perizia di stima a me Incaricata, apposita linea guida per metodologie di calcolo utilizzata. Nella medesima sono poi riportati i coefficienti di calcolo per le superfici accessorie e pertinenziali nonchè apposita metodologie di calcolo per la superficie convenzionale (calcolo delle murature esterne ed eventuali fattori di riduzione) La superficie commerciale è pari alla somma: •della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; •della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo; -di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); -di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). Misurazione a) vani principali e accessori diretti Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e

pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). •In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale. b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare -per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno; -per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso. c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura: -per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà. Superficie omogeneizzata a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare Superficie scoperta La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari: •al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare; •al 2% per superfici eccedenti detto limite. Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito: •qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: nella misura del 30%, fino a mq. 25; nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25; •qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: -nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25; -nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25. b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura: •del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori; •del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori. Inoltre è bene precisare che, nel caso in cui risultassero superfici abusive in ampliamento non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01, la superficie convenzionale verrebbe calcolata tenendo conto dello stato legittimato, dal quale, in sede di determinazione del più probabile valore di mercato, verrebbero decurtati i costi necessari al ripristino dello stato legittimato per le difformità riscontrate non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/06/2012 al 22/12/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 1607, Sub. 524 Categoria C6 Cl.6 Superficie catastale 9,00 mq Rendita € 40,49 Piano S1
Dal 08/06/2012 al 22/12/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 1607, Sub. 525 Categoria C6 Cl.6 Superficie catastale 18,00 mq Rendita € 80,98 Piano S1
Dal 08/06/2012 al 22/12/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 1633 Categoria F1 Piano T
Dal 08/06/2012 al 22/12/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 1607, Sub. 526 Categoria A2 Cl.4, Cons. 2,5 VANI Rendita € 380,89

		Piano 1
Dal 08/06/2012 al 22/12/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 1607, Sub. 156 Categoria C6 Cl.6 Superficie catastale 21,00 mq Rendita € 96,16 Piano S1
Dal 08/06/2012 al 22/12/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 1607, Sub. 506 Categoria C6 Cl.6 Superficie catastale 6,00 mq Rendita € 25,31 Piano S1
Dal 08/06/2022 al 22/12/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 1607, Sub. 23 Categoria C6 Cl.2 Superficie catastale 15,00 mq Rendita € 40,28 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali e precisamente a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietaria per la quota di 1/1.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	1607	526		A2	4	2,5 VANI		380,89 €	1	
	11	1607	156		C6	6		21,00 mq	96,16 €	S1	
	11	1607	506		C6	6		6,00 mq	25,31 €	S1	
	11	1607	524		C6	6		9,00 mq	40,49 €	S1	
	11	1607	525		C6	6		18,00 mq	80,98 €	S1	
	11	1607	23		C6	2		15,00 mq	40,28 €	T	
	11	1633			F1					T	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.



Dai sopralluoghi ed i rilievi effettuati, si è potuto constatare che sussiste corrispondenza tra lo stato catastale e lo stato rilevato.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art.567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali.

## PATTI

Dai sopralluoghi effettuati si è potuto verificare che gli immobili oggetto del presente lotto son nel possesso della Sig.ra\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, anche se l'appartamento risulta in stato di abbandono ed accessibile. Il Custode Giudiziario è l'avv. Elisa Fortini.

## STATO CONSERVATIVO

Dai sopralluoghi effettuati si è potuto verificare che l'appartamento, palazzo E, int.1, piani 1 risulta nel possesso della Sig.ra\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, anche se l'appartamento risulta in stato di abbandono ed accessibile. Il Custode Giudiziario è l'avv. Elisa Fortini.

## PARTI COMUNI

Trattasi di unità immobiliari facenti parte di complesso immobiliare di maggiore consistenza. Le parti comuni sono gli spazi di manovra dell'area esterna, gli accessi carrabili e pedonali, i vani scala, le aree di manovra dei locali box.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione reperita presso il Comune di Albano Laziale non è emersa l'esistenza di alcuna servitù, censo, livello, uso civico.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STATO DI MANUTENZIONE: Precario stato di manutenzione;  
FONDAZIONI: in cls. armato;



STRUTTURE VERTICALI: in cls. armato;  
SOLAI: prefabbricati in cls. armato;  
COPERTURA: la copertura è a falde con manto in tegole portoghesi;  
PARETI ESTERNE ED INTERNE: esterne intonacate e tinteggiate;  
PAVIMENTAZIONE INTERNA: assente;  
INFISSI ESTERNI ED INTERNI: assenti;  
ALTRI IMPIANTI: impianto smaltimento acque nere allacciato alla pubblica fognatura ed utenza idrica sia allacciata alla condotta comunale.  
I Box auto sono pavimentati con cemento battuto, intonaco grezzo e chiusura con serranda in lamiera grecata.



### STATO DI OCCUPAZIONE

Dai sopralluoghi effettuati si è potuto verificare che gli immobili oggetto del presente lotto son nel possesso della Sig.ra\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, anche se l'appartamento risulta in stato di abbandono ed accessibile.  
Il Custode Giudiziario è l'avv. Elisa Fortini.

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/01/1998 al 22/12/2004	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione</b> la cui tacita accettazione di eredità è stata trascritta il 29/11/2005 nn. 78666/45361.			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			29/11/2005	45361	78666
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	Uff. Reg. Roma	22/06/2008	9	18328	
Dal 22/12/2004 al 28/10/2010	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Cinotti Nicola	22/12/2004	112851	40093
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>



		30/12/2004	78642	48990
		<b>Registrazione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>
				<b>Vol. N°</b>
Dal 28/10/2010 al 16/06/2022	**** Omissis ****	<b>Atto di trasformazione di Società</b>		
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>
		<b>Raccolta N°</b>		
		Notaio Dott. Cinotti Nicola	28/10/2010	135245
				51835
		<b>Trascrizione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>
				<b>Reg. part.</b>
			12/05/2011	25383
				15784
		<b>Registrazione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>
				<b>Vol. N°</b>

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La nota di trascrizione del 12/05/2011 (Atto di trasformazione di Società della BRANCHINI E MANCINELLI S.p.A. in S.r.l.) è in rettifica della formalità n. 15784 del 12/05/2011 per errata indicazione del terreno sito in Albano Laziale (RM), Foglio 11, Particella 1341, NON ESSENDO OGGETTO DI TRASFERIMENTO DEL TRASCRIVENDO ATTO.

SI SEGNALANO:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO del 29/03/2005 Numero di repertorio 114123 Notaio CINOTTI NICOLA Sede ROMA trascritto il 10/05/2005 ai nn. 29550/16900 a favore di COMUNE DI ALBANO LAZIALE Sede ALBANO LAZIALE (RM), Codice fiscale 82011210588, contro BRANCHINI E MANCINELLI - SOCIETA' PER AZIONI Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581;
- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA del 02/07/2014 Numero di repertorio 65962/20567 Notaio PENNAZZI CATALANI CARLO Sede VELLETRI trascritto il 10/07/2014 ai nn. 32505/9909 a favore di DE ANGELIS BARBARA Nata il 23/12/1973 a MARINO DNG BBR 73T63 E958T e TOZZI ALESSANDRO Nato il 01/08/1968 ad ALBANO LAZIALE TZZ LSN 68M01 A132R contro BRANCHINI E MANCINELLI - SOCIETA' PER AZIONI Sede ROMA (RH) Codice fiscale 00393020581 sulla p.lla 1607 sub 72 e 13;
- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA del 11/11/2014 Numero di repertorio 66831/21114 Notaio PENNAZZI CATALANI CARLO Sede VELLETRI trascritto il 14/11/2014 ai nn. 49037/32170 a favore di D'ERAMO VALERIO Nato il 12/11/1955 a ALBANO LAZIALE DRM VLR55512A132Y contro BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede

ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1607 sub 81 e 45;

- CESSIONE DI PRELIMINARE DI CCMRAVENDITA del 24/02/2015 Numero di repertorio 67280/21428 Notaio PENNAZZI CATALANI CARLO Sede VELLETRI trascritto il 27/02/2015 ai nn. 7199/5300 a favore di MASSARO GIORDANO Nato il 30/11/1973 a ROMA Codice fiscale MSSGDN73S30H501A contro BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1607 sub 73 e 10;
- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA del 16/04/2015 Numero di repertorio 67518/21611 Notaio PENNAZZI CATALANI CARLO Sede VELLETRI trascritto il 17/04/2015 ai nn.14387/10366 a favore di ADDATI JESSICA Nata il 01/01/1988 ad ALBANO LAZIALE DDTJSC 88A41 A132J contro BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1607 sub 61, 127 e 17;
- CONTRATTO PRELIMINARE del 27/05/2015 Numero di repertorio 25997/12488 Notaio BECCHETTI ALFREDO MARIA Sede ROMA trascritto il 04/06/2015 ai nn. 22165/16083 a favore di PIERMARINI FRANCESCA Nata il 30/05/1991 ad ALBANO LAZIALE PRM ENC 91E70 A132I contro BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1607 sub 70, 128 e 11;
- PRELIMANARE DI COMPRAVENDITA DEL 17/07/2015 Numero di repertorio 2837/1963 Notaio STEFANI DANILO Sede ROMA trascritto il 21/07/2015 nn.29428/21184 a favore di MIGLIARO SALVATORE Nato il 13/12/1959 a NAPOLI (NA) Codice fiscale MGL SVT 59T13 F839 L a carico di BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p. lle 1607 sub.97, 160, 158, 161, 149, 39, 40, 511, 159;
- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DEL 17/07/2015 repertorio 2837/1963 Notaio STEFANI DANILO Numero di repertorio 2837/1963 Notaio STEFANI DANILO Sede ROMA trascritto il 21/07/2015 nn . 29429/21185 a favore di VUERICH DANIELA Nata il 03/03/1966 a MARINO (RM) Codice fiscale VRC ONL 66C43 E958 W a carico di BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1633, 1607 sub. 118, 114, 23, 506 e 156.
- PRELIMARNARE DI COMPRAVENDITADEL 17/07/2015 Numero di repertorio 2837/1963 Notaio STEFANI DANILO Sede ROMA trascritto il 21/07/2015 nn. 29430/21186 a favore di MIGLIARO ERSILIA Nata il 23/01/1963 a NAPOLI (NA) Codice fiscale MGL RSL 63A63 F839 S E FUSARI GIANNI Nato il 21/09/1955 a AMATRICE (RI) Codice fiscale FSR GNN 55P24 A258 J a carico di BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1632, 1603 sub. 511, 512, p.lle 1607 SUBB 133, 132, 131, 69;
- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DEL 17/07/2015 Numero di repertorio 2837/1963 Notaio STEFANI DANILO Sede ROMA trascritto il 21/07/2015 nn. 29431/21187 a favore di MIGLIARO GIGLIOLA Nata il 27/08/1961 a NAPOLI (NA) Codice fiscale MGL GLL 61M67 F839 Y a carico di BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1607 sub. 41, 163, 517, 518;
- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DEL 17/07/2015 repertorio 2837/1963 Notaio STEFANI DANILO Numero trascritto il 21/07/2015 nn. 29432/21188 a favore di VUERICH FRANCO Nato il 22/09/1967 a R0t-1A (RM) codice fiscale VRC FNC 67P22 B501 H a carico di BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020591 sulle p.lle 1607 sub. 22, 112, 62.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo edilizio  
Iscritto a Roma il 02/12/2005  
Reg. gen. 80127 - Reg. part. 23725  
Importo: € 15.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 7.500.000,00  
Rogante: Notaio Cinotti Nicola  
Data: 30/11/2005  
N° repertorio: 117565  
N° raccolta: 42832

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 28/10/2015  
Reg. gen. 42621 - Reg. part. 6945  
Importo: € 75.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 60.000,00  
Data: 23/04/2015  
N° repertorio: 9560



#### Trascrizioni

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**  
Trascritto a VELLETRI il 10/05/2005  
Reg. gen. 29550 - Reg. part. 16900  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma il 17/02/2015  
Reg. gen. 5274 - Reg. part. 3827  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43976 - Reg. part. 31452  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43978 - Reg. part. 31454  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43980 - Reg. part. 31456  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43973 - Reg. part. 31449  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015





- Reg. gen. 43979 - Reg. part. 31455  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43967 - Reg. part. 31443  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43971 - Reg. part. 31447  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43972 - Reg. part. 31448  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a vELLETRI il 03/11/2015  
Reg. gen. 43970 - Reg. part. 31446  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43968 - Reg. part. 31444  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43969 - Reg. part. 31445  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43982 - Reg. part. 31458  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43987 - Reg. part. 31463  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43981 - Reg. part. 31457  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*





- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43983 - Reg. part. 31459  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43984 - Reg. part. 31460  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43988 - Reg. part. 31464  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43975 - Reg. part. 31451  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43966 - Reg. part. 31442  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43974 - Reg. part. 31450  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43985 - Reg. part. 31461  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43986 - Reg. part. 31462  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 27/11/2015  
Reg. gen. 47732 - Reg. part. 33955  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Sentenza dichiarativa di fallimento**  
Trascritto a Roma il 22/01/2016  
Reg. gen. 2729 - Reg. part. 1886



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

• **Pignoramento**

Trascritto a Velletri il 27/10/2020

Reg. gen. 45122 - Reg. part. 31102

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## NORMATIVA URBANISTICA

L'area sulla quale è stato edificato il complesso edilizio oggetto della presente ricade, secondo il PRG vigente anno 1975:

-) terreno distinto in Catasto al foglio n. 11 particelle n. 1603 - 1606 - 1607 - 1608 - 1610 - 1612 - 1613 - 1630 - 1631 - 1632 - 1633 - 1634 è destinato a zona "C sottozona C5 "Espansione a 62 ab/ha";

-) porz.ne delle part.lle 1606 - 1608 - 1610 - 1612 - 1613 è destinata a Viabilità Pubblica di PRG;

-) su porzione delle stesse part.lle è sovrapposta Zona di Vincolo non aedificandi.

1) Zona C "espansione" - Sottozona C5 "Espansione a 62 Ab./Ha", è di seguito riassunta: l'edificazione è subordinata alla formazione di P.P.E. o P.P. di L.C., rispettando i seguenti parametri: area pubbl. 18mq/Ab.-11.16%, area strade 7mq/Ab.-4,34%, sup. fond. 84,50%, indice fabbr. territ. 0,50 mc/mq, indice fabbr. fond. 0,58 mc/mq. - Restano salve le disposizioni di cui all'art. 3 punto c) delle NTA di PRG, che si allegano al presente in copia.

2) Zona destinata alla Viabilità di PRG - Vincolo di esproprio decaduto per decorrenza dei termini di legge. Zona Bianca - Art. 9 DPR n. 380/01 e ss.mm.ii.

3) Zona Vincolo non Aedificandi - Le aree colpite da tale vincolo non sono edificabili, ma possono essere utilizzate unitamente ad altre aree confinanti, nel computo delle cubature derivante dall'applicazione dall'indice di fabbricabilità fondiaria della sottozona limitrofa. Lungo le fasce di rispetto delle strade principali è vietato ogni accesso da strade secondarie, fatta eccezione per quelle previste dal PRG o dai PPE. Le strade rurali potranno mantenere gli accessi esistenti, ferme restando, a questo proposito, le limitazioni imposte da ANAS e Provincia.

Sul terreno suddetto restano salve le prescrizioni e i vincoli inerenti altre norme statali e regionali di legge e regolamenti in materia Urbanistica ed Edilizia, tra le quali:

- E' soggetto al disposto di cui alla legge 02/02/74 n.°64, art. 13 - 18, oggi artt. 89 - 94 del DPR n. 380/01 e s.m.i., in quanto il territorio di tutto il Comune è stato dichiarato zona sismica di seconda categoria "S9" oggi "S2";

- L'area non è soggetta al vincolo di cui al D. Lgs n. 42/04 - L'area non è gravata da usi civici ("qualitas soli" ai sensi di legge 16/06/27 n.°1766);

- E' inserita nel Piano Territoriale Provinciale Regionale PTPR.

- La presente certificazione, ai sensi dell'art. 40 DPR n. 445/2000, non può essere prodotta agli organi della P.A. e ai privati gestori di pubblici servizi.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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.



A seguito dell'accesso agli atti amministrativi presso l'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Albano Laziale, il sottoscritto ha constatato che l'immobile oggetto della presente esecuzione è stato realizzato in virtù di Permesso di Costruire n.71/2004 del 13/05/2005 e successive D.I.A. del 20/02/2006 e D.I.A. del 17/03/2012.

Non è stato richiesto il certificato di agibilità.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

In merito alla corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato ai titoli edilizi, è bene precisare che l'abitazione, fatta eccezione per una parte del piano terra che risulta completata a cura e spese del Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta allo stato grezzo, privo di infissi ed impianti, in stato di precarietà; inoltre il piano terra risulta diviso in due unità, per separare la porzione rifinita da quella allo stato grezzo, pertanto oggetto di ripristino in sede di ultimazione.

Due dei ter box al piano seminterrato risultano privi delle mura di divisione, impianti e basculanti, identificati da catenella che ne delimita la consistenza.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ancora intestati alla società BRANCHINI E MANCINELLI S.r.l. in fallimento, con sede in Roma, c.f. 00393020581, p.iva 00877471003, proprietaria per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Ad oggi non risulta costituito alcun condominio.

#### **LOTTO 11**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26, edificio B, interno 1, piano T

## 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 oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

La piena proprietà degli immobili oggetto della presente Procedura risulta essere della Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in Roma (RM), \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## CONFINI

L'appartamento ubicato in Comune di Albano Laziale (Rm), località Pavona, Via Casette n.26, palazzo B, int. n.1/B, piano T, con annesso box auto al piano S1, confina con i sub. 516-519, vano scala, altre unità immobiliari, salvo altri.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	31,64 mq	40,78 mq	1	40,78 mq	2,70 m	1
corte	93,00 mq	101,00 mq	0,05	5,05 mq	0,00 m	T
Box	31,00 mq	33,00 mq	0,40	13,20 mq	2,70 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>59,03 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>59,03 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



I coefficienti sopra riportati sono stati determinati sulla base dei riferimenti standard, dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio e dal D.P.R. 138/1998 del 23.03.1998 per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani. Tale scelta è dettata sia da esperienze valutative sia dalle linee guida di analisi e calcolo, le quali, sono presenti ed allegate al presente rapporto di valutazione peritale. Tali coefficienti possono essere stabiliti sia su base valutativa che tabellare nonchè possono adeguarsi alla superficie lorda ovvero al prezzo per euro/mq dettati dai rilevatori nazionali OMI aggiornati. A conferire maggiore spessore ai coefficienti e calcoli di cui sopra si rende quale allegato parte integrante della perizia di stima a me Incaricata, apposita linea guida per metodologie di calcolo utilizzata. Nella medesima sono poi riportati i coefficienti di calcolo per le superfici accessorie e pertinenziali nonchè apposita metodologie di calcolo per la superficie convenzionale (calcolo delle murature esterne ed eventuali fattori di riduzione) La superficie commerciale è pari alla somma: •della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; •della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo; -di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); -di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). Misurazione a) vani principali e accessori diretti Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). •In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale. b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare -per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno; -per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso. c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura: -per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà. Superficie omogeneizzata a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare Superficie scoperta La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari: •al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare; •al 2% per superfici eccedenti detto limite. Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito: •qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: nella misura del 30%, fino a mq. 25; nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25; •qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: -nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25; -nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25. b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura: •del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori; •del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori. Inoltre è bene precisare che, nel caso in cui risultassero superfici abusive in ampliamento non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01, la superficie convenzionale verrebbe calcolata tenendo conto dello stato legittimato, dal quale, in sede di determinazione del più probabile valore di mercato, verrebbero decurtati i costi necessari al ripristino dello stato legittimato per le difformità riscontrate non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/06/2012 al 22/12/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fg. 11, Part. 1607, Sub. 122 Categoria C6

		Cl.5 Superficie catastale 33,00 mq Rendita € 134,49 Piano S1
Dal 08/06/2012 al 22/12/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. , Fg. 11, Part. 1607, Sub. 520 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3,0 vani Superficie catastale , mq Rendita € 457,06 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali e precisamente a BRANCHINI E MANCINELLI S.r.l. in fallimento, con sede in Roma, c.f. 00393020581, p.iva 00877471003, proprietaria per la quota di 1/1 della piena proprietà.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
,	11	1607	520		A2	4	3,0 vani	, mq	457,06 €	T		
,	11	1607	122		C6	5		33,00 mq	134,49 €	S1		

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art.567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali.

## PATTI

Dai sopralluoghi effettuati si è potuto verificare che l'appartamento, palazzo B, int.1/B al piano terra è occupato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il quale ha stipulato un preliminare di compravendita con la società esecutata non trascritto; ha però trascritto la domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica di detto preliminare. Ad oggi però non risulta inserito nella sentenza ex art.2932 e non risulta frazionato il mutuo.

Il Custode Giudiziario è l'avv. Elisa Fortini.



## STATO CONSERVATIVO

---

Dai sopralluoghi effettuati si è potuto verificare che il bene risulta essere in sufficiente stato conservativo.

## PARTI COMUNI

---

Trattasi di unità immobiliari facenti parte di complesso immobiliare di maggiore consistenza.

Le parti comuni sono gli spazi di manovra dell'area esterna, gli accessi carrabili e pedonali, i vani scala, le aree di manovra dei locali box.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalla documentazione reperita presso il Comune di Albano Laziale non è emersa l'esistenza di alcuna servitù, censo, livello, uso civico.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

STATO DI MANUTENZIONE: Discreto stato di manutenzione, con dotazione logistica di impianti funzionale;

FONDAZIONI: in cls. armato;

STRUTTURE VERTICALI: in cls. armato;

SOLAI: prefabbricati in cls. armato;

COPERTURA: la copertura è a falde con manto in tegole portoghesi;

PARETI ESTERNE ED INTERNE: esterne e interne intonacate e tinteggiate;

PAVIMENTAZIONE INTERNA: gress porcellanato;

INFISSI ESTERNI ED INTERNI: finestre in legno con doppio vetro del tipo 4-6-4, porte interne tamburate in legno impiallacciate, portoncino d'entrata blindato, persiane-grate in ferro;

ALTRI IMPIANTI: impianto smaltimento acque nere allacciato alla pubblica fognatura ed utenza idrica sia allacciata alla conduttura comunale.

I Box auto sono pavimentati con cemento battuto, intonaco grezzo e chiusura con serranda in lamiera grecata.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Dai sopralluoghi effettuati si è potuto verificare che l'appartamento, palazzo B, int.1/B al piano terra è occupato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il quale ha stipulato un preliminare di compravendita con la società esecutata non trascritto; ha però trascritto la domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica di detto preliminare. Ad oggi però non risulta inserito nella sentenza ex art.2932 e non risulta frazionato il mutuo.

Il Custode Giudiziario è l'avv. Elisa Fortini.





PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/01/1998 al 22/12/2004	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione la cui tacita accettazione di eredità è stata trascritta il 29/11/2005 nn. 78666/45361.</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			29/11/2005	45361	78666
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Uff. Reg. Roma	22/06/2008	9	18328
		Dal 22/12/2004 al 28/10/2010	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Notaio Dott. Cinotti Nicola	22/12/2004			112851	40093
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	30/12/2004			78642	48990
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/10/2010	**** Omissis ****			<b>Atto di trasformazione di Società</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Cinotti Nicola	28/10/2010	135245	51835
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			12/05/2011	25383	15784
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>





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.

La nota di trascrizione del 12/05/2011 (Atto di trasformazione di Società della BRANCHINI E MANCINELLI S.p.A. in S.r.l.) è in rettifica della formalità n. 15784 del 12/05/2011 per errata indicazione del terreno sito in Albano Laziale (RM), Foglio 11, Particella 1341, NON ESSENDO OGGETTO DI TRASFERIMENTO DEL TRASCRIVENDO ATTO.

SI SEGNALANO:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO del 29/03/2005 Numero di repertorio 114123 Notaio CINOTTI NICOLA Sede ROMA trascritto il 10/05/2005 ai nn. 29550/16900 a favore di COMUNE DI ALBANO LAZIALE Sede ALBANO LAZIALE (RM), Codice fiscale 82011210588, contro BRANCHINI E MANCINELLI - SOCIETA' PER AZIONI Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581;
- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA del 02/07/2014 Numero di repertorio 65962/20567 Notaio PENNAZZI CATALANI CARLO Sede VELLETRI trascritto il 10/07/2014 ai nn. 32505/9909 a favore di DE ANGELIS BARBARA Nata il 23/12/1973 a MARINO DNG BBR 73T63 E958T e TOZZI ALESSANDRO Nato il 01/08/1968 ad ALBANO LAZIALE TZZ LSN 68M01 A132R contro BRANCHINI E MANCINELLI - SOCIETA' PER AZIONI Sede ROMA (RH) Codice fiscale 00393020581 sulla p.lla 1607 sub 72 e 13;
- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA del 11/11/2014 Numero di repertorio 66831/21114 Notaio PENNAZZI CATALANI CARLO Sede VELLETRI trascritto il 14/11/2014 ai nn. 49037/32170 a favore di D'ERAMO VALERIO Nato il 12/11/1955 a ALBANO LAZIALE DRM VLR55512A132Y contro BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1607 sub 81 e 45;
- CESSIONE DI PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA del 24/02/2015 Numero di repertorio 67280/21428 Notaio PENNAZZI CATALANI CARLO Sede VELLETRI trascritto il 27/02/2015 ai nn. 7199/5300 a favore di MASSARO GIORDANO Nato il 30/11/1973 a ROMA Codice fiscale MSSGDN73S30H501A contro BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1607 sub 73 e 10;
- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA del 16/04/2015 Numero di repertorio 67518/21611 Notaio PENNAZZI CATALANI CARLO Sede VELLETRI trascritto il 17/04/2015 ai nn.14387/10366 a favore di ADDATI JESSICA Nata il 01/01/1988 ad ALBANO LAZIALE DDTJSC 88A41 A132J contro BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1607 sub 61, 127 e 17;
- CONTRATTO PRELIMINARE del 27/05/2015 Numero di repertorio 25997/12488 Notaio BECCHETTI ALFREDO MARIA Sede ROMA trascritto il 04/06/2015 ai nn. 22165/16083 a favore di PIERMARINI FRANCESCA Nata il 30/05/1991 ad ALBANO LAZIALE PRM ENC 91E70 A132I contro BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1607 sub 70, 128 e 11;
- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DEL 17/07/2015 Numero di repertorio 2837/1963 Notaio STEFANI DANILO Sede ROMA trascritto il 21/07/2015 nn.29428/21184 a favore di MIGLIARO SALVATORE Nato il 13/12/1959 a NAPOLI (NA) Codice fiscale MGL SVT 59T13 F839 L a carico di BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p. lle 1607 sub.97, 160, 158, 161, 149, 39, 40, 511, 159;
- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DEL 17/07/2015 repertorio 2837/1963 Notaio STEFANI DANILO



Numero di repertorio 2837/1963 Notaio STEFANI DANILO Sede ROMA trascritto il 21/07/2015 nn . 29429/21185 a favore di VUERICH DANIELA Nata il 03/03/1966 a MARINO (RM) Codice fiscale VRC ONL 66C43 E958 W a carico di BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1633, 1607 sub. 118, 114, 23, 506 e 156.

- PRELIMARNARE DI COMPRAVENDITADEL 17/07/2015 Numero di repertorio 2837/1963 Notaio STEFANI DANILO Sede ROMA trascritto il 21/07/2015 nn. 29430/21186 a favore di MIGLIARO ERSILIA Nata il 23/01/1963 a NAPOLI (NA) Codice fiscale MGL RSL 63A63 F839 S E FUSARI GIANNI Nato il 21/09/1955 a AMATRICE (RI) Codice fiscale FSR GNN 55P24 A258 J a carico di BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1632, 1603 sub. 511, 512, p.lle 1607 SUBB 133, 132, 131, 69;

- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DEL 17/07/2015 Numero di repertorio 2837/1963 Notaio STEFANI DANILO Sede ROMA trascritto il 21/07/2015 nn. 29431/21187 a favore di MIGLIARO GIGLIOLA Nata il 27/08/1961 a NAPOLI (NA) Codice fiscale MGL GLL 61M67 F839 Y a carico di BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1607 sub. 41, 163, 517, 518;

- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DEL 17/07/2015 repertorio 2837/1963 Notaio STEFANI DANILO Numero trascritto il 21/07/2015 nn. 29432/21188 a favore di VUERICH FRANCO Nato il 22/09/1967 a R0t-1A (RM) codice fiscale VRC FNC 67P22 B501 H a carico di BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020591 sulle p.lle 1607 sub. 22, 112, 62.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo edilizio

Iscritto a Roma il 02/12/2005

Reg. gen. 80127 - Reg. part. 23725

Importo: € 15.000.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 7.500.000,00

Rogante: Notaio Cinotti Nicola

Data: 30/11/2005

N° repertorio: 117565

N° raccolta: 42832

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 28/10/2015

Reg. gen. 42621 - Reg. part. 6945

Importo: € 75.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 60.000,00

Data: 23/04/2015

N° repertorio: 9560

### Trascrizioni



- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**  
Trascritto a VELLETRI il 10/05/2005  
Reg. gen. 29550 - Reg. part. 16900  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma il 17/02/2015  
Reg. gen. 5274 - Reg. part. 3827  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43976 - Reg. part. 31452  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43978 - Reg. part. 31454  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43980 - Reg. part. 31456  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43973 - Reg. part. 31449  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43979 - Reg. part. 31455  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43967 - Reg. part. 31443  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43971 - Reg. part. 31447  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43972 - Reg. part. 31448





- A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a vELLETRI il 03/11/2015  
Reg. gen. 43970 - Reg. part. 31446  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43968 - Reg. part. 31444  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43969 - Reg. part. 31445  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43982 - Reg. part. 31458  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43987 - Reg. part. 31463  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43981 - Reg. part. 31457  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43983 - Reg. part. 31459  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43984 - Reg. part. 31460  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43988 - Reg. part. 31464  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015





- Reg. gen. 43975 - Reg. part. 31451  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43966 - Reg. part. 31442  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43974 - Reg. part. 31450  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43985 - Reg. part. 31461  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43986 - Reg. part. 31462  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 27/11/2015  
Reg. gen. 47732 - Reg. part. 33955  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **Sentenza dichiarativa di fallimento**  
Trascritto a Roma il 22/01/2016  
Reg. gen. 2729 - Reg. part. 1886  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **Pignoramento**  
Trascritto a Velletri il 27/10/2020  
Reg. gen. 45122 - Reg. part. 31102  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

L'area sulla quale è stato edificato il complesso edilizio oggetto della presente ricade, secondo il PRG vigente anno 1975:

- ) terreno distinto in Catasto al foglio n. 11 particelle n. 1603 - 1606 - 1607 - 1608 - 1610 - 1612 - 1613 - 1630 - 1631 - 1632 - 1633 - 1634 è destinato a zona "C sottozona C5 "Espansione a 62 ab/ha";
- ) porz.ne delle part.ile 1606 - 1608 - 1610 - 1612 - 1613 è destinata a Viabilità Pubblica di PRG;
- ) su porzione delle stesse part.ile è sovrapposta Zona di Vincolo non aedificandi.



1) Zona C "espansione" - Sottozona C5 "Espansione a 62 Ab./Ha", è di seguito riassunta: l'edificazione è subordinata alla formazione di P.P.E. o P.P. di L.C., rispettando i seguenti parametri: area pubbl. 18mq/Ab.-11.16%, area strade 7mq/Ab.-4,34%, sup. fond. 84,50%, indice fabbr. territ. 0,50 mc/mq, indice fabbr. fond. 0,58 mc/mq. - Restano salve le disposizioni di cui all'art. 3 punto c) delle NTA di PRG, che si allegano al presente in copia.

2) Zona destinata alla Viabilità di PRG - Vincolo di esproprio decaduto per decorrenza dei termini di legge. Zona Bianca - Art. 9 DPR n. 380/01 e ss.mm.ii.

3) Zona Vincolo non Aedificandi - Le aree colpite da tale vincolo non sono edificabili, ma possono essere utilizzate unitamente ad altre aree confinanti, nel computo delle cubature derivante dall'applicazione dall'indice di fabbricabilità fondiaria della sottozona limitrofa. Lungo le fasce di rispetto delle strade principali è vietato ogni accesso da strade secondarie, fatta eccezione per quelle previste dal PRG o dai PPE. Le strade rurali potranno mantenere gli accessi esistenti, ferme restando, a questo proposito, le limitazioni imposte da ANAS e Provincia.

Sul terreno suddetto restano salve le prescrizioni e i vincoli inerenti altre norme statali e regionali di legge e regolamenti in materia Urbanistica ed Edilizia, tra le quali:

- E' soggetto al disposto di cui alla legge 02/02/74 n.°64, art. 13 - 18, oggi artt. 89 - 94 del DPR n. 380/01 e s.m.i., in quanto il territorio di tutto il Comune è stato dichiarato zona sismica di seconda categoria "S9" oggi "S2";

- L'area non è soggetta al vincolo di cui al D. Lgs n. 42/04 - L'area non è gravata da usi civici ("qualitas soli" ai sensi di legge 16/06/27 n.°1766);

- E' inserita nel Piano Territoriale Provinciale Regionale PTPR.

- La presente certificazione, ai sensi dell'art. 40 DPR n. 445/2000, non può essere prodotta agli organi della P.A. e ai privati gestori di pubblici servizi.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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.

Il complesso è stato edificato con Permesso di Costruire n.71/04 del 13/05/2005, successivamente in data 20/02/2008 è stata inoltrata la D.I.A. per traslazione dei manufatti ed in data 01/02/2012 ulteriore D.I.A. per il completamento delle aree esterne.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ancora intestati alla società BRANCHINI E MANCINELLI S.r.l. in fallimento, con sede in Roma, c.f. 00393020581, p.iva 00877471003, proprietaria per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Ad oggi non risulta costituito alcun condominio.



## LOTTO 12

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26, edificio A, interno 7, piano 1-2

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 oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

La piena proprietà degli immobili oggetto della presente Procedura risulta essere della Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in Roma (RM), \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## CONFINI

L'appartamento ubicato in Comune di Albano Laziale (Rm), località Pavona, Via Casette n.26, palazzo A, int.7, piano 1°, con soffitta al piano 2° e posto auto esterno al piano terra, confina con gli interni nn.6-4, vano scala, altre unità immobiliari, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	41,25 mq	45,60 mq	1	45,60 mq	2,70 m	1
Soffitta	41,00 mq	45,00 mq	0,33	14,85 mq	1,80 m	2
Balcone scoperto	39,40 mq	39,40 mq	0,20	7,88 mq	0,00 m	1



Terrazza	4,00 mq	4,00 mq	0,20	0,80 mq	0,00 m	2
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,20	2,40 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>71,53 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>71,53 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I coefficienti sopra riportati sono stati determinati sulla base dei riferimenti standard, dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio e dal D.P.R. 138/1998 del 23.03.1998 per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani. Tale scelta è dettata sia da esperienze valutative sia dalle linee guida di analisi e calcolo, le quali, sono presenti ed allegate al presente rapporto di valutazione peritale. Tali coefficienti possono essere stabiliti sia su base valutativa che tabellare nonchè possono adeguarsi alla superficie lorda ovvero al prezzo per euro/mq dettati dai rilevatori nazionali OMI aggiornati. A conferire maggiore spessore ai coefficienti e calcoli di cui sopra si rende quale allegato parte integrante della perizia di stima a me Incaricata, apposita linea guida per metodologie di calcolo utilizzata. Nella medesima sono poi riportati i coefficienti di calcolo per le superfici accessorie e pertinenziali nonchè apposita metodologie di calcolo per la superficie convenzionale (calcolo delle murature esterne ed eventuali fattori di riduzione) La superficie commerciale è pari alla somma: •della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; •della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo; -di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); -di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). Misurazione a) vani principali e accessori diretti Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). •In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale. b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare -per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno; -per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso. c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura: -per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà. Superficie omogeneizzata a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare Superficie scoperta La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari: •al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare; •al 2% per superfici eccedenti detto limite. Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito: •qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: nella misura del 30%, fino a mq. 25; nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25; •qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: -nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25; -nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25. b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura: •del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani

accessori; •del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori. Inoltre è bene precisare che, nel caso in cui risultassero superfici abusive in ampliamento non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01, la superficie convenzionale verrebbe calcolata tenendo conto dello stato legittimato, dal quale, in sede di determinazione del più probabile valore di mercato, verrebbero decurtati i costi necessari al ripristino dello stato legittimato per le difformità riscontrate non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/06/2012 al 22/12/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 1607, Sub. 28 Categoria C6 Cl.2 Superficie catastale 12,00 mq Rendita € 32,23 Piano T
Dal 08/06/2012 al 22/12/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 1607, Sub. 57 Categoria A2 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 533,24 Piano 1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali e precisamente a BRANCHINI E MANCINELLI S.r.l. in fallimento, con sede in Roma, c.f. 00393020581, p.iva 00877471003, proprietaria per la quota di 1/1 della piena proprietà.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	11	1607	57		A2	4	3,5 vani		533,24 €	1-2		
	11	1607	28		C6	2		12,00 mq	32,23 €	T		

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art.567 del c.p.c., confermando la congruenza, al momento del pignoramento, tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali.

## PATTI

---

Dai sopralluoghi effettuati si è potuto verificare che l'appartamento, palazzo A, int.7 al piano primo è occupato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in virtù di contratto di locazione stipulato con la società Gabrielli s.r.l. promissaria acquirente con preliminare non trascritto del 14.07.2014.  
Il Custode Giudiziario è l'avv. Elisa Fortini.

## STATO CONSERVATIVO

---

Dai sopralluoghi effettuati si è potuto verificare che il bene risulta essere in sufficiente stato conservativo.

## PARTI COMUNI

---

Trattasi di unità immobiliari facenti parte di complesso immobiliare di maggiore consistenza.  
Le parti comuni sono gli spazi di manovra dell'area esterna, gli accessi carrabili e pedonali, i vani scala, le aree di manovra dei locali box.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalla documentazione reperita presso il Comune di Albano Laziale non è emersa l'esistenza di alcuna servitù, censo, livello, uso civico.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

STATO DI MANUTENZIONE: Discreto stato di manutenzione, con dotazione logistica di impianti funzionale;  
FONDAZIONI: in cls. armato;  
STRUTTURE VERTICALI: in cls. armato;  
SOLAI: prefabbricati in cls. armato;  
COPERTURA: la copertura è a falde con manto in tegole portoghesi;  
PARETI ESTERNE ED INTERNE: esterne e interne intonacate e tinteggiate;  
PAVIMENTAZIONE INTERNA: gress porcellanato;  
INFISSI ESTERNI ED INTERNI: finestre in legno con doppio vetro del tipo 4-6-4, porte interne tamburate in legno impiallacciate, portoncino d'entrata blindato, persiane-grate in ferro;  
ALTRI IMPIANTI: impianto smaltimento acque nere allacciato alla pubblica fognatura ed utenza idrica sia allacciata alla condotta comunale.  
I Box auto sono pavimentati con cemento battuto, intonaco grezzo e chiusura con serranda in lamiera grecata.

## STATO DI OCCUPAZIONE

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



Dai sopralluoghi effettuati si è potuto verificare che l'appartamento, palazzo A, int.7 al piano primo è occupato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in virtù di contratto di locazione stipulato con la società Gabrielli s.r.l. promissaria acquirente con preliminare non trascritto del 14.07.2014.

Il Custode Giudiziario è l'avv. Elisa Fortini.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/01/1998 al 22/12/2004	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione la cui tacita accettazione di eredità è stata trascritta il 29/11/2005 nn. 78666/45361.</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			29/11/2005	45361	78666
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Uff. Reg. Roma	22/06/2008	9	18328	
Dal 22/12/2004 al 28/10/2010	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Cinotti Nicola	22/12/2004	112851	40093
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			30/12/2004	78642	48990
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/10/2010	**** Omissis ****	<b>Atto di trasformazione di Società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Cinotti	28/10/2010	135245	51835

	Nicola			
<b>Trascrizione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		12/05/2011	25383	15784
<b>Registrazione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

La nota di trascrizione del 12/05/2011 (Atto di trasformazione di Società della BRANCHINI E MANCINELLI S.p.A. in S.r.l.) è in rettifica della formalità n. 15784 del 12/05/2011 per errata indicazione del terreno sito in Albano Laziale (RM), Foglio 11, Particella 1341, NON ESSENDO OGGETTO DI TRASFERIMENTO DEL TRASCRIVENDO ATTO.

SI SEGNALANO:

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO del 29/03/2005 Numero di repertorio 114123 Notaio CINOTTI NICOLA Sede ROMA trascritto il 10/05/2005 ai nn. 29550/16900 a favore di COMUNE DI ALBANO LAZIALE Sede ALBANO LAZIALE (RM), Codice fiscale 82011210588, contro BRANCHINI E MANCINELLI - SOCIETA' PER AZIONI Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581;
- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA del 02/07/2014 Numero di repertorio 65962/20567 Notaio PENNAZZI CATALANI CARLO Sede VELLETRI trascritto il 10/07/2014 ai nn. 32505/9909 a favore di DE ANGELIS BARBARA Nata il 23/12/1973 a MARINO DNG BBR 73T63 E958T e TOZZI ALESSANDRO Nato il 01/08/1968 ad ALBANO LAZIALE TZZ LSN 68M01 A132R contro BRANCHINI E MANCINELLI - SOCIETA' PER AZIONI Sede ROMA (RH) Codice fiscale 00393020581 sulla p.lla 1607 sub 72 e 13;
- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA del 11/11/2014 Numero di repertorio 66831/21114 Notaio PENNAZZI CATALANI CARLO Sede VELLETRI trascritto il 14/11/2014 ai nn. 49037/32170 a favore di D'ERAMO VALERIO Nato il 12/11/1955 a ALBANO LAZIALE DRM VLR55512A132Y contro BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1607 sub 81 e 45;
- CESSIONE DI PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA del 24/02/2015 Numero di repertorio 67280/21428 Notaio PENNAZZI CATALANI CARLO Sede VELLETRI trascritto il 27/02/2015 ai nn. 7199/5300 a favore di MASSARO GIORDANO Nato il 30/11/1973 a ROMA Codice fiscale MSSGDN73S30H501A contro BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1607 sub 73 e 10;
- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA del 16/04/2015 Numero di repertorio 67518/21611 Notaio PENNAZZI CATALANI CARLO Sede VELLETRI trascritto il 17/04/2015 ai nn. 14387/10366 a favore di ADDATI JESSICA Nata il 01/01/1988 ad ALBANO LAZIALE DDTJSC 88A41 A132J contro BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1607 sub 61, 127 e 17;
- CONTRATTO PRELIMINARE del 27/05/2015 Numero di repertorio 25997/12488 Notaio BECCHETTI

ALFREDO MARIA Sede ROMA trascritto il 04/06/2015 ai nn. 22165/16083 a favore di PIERMARINI FRANCESCA Nata il 30/05/1991 ad ALBANO LAZIALE PRM ENC 91E70 A132I contro BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1607 sub 70, 128 e 11;

- PRELIMANARE DI COMPRAVENDITA DEL 17/07/2015 Numero di repertorio 2837/1963 Notaio STEFANI DANILO Sede ROMA trascritto il 21/07/2015 nn.29428/21184 a favore di MIGLIARO SALVATORE Nato il 13/12/1959 a NAPOLI (NA) Codice fiscale MGL SVT 59T13 F839 L a carico di BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p. lle 1607 sub.97, 160, 158, 161, 149, 39, 40, 511, 159;

- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DEL 17/07/2015 repertorio 2837/1963 Notaio STEFANI DANILO Numero di repertorio 2837/1963 Notaio STEFANI DANILO Sede ROMA trascritto il 21/07/2015 nn . 29429/21185 a favore di VUERICH DANIELA Nata il 03/03/1966 a MARINO (RM) Codice fiscale VRC ONL 66C43 E958 W a carico di BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1633, 1607 sub. 118, 114, 23, 506 e 156.

- PRELIMARNARE DI COMPRAVENDITADEL 17/07/2015 Numero di repertorio 2837/1963 Notaio STEFANI DANILO Sede ROMA trascritto il 21/07/2015 nn. 29430/21186 a favore di MIGLIARO ERSILIA Nata il 23/01/1963 a NAPOLI (NA) Codice fiscale MGL RSL 63A63 F839 S E FUSARI GIANNI Nato il 21/09/1955 a AMATRICE (RI) Codice fiscale FSR GNN 55P24 A258 J a carico di BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1632, 1603 sub. 511, 512, p.lle 1607 SUBB 133, 132, 131, 69;

- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DEL 17/07/2015 Numero di repertorio 2837/1963 Notaio STEFANI DANILO Sede ROMA trascritto il 21/07/2015 nn. 29431/21187 a favore di MIGLIARO GIGLIOLA Nata il 27/08/1961 a NAPOLI (NA) Codice fiscale MGL GLL 61M67 F839 Y a carico di BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020581 sulle p.lle 1607 sub. 41, 163, 517, 518;

- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DEL 17/07/2015 repertorio 2837/1963 Notaio STEFANI DANILO Numero trascritto il 21/07/2015 nn. 29432/21188 a favore di VUERICH FRANCO Nato il 22/09/1967 a R0t-1A (RM) codice fiscale VRC FNC 67P22 B501 H a carico di BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00393020591 sulle p.lle 1607 sub. 22, 112, 62.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo edilizio  
Iscritto a Roma il 02/12/2005  
Reg. gen. 80127 - Reg. part. 23725  
Importo: € 15.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 7.500.000,00  
Rogante: Notaio Cinotti Nicola  
Data: 30/11/2005  
N° repertorio: 117565  
N° raccolta: 42832
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 28/10/2015  
Reg. gen. 42621 - Reg. part. 6945  
Importo: € 75.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 60.000,00  
Data: 23/04/2015  
N° repertorio: 9560



### Trascrizioni

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**  
Trascritto a VELLETRI il 10/05/2005  
Reg. gen. 29550 - Reg. part. 16900  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma il 17/02/2015  
Reg. gen. 5274 - Reg. part. 3827  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43976 - Reg. part. 31452  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43978 - Reg. part. 31454  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43980 - Reg. part. 31456  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43973 - Reg. part. 31449  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43979 - Reg. part. 31455  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43967 - Reg. part. 31443  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*





- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43971 - Reg. part. 31447  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43972 - Reg. part. 31448  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a VELLETRI il 03/11/2015  
Reg. gen. 43970 - Reg. part. 31446  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43968 - Reg. part. 31444  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43969 - Reg. part. 31445  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43982 - Reg. part. 31458  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43987 - Reg. part. 31463  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43981 - Reg. part. 31457  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43983 - Reg. part. 31459  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43984 - Reg. part. 31460





- A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43988 - Reg. part. 31464  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43975 - Reg. part. 31451  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43966 - Reg. part. 31442  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43974 - Reg. part. 31450  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43985 - Reg. part. 31461  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 03/11/2015  
Reg. gen. 43986 - Reg. part. 31462  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **esecuzione in forma specifica**  
Trascritto a Velletri il 27/11/2015  
Reg. gen. 47732 - Reg. part. 33955  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **Sentenza dichiarativa di fallimento**  
Trascritto a Roma il 22/01/2016  
Reg. gen. 2729 - Reg. part. 1886  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
  - **Pignoramento**  
Trascritto a Velletri il 27/10/2020  
Reg. gen. 45122 - Reg. part. 31102  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'area sulla quale è stato edificato il complesso edilizio oggetto della presente ricade, secondo il PRG vigente anno 1975:

- ) terreno distinto in Catasto al foglio n. 11 particelle n. 1603 - 1606 - 1607 - 1608 - 1610 - 1612 - 1613 - 1630 - 1631 - 1632 - 1633 - 1634 è destinato a zona "C sottozona C5 "Espansione a 62 ab/ha";
- ) porz.ne delle part.ile 1606 - 1608 - 1610 - 1612 - 1613 è destinata a Viabilità Pubblica di PRG;
- ) su porzione delle stesse part.ile è sovrapposta Zona di Vincolo non aedificandi.

1) Zona C "espansione" - Sottozona C5 "Espansione a 62 Ab./Ha", è di seguito riassunta: l'edificazione è subordinata alla formazione di P.P.E. o P.P. di L.C., rispettando i seguenti parametri: area pubbl. 18mq/Ab.-11.16%, area strade 7mq/Ab.-4,34%, sup. fond. 84,50%, indice fabbr. territ. 0,50 mc/mq, indice fabbr. fond. 0,58 mc/mq. - Restano salve le disposizioni di cui all'art. 3 punto c) delle NTA di PRG, che si allegano al presente in copia.

2) Zona destinata alla Viabilità di PRG - Vincolo di esproprio decaduto per decorrenza dei termini di legge. Zona Bianca - Art. 9 DPR n. 380/01 e ss.mm.ii..

3) Zona Vincolo non Aedificandi - Le aree colpite da tale vincolo non sono edificabili, ma possono essere utilizzate unitamente ad altre aree confinanti, nel computo delle cubature derivante dall'applicazione dall'indice di fabbricabilità fondiaria della sottozona limitrofa. Lungo le fasce di rispetto delle strade principali è vietato ogni accesso da strade secondarie, fatta eccezione per quelle previste dal PRG o dai PPE. Le strade rurali potranno mantenere gli accessi esistenti, ferme restando, a questo proposito, le limitazioni imposte da ANAS e Provincia.

Sul terreno suddetto restano salve le prescrizioni e i vincoli inerenti altre norme statali e regionali di legge e regolamenti in materia Urbanistica ed Edilizia, tra le quali:

- E' soggetto al disposto di cui alla legge 02/02/74 n.°64, art. 13 - 18, oggi artt. 89 - 94 del DPR n. 380/01 e s.m.i., in quanto il territorio di tutto il Comune è stato dichiarato zona sismica di seconda categoria "S9" oggi "S2";

- L'area non è soggetta al vincolo di cui al D. Lgs n. 42/04 - L'area non è gravata da usi civici ("qualitas soli" ai sensi di legge 16/06/27 n.°1766);

- E' inserita nel Piano Territoriale Provinciale Regionale PTPR.

- La presente certificazione, ai sensi dell'art. 40 DPR n. 445/2000, non può essere prodotta agli organi della P.A. e ai privati gestori di pubblici servizi.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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.

Il complesso è stato edificato con Permesso di Costruire n.71/04 del 13/05/2005, successivamente in data 20/02/2008 è stata inoltrata la D.I.A. per traslazione dei manufatti ed in data 01/02/2012 ulteriore D.I.A. per il completamento delle aree esterne.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Gli immobili oggetto di pignoramento sono ancora intestati alla società BRANCHINI E MANCINELLI S.r.l. in fallimento, con sede in Roma, c.f. 00393020581, p.iva 00877471003, proprietaria per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Ad oggi non risulta costituito alcun condominio.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Data la conformazione del compendio il sottoscritto ha proceduto con la costituzione di n.10 lotti.

La vendita di ogni singolo lotto è soggetta all'applicazione dell'I.V.A.

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26, edificio A, interno 4, piano 1-2

Appartamento distinto con il n. int.4 sito in Comune di Albano Laziale (Rm), Località Pavona, Via Casette n.26, costituito da cucina, bagno e disimpegno al piano primo, con una scala che porta al piano secondo (sottotetto) costituito da tre ambienti ed un terrazzo e box auto al piano seminterrato. Il tutto identificato in Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, Particella 1607, sub. 52 (appartamento), sub.525 (posto auto coperto) e sub. 504 (box auto) al piano S1. Il lotto sopra descritto fa parte di un complesso immobiliare sito in Comune di Albano Laziale (Rm), località Pavona, Via delle Casette n.26, costituito da n.6 fabbricati identificati con le lettere A-B-C-D-E-F con n.8 appartamenti ognuno, n. 46 box auto al piano seminterrato e n. 64 posti auto esterni nella piazza di distribuzione delle palazzine.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 52, Categoria A2 - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 504, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 1603, Sub. 505, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 136.433,70

Il sottoscritto esperto estimatore ha proceduto ad un'analisi di stima fondando il tutto su una media tra la stima sintetica per comparazione diretta e la stima analitica secondo la tecnica del "Valore Normale" ed indicizzazione per capitalizzazione del reddito mediante il "Reddito Normale".

#### STIMA SINTETICA

Il criterio di stima sintetica ritenuto idoneo per la valutazione dell'immobile oggetto della presente, è quello sintetico per comparazione ad immobili simili, compravenduti nella zona in epoche recenti, dai valori e consistenze note, tali da poterne ricavare prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati considerando tutte quelle caratteristiche distintive, proprie di tale immobile rispetto a quelli presi in esame, ed applicate alle superfici convenzionali di cui si dispone, ne origina quello che può intendersi il più probabile valore di mercato che tali immobili avrebbero attualmente in regime di libera contrattazione. Il bene oggetto della presente, parte di una maggiore consistenza, è ubicato nel Comune di Albano Laziale (Rm), località Pavona, con accesso da Via Casette n.26. I dati circa l'andamento del mercato immobiliare della zona sono stati reperiti presso le fonti del settore (agenzie immobiliari, studi



tecnici, studi notarili), valutando il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte, nonché attraverso la consultazione delle tabelle O.M.I. pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate e quelle reperite dal Borsino Immobiliare.

A completare la ricerca di comparazione diretta sono stati condotti studi e ricerche in merito sia alla variazione dell'andamento di mercato nonché in relazione sia ai prezzi €/mq medi per la zona di segmento di mercato sia al numero di transazione per compravendita/affitto. Sono stati altresì presi in considerazione immobili comparabili aventi stessa categoria catastale ed IMI (segmento di mercato e stock immobiliare). Riassumendo si precisa quanto segue: Abitazione di tipo civile: Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato (plurifamiliare) facente parte di edificio con buone caratteristiche generali, costruttive e distributive e con tipologia prevalente "civile" (vedi: fabbricato di tipologia civile). Presenta ordinariamente locali di media-grande ampiezza con distribuzione interna e opere esterne di buona fattura. Le rifiniture sono di media-alta fattura, così come i materiali impiegati. IMI (Intensità del Mercato Immobiliare) Quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita. Consente di percepire quale sia stata la "movimentazione" degli immobili compravenduti rispetto allo stock immobiliare presente in un determinato territorio. Immobile (vedi anche edificio) Edificio di concezione ed esecuzione plurifamiliare; contenente spazi utilizzabili stabilmente da persone per usi destinati all'abitazione, con le eventuali relative pertinenze; delimitato da pareti continue, esterne o divisione e da coperture; dotato di almeno un accesso dall'esterno. Potrà essere considerato immobile una singola unità immobiliare di un edificio e o un gruppo di esse.

#### BANCA DATI OMI (dati II semestre 2020)

In ragione della zona dove insiste il manufatto lo scrivente ha ritenuto opportuno redigere un rapporto di stima avvalorando la sua tesi sia sul più probabile valore di mercato sia sulla precisione dei dati reperiti. Per quanto sopra ed al fine di una corretta base valutativa, è stata presa come riferimento la Zona Periferica/PAVONA - VALLE POZZO - ZONA INDUSTRIALE codice zona D3, con valori per categoria urbanistica principale "residenziale" per categoria quale Ville e Villini (stato conservativo normale) che vanno da un minimo di € 1.450,00/mq. ad un massimo di € 2.150,00/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (vedasi per maggiori dettagli la linea guida AGT allegata alla presente) con valore fascia media pari a € 1.800,00/mq.

#### BORSINO IMMOBILIARE (Semiperiferia)

Abitazioni in stabili di fascia media in buono stato con valori aggiornati che vanno da un minimo di € 1.201,89/mq. ad un massimo di € 1.921,15/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (valore fascia media di Euro/mq 1.561,52 €/m).

IMMOBILIARE.IT Andamento dei prezzi degli immobili a Albano Laziale (€/m<sup>2</sup>) A Marzo 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.844 €/m<sup>2</sup>, con un aumento del 5,55% rispetto a Marzo 2020 (1.747 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Albano Laziale ha raggiunto il suo massimo nel mese di Febbraio 2021, con un valore di € 1.860 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Marzo 2020: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media €1.747 al metro quadro.

Tra le caratteristiche proprie del bene immobile oggetto di stima, sono stati presi in considerazione fattori come la consistenza, la posizione urbanistica, quindi la disponibilità di servizi e collegamenti pubblici, stato di conservazione, come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente. In relazione a quanto sopra ed in base a tali considerazioni lo scrivente ha ritenuto opportuno condursi verso il più probabile valore di mercato, affiancando, ponderalmente, i dati di cui sopra relativi ai valori minimi e massimi all'effettivo valore normale, calcolato in valutazione di zona sia toponomastica che per categoria ed infine, quindi, ad un Valore Normale di 1.555,00 €/mq per immobili in condizioni normali (prezzo su analisi ponderale mediata tra le banche dati citate ed il

calcolo finale del Valore Normale nonchè su indagini presso agenzie immobiliari). A tal proposito si rende utile la lettura dell'allegato "Valore Normale" il quale conduce poi a valori molto concordi con l'andamento di mercato.

Per avere una chiara rappresentazione di cosa la normativa intenda per valore normale degli immobili è necessario rifarsi alla definizione estratta dal DPR 26 ottobre 1972, n. 633 art. 14 così come richiamata dal comma 307 della Legge finanziaria 2007: "Per valore normale dei beni e dei servizi si intende il prezzo o corrispettivo mediamente praticato per beni o servizi della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi. Per la determinazione del valore normale si fa riferimento, in quanto possibile, ai listini o alle tariffe dell'impresa che ha fornito i beni o i servizi e, in mancanza, alle mercuriali e ai listini della camera di commercio più vicina, alle tariffe professionali e ai listini di borsa." Il provvedimento del 27 luglio 2007 n. 120811 del direttore dell'Agenzia delle Entrate provvede a uniformare il metodo di calcolo del valore normale dei fabbricati. Il Valore Normale dei Fabbricati determinato in base al provvedimento n. 120811 costituisce di fatto una presunzione semplice nella verifica dei Prezzi dichiarati negli atti di compravendita immobiliare (Rogiti). La somma di diverse presunzioni semplici accertate per una compravendita es: - Valore Normale maggiore del prezzo dichiarato, - Importo di mutuo maggiore del prezzo dichiarato, - Preliminare di compravendita riportante un prezzo maggiore del prezzo dichiarato in atto, - Perizia per l'accesso al credito sensibilmente maggiore del prezzo dichiarato, etc... Comporta la definizione di presunzioni gravi, precise e concordanti tali da far scattare l'emanazione di un avviso di accertamento fiscale in capo alle parti venditori e acquirenti in solido responsabili. È auspicabile che le parti, o chiunque sia interessato agli effetti della compravendita (banche e successivi acquirenti), accertino gli eventuali motivi per cui il prezzo dichiarato in atto è minore del valore normale. Maggiori informazioni sono disponibili sul sito [www.ValoreNormale.it](http://www.ValoreNormale.it). Il valore finale dell'immobile è stato calcolato sulla base delle superfici convenzionali così come da linee guida O.M.I. e da metodologie di calcolo allegate alla presente che sono parte integrante del rapporto di stima valutativo. I coefficienti utilizzati hanno risposto sia a dettati normativi, sia alla letteratura tecnica della materia nonchè all'esperienza del valutatore. Alla luce di quanto sopra riportato ed allo stato di conservazione e finiture dell'immobile oggetto della presente si è determinato un importo finale di € 1.690,00/mq. Valore dell'immobile in stima sintetica: Superficie Convenzionale (mq x Valore di stima sintetica) (€/mq) = 80,73 mq x 1.690,00 €/mq = € 136.433,70.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26, edificio A, interno 4, piano 1-2	80,73 mq	1.690,00 €/mq	€ 136.433,70	100,00%	€ 136.433,70
				Valore di stima:	€ 136.433,70

Valore di stima: € 136.433,70

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	9,00	%

**Valore finale di stima: € 124.154,67**

Si fa presente che per la determinazione del più probabile valore di mercato, le detrazioni vengono applicate in ragione dello stato di completamento rilevato in sede di sopralluogo.

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26, edificio D, interno 5, piano 1°-2°

Appartamento distinto con il n.int.5D Pal.D sito in Comune di Albano Laziale (Rm), Località Pavona, Via Casette n.26, costituito da monolocale, cucina, bagno e disimpegno al piano primo, con una scala che porta al piano secondo (sottotetto) costituito da tre ambienti ed un terrazzo, box auto al piano seminterrato e posto auto esterno al piano terra. Il tutto identificato in Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, Particella 1607, sub.85 (appartamento), sub.47 (P.A. esterno) e sub.168 (box auto). Il lotto sopra descritto fa parte di un complesso immobiliare sito in Comune di Albano Laziale (Rm), località Pavona, Via delle Casette n.26, costituito da n.6 fabbricati identificati con le lettere A-B-C-D-E-F con n.8 appartamenti ognuno, n. 46 box auto al piano seminterrato e n. 64 posti auto esterni nella piazza di distribuzione delle palazzine.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 85, Categoria A2 - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 168, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 47, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 161.631,60

Il sottoscritto esperto estimatore ha proceduto ad un'analisi di stima fondando il tutto su una media tra la stima sintetica per comparazione diretta e la stima analitica secondo la tecnica del "Valore Normale" ed indicizzazione per capitalizzazione del reddito mediante il "Reddito Normale".

### STIMA SINTETICA

Il criterio di stima sintetica ritenuto idoneo per la valutazione dell'immobile oggetto della presente, è quello sintetico per comparazione ad immobili simili, compravenduti nella zona in epoche recenti, dai valori e consistenze note, tali da poterne ricavare prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati considerando tutte quelle caratteristiche distintive, proprie di tale immobile rispetto a quelli presi in esame, ed applicate alle superfici convenzionali di cui si dispone, ne origina quello che può intendersi il più probabile valore di mercato che tali immobili avrebbero attualmente in regime di libera contrattazione. Il bene oggetto della presente, parte di una maggiore consistenza, è ubicato nel Comune di Albano Laziale (Rm), località Pavona, con accesso da Via Casette n.26. I dati circa l'andamento del mercato immobiliare della zona sono stati reperiti presso le fonti del settore (agenzie immobiliari, studi tecnici, studi notarili), valutando il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte, nonché attraverso la consultazione delle tabelle O.M.I. pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate e quelle reperite dal Borsino Immobiliare.

A completare la ricerca di comparazione diretta sono stati condotti studi e ricerche in merito sia alle variazioni dell'andamento di mercato nonché in relazione sia ai prezzi €/mq medi per la zona di

segmento di mercato sia al numero di transazione per compravendita/affitto. Sono stati altresì presi in considerazione immobili comparabili aventi stessa categoria catastale ed IMI (segmento di mercato e stock immobiliare). Riassumendo si precisa quanto segue: Abitazione di tipo civile; Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato (plurifamiliare) facente parte di edificio con buone caratteristiche generali, costruttive e distributive e con tipologia prevalente "civile" (vedi: fabbricato di tipologia civile). Presenta ordinariamente locali di media-grande ampiezza con distribuzione interna e opere esterne di buona fattura. Le rifiniture sono di media-alta fattura, così come i materiali impiegati. IMI (Intensità del Mercato Immobiliare) Quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita. Consente di percepire quale sia stata la "movimentazione" degli immobili compravenduti rispetto allo stock immobiliare presente in un determinato territorio. Immobile (vedi anche edificio) Edificio di concezione ed esecuzione plurifamiliare; contenente spazi utilizzabili stabilmente da persone per usi destinati all'abitazione, con le eventuali relative pertinenze; delimitato da pareti continue, esterne o divisione e da coperture; dotato di almeno un accesso dall'esterno. Potrà essere considerato immobile una singola unità immobiliare di un edificio e o un gruppo di esse.

#### BANCA DATI OMI (dati II semestre 2020)

In ragione della zona dove insiste il manufatto lo scrivente ha ritenuto opportuno redigere un rapporto di stima avvalorando la sua tesi sia sul più probabile valore di mercato sia sulla precisione dei dati reperiti. Per quanto sopra ed al fine di una corretta base valutativa, è stata presa come riferimento la Zona Periferica/PAVONA - VALLE POZZO - ZONA INDUSTRIALE codice zona D3, con valori per categoria urbanistica principale "residenziale" per categoria quale Ville e Villini (stato conservativo normale) che vanno da un minimo di € 1.450,00/mq. ad un massimo di € 2.150,00/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (vedasi per maggiori dettagli la linea guida AGT allegata alla presente) con valore fascia media pari a € 1.800,00/mq.

#### BORSINO IMMOBILIARE (Semiperiferia)

Abitazioni in stabili di fascia media in buono stato con valori aggiornati che vanno da un minimo di € 1.201,89/mq. ad un massimo di € 1.921,15/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (valore fascia media di Euro/mq 1.561,52 €/m).

IMMOBILIARE.IT Andamento dei prezzi degli immobili a Albano Laziale (€/m<sup>2</sup>) A Marzo 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.844 €/m<sup>2</sup>, con un aumento del 5,55% rispetto a Marzo 2020 (1.747 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Albano Laziale ha raggiunto il suo massimo nel mese di Febbraio 2021, con un valore di € 1.860 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Marzo 2020: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media €1.747 al metro quadro.

Tra le caratteristiche proprie del bene immobile oggetto di stima, sono stati presi in considerazione fattori come la consistenza, la posizione urbanistica, quindi la disponibilità di servizi e collegamenti pubblici, stato di conservazione, come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente. In relazione a quanto sopra ed in base a tali considerazioni lo scrivente ha ritenuto opportuno condursi verso il più probabile valore di mercato, affiancando, ponderalmente, i dati di cui sopra relativi ai valori minimi e massimi all'effettivo valore normale, calcolato in valutazione di zona sia toponomastica che per categoria ed infine, quindi, ad un Valore Normale di 1.555,00 €/mq per immobili in condizioni normali (prezzo su analisi ponderale mediata tra le banche dati citate ed il calcolo finale del Valore Normale nonchè su indagini presso agenzie immobiliari). A tal proposito si rende utile la lettura dell'allegato "Valore Normale" il quale conduce poi a valori molto concordi con l'andamento di mercato.

Per avere una chiara rappresentazione di cosa la normativa intenda per valore normale degli immobili è necessario rifarsi alla definizione estratta dal DPR 26 ottobre 1972, n. 633 art. 14 così come richiamata

dal comma 307 della Legge finanziaria 2007: "Per valore normale dei beni e dei servizi si intende il prezzo o corrispettivo mediamente praticato per beni o servizi della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi. Per la determinazione del valore normale si fa riferimento, in quanto possibile, ai listini o alle tariffe dell'impresa che ha fornito i beni o i servizi e, in mancanza, alle mercuriali e ai listini della camera di commercio più vicina, alle tariffe professionali e ai listini di borsa." Il provvedimento del 27 luglio 2007 n. 120811 del direttore dell'Agenzia delle Entrate provvede a uniformare il metodo di calcolo del valore normale dei fabbricati. Il Valore Normale dei Fabbricati determinato in base al provvedimento n. 120811 costituisce di fatto una presunzione semplice nella verifica dei Prezzi dichiarati negli atti di compravendita immobiliare (Rogiti). La somma di diverse presunzioni semplici accertate per una compravendita es: - Valore Normale maggiore del prezzo dichiarato, - Importo di mutuo maggiore del prezzo dichiarato, - Preliminare di compravendita riportante un prezzo maggiore del prezzo dichiarato in atto, - Perizia per l'accesso al credito sensibilmente maggiore del prezzo dichiarato, etc... Comporta la definizione di presunzioni gravi, precise e concordanti tali da far scattare l'emanazione di un avviso di accertamento fiscale in capo alle parti venditori e acquirenti in solido responsabili. È auspicabile che le parti, o chiunque sia interessato agli effetti della compravendita (banche e successivi acquirenti), accertino gli eventuali motivi per cui il prezzo dichiarato in atto è minore del valore normale. Maggiori informazioni sono disponibili sul sito [www.ValoreNormale.it](http://www.ValoreNormale.it). Il valore finale dell'immobile è stato calcolato sulla base delle superfici convenzionali così come da linee guida O.M.I. e da metodologie di calcolo allegate alla presente che sono parte integrante del rapporto di stima valutativo. I coefficienti utilizzati hanno risposto sia a dettati normativi, sia alla letteratura tecnica della materia nonché all'esperienza del valutatore. Alla luce di quanto sopra riportato ed allo stato di conservazione e finiture dell'immobile oggetto della presente si è determinato un importo finale di € 1.690,00/mq. Valore dell'immobile in stima sintetica: Superficie Convenzionale (mq x Valore di stima sintetica) (€/mq) = 95,64 mq x 1.690,00 €/mq = € 161.631,60.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26, edificio D, interno 5, piano 1°-2°	95,64 mq	1.690,00 €/mq	€ 161.631,60	100,00%	€ 161.631,60
				Valore di stima:	€ 161.631,60

Valore di stima: € 161.631,60

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	13,00	%

**Valore finale di stima: € 140.619,49**



Le detrazioni vengono applicate in ragione dello stato di completamento rilevato in sede di sopralluogo (rifinito, assenza di infissi interni ed esterni).

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26, edificio D, interno 6, piano 1°-2°

Appartamento distinto con il n.int.6 Pal.D sito in Comune di Albano Laziale (Rm), Località Pavona, Via Casette n.26, costituito da monolocale, cucina, bagno e disimpegno al piano primo, con una scala che porta al piano secondo (sottotetto) costituito da tre ambienti ed un terrazzo, box auto al piano seminterrato e posto auto esterno al piano terra. Il tutto identificato in Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, Particella 1607, sub.80 (appartamento), sub.129 (box auto) e p.lla 1603 sub.521(P.A. esterno). Il lotto sopra descritto fa parte di un complesso immobiliare sito in Comune di Albano Laziale (Rm), località Pavona, Via delle Casette n.26, costituito da n.6 fabbricati identificati con le lettere A-B-C-D-E-F con n.8 appartamenti ognuno, n. 46 box auto al piano seminterrato e n. 64 posti auto esterni nella piazza di distribuzione delle palazzine.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 80, Categoria A2 - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 129, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 1603, Sub. 521, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 152.640,80

Il sottoscritto esperto estimatore ha proceduto ad un'analisi di stima fondando il tutto su una media tra la stima sintetica per comparazione diretta e la stima analitica secondo la tecnica del "Valore Normale" ed indicizzazione per capitalizzazione del reddito mediante il "Reddito Normale".

#### STIMA SINTETICA

Il criterio di stima sintetica ritenuto idoneo per la valutazione dell'immobile oggetto della presente, è quello sintetico per comparazione ad immobili simili, compravenduti nella zona in epoche recenti, dai valori e consistenze note, tali da poterne ricavare prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati considerando tutte quelle caratteristiche distintive, proprie di tale immobile rispetto a quelli presi in esame, ed applicate alle superfici convenzionali di cui si dispone, ne origina quello che può intendersi il più probabile valore di mercato che tali immobili avrebbero attualmente in regime di libera contrattazione. Il bene oggetto della presente, parte di una maggiore consistenza, è ubicato nel Comune di Albano Laziale (Rm), località Pavona, con accesso da Via Casette n.26. I dati circa l'andamento del mercato immobiliare della zona sono stati reperiti presso le fonti del settore (agenzie immobiliari, studi tecnici, studi notarili), valutando il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte, nonché attraverso la consultazione delle tabelle O.M.I. pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate e quelle reperite dal Borsino Immobiliare.

A completare la ricerca di comparazione diretta sono stati condotti studi e ricerche in merito sia alle variazioni dell'andamento di mercato nonché in relazione sia ai prezzi €/mq medi per la zona di segmento di mercato sia al numero di transazione per compravendita/affitto. Sono stati altresì presi in considerazione immobili comparabili aventi stessa categoria catastale ed IMI (segmento di mercato e stock immobiliare). Riassumendo si precisa quanto segue: Abitazione di tipo civile; Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato (plurifamiliare) facente parte di edificio con buone caratteristiche generali, costruttive e distributive e con tipologia prevalente "civile" (vedi: fabbricato di tipologia civile). Presenta ordinariamente locali di media-grande ampiezza con distribuzione interna e opere esterne di buona fattura. Le rifiniture sono di media-alta fattura, così come i materiali impiegati. IMI



(Intensità del Mercato Immobiliare) Quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita. Consente di percepire quale sia stata la "movimentazione" degli immobili compravenduti rispetto allo stock immobiliare presente in un determinato territorio. Immobile (vedi anche edificio) Edificio di concezione ed esecuzione plurifamiliare; contenente spazi utilizzabili stabilmente da persone per usi destinati all'abitazione, con le eventuali relative pertinenze; delimitato da pareti continue, esterne o divisione e da coperture; dotato di almeno un accesso dall'esterno. Potrà essere considerato immobile una singola unità immobiliare di un edificio e o un gruppo di esse.

#### BANCA DATI OMI (dati II semestre 2020)

In ragione della zona dove insiste il manufatto lo scrivente ha ritenuto opportuno redigere un rapporto di stima avvalorando la sua tesi sia sul più probabile valore di mercato sia sulla precisione dei dati reperiti. Per quanto sopra ed al fine di una corretta base valutativa, è stata presa come riferimento la Zona Periferica/PAVONA - VALLE POZZO - ZONA INDUSTRIALE codice zona D3, con valori per categoria urbanistica principale "residenziale" per categoria quale Ville e Villini (stato conservativo normale) che vanno da un minimo di € 1.450,00/mq. ad un massimo di € 2.150,00/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (vedasi per maggiori dettagli la linea guida AGT allegata alla presente) con valore fascia media pari a € 1.800,00/mq.

#### BORSINO IMMOBILIARE (Semiperiferia)

Abitazioni in stabili di fascia media in buono stato con valori aggiornati che vanno da un minimo di € 1.201,89/mq. ad un massimo di € 1.921,15/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (valore fascia media di Euro/mq 1.561,52 €/m).

IMMOBILIARE.IT Andamento dei prezzi degli immobili a Albano Laziale (€/m<sup>2</sup>) A Marzo 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.844 €/m<sup>2</sup>, con un aumento del 5,55% rispetto a Marzo 2020 (1.747 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Albano Laziale ha raggiunto il suo massimo nel mese di Febbraio 2021, con un valore di € 1.860 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Marzo 2020: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media €1.747 al metro quadro.

Tra le caratteristiche proprie del bene immobile oggetto di stima, sono stati presi in considerazione fattori come la consistenza, la posizione urbanistica, quindi la disponibilità di servizi e collegamenti pubblici, stato di conservazione, come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente. In relazione a quanto sopra ed in base a tali considerazioni lo scrivente ha ritenuto opportuno condursi verso il più probabile valore di mercato, affiancando, ponderalmente, i dati di cui sopra relativi ai valori minimi e massimi all'effettivo valore normale, calcolato in valutazione di zona sia toponomastica che per categoria ed infine, quindi, ad un Valore Normale di 1.555,00 €/mq per immobili in condizioni normali (prezzo su analisi ponderale mediata tra le banche dati citate ed il calcolo finale del Valore Normale nonchè su indagini presso agenzie immobiliari). A tal proposito si rende utile la lettura dell'allegato "Valore Normale" il quale conduce poi a valori molto concordi con l'andamento di mercato.

Per avere una chiara rappresentazione di cosa la normativa intenda per valore normale degli immobili è necessario rifarsi alla definizione estratta dal DPR 26 ottobre 1972, n. 633 art. 14 così come richiamata dal comma 307 della Legge finanziaria 2007: "Per valore normale dei beni e dei servizi si intende il prezzo o corrispettivo mediamente praticato per beni o servizi della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi. Per la determinazione del valore normale si fa riferimento, in quanto possibile, ai listini o alle tariffe dell'impresa che ha fornito i beni o i servizi e, in mancanza, alle mercuriali e ai listini della camera di commercio più vicina, alle tariffe professionali e ai listini di borsa." Il provvedimento del 27 luglio 2007 n. 120811 del direttore

dell'Agenzia delle Entrate provvede a uniformare il metodo di calcolo del valore normale dei fabbricati. Il Valore Normale dei Fabbricati determinato in base al provvedimento n. 120811 costituisce di fatto una presunzione semplice nella verifica dei Prezzi dichiarati negli atti di compravendita immobiliare (Rogiti). La somma di diverse presunzioni semplici accertate per una compravendita es: - Valore Normale maggiore del prezzo dichiarato, - Importo di mutuo maggiore del prezzo dichiarato, - Preliminare di compravendita riportante un prezzo maggiore del prezzo dichiarato in atto, - Perizia per l'accesso al credito sensibilmente maggiore del prezzo dichiarato, etc... Comporta la definizione di presunzioni gravi, precise e concordanti tali da far scattare l'emanazione di un avviso di accertamento fiscale in capo alle parti venditori e acquirenti in solido responsabili. È auspicabile che le parti, o chiunque sia interessato agli effetti della compravendita (banche e successivi acquirenti), accertino gli eventuali motivi per cui il prezzo dichiarato in atto è minore del valore normale. Maggiori informazioni sono disponibili sul sito [www.ValoreNormale.it](http://www.ValoreNormale.it). Il valore finale dell'immobile è stato calcolato sulla base delle superfici convenzionali così come da linee guida O.M.I. e da metodologie di calcolo allegate alla presente che sono parte integrante del rapporto di stima valutativo. I coefficienti utilizzati hanno risposto sia a dettati normativi, sia alla letteratura tecnica della materia nonché all'esperienza del valutatore. Alla luce di quanto sopra riportato ed allo stato di conservazione e finiture dell'immobile oggetto della presente si è determinato un importo finale di € 1.690,00/mq. Valore dell'immobile in stima sintetica: Superficie Convenzionale (mq x Valore di stima sintetica) (€/mq) = 90,32 mq x 1.690,00 €/mq = € 152.640,80.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26, edificio D, interno 6, piano 1°-2°	90,32 mq	1.690,00 €/mq	€ 152.640,80	100,00%	€ 152.640,80
				Valore di stima:	€ 152.640,80

Valore di stima: € 152.640,80

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%

**Valore finale di stima: € 145.008,76**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Si fa presente che per la determinazione del più probabile valore di mercato, le detrazioni vengono applicate in ragione dello stato di completamento rilevato in sede di sopralluogo.



## LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26  
Posti auto esterni P.T. distinti con i n.23-24 e locale box P.S1 distinto con l'int.46, facenti parte di complesso immobiliare di maggiore consistenza sito in Comune di Albano Laziale (Rm), Località Pavona, Via Casette n.26, il tutto identificato in Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, Particella 1603, sub. 506-507, piano terra e p.lla 1607 sub 165 P.S1. Il lotto sopra descritto fa parte di un complesso immobiliare sito in Comune di Albano Laziale (Rm), località Pavona, Via delle Casette n.26, costituito da n.6 fabbricati identificati con le lettere A-B-C-D-E-F con n.8 appartamenti ognuno, n. 46 box auto al piano seminterrato e n. 64 posti auto esterni nella piazza di distribuzione delle palazzine. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1603, Sub. 506, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 1603, Sub. 507, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 165, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 22.308,00

Il sottoscritto esperto estimatore ha proceduto ad un'analisi di stima fondando il tutto su una media tra la stima sintetica per comparazione diretta e la stima analitica secondo la tecnica del "Valore Normale" ed indicizzazione per capitalizzazione del reddito mediante il "Reddito Normale".

### STIMA SINTETICA

Il criterio di stima sintetica ritenuto idoneo per la valutazione dell'immobile oggetto della presente, è quello sintetico per comparazione ad immobili similari, compravenduti nella zona in epoche recenti, dai valori e consistenze note, tali da poterne ricavare prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati considerando tutte quelle caratteristiche distintive, proprie di tale immobile rispetto a quelli presi in esame, ed applicate alle superfici convenzionali di cui si dispone, ne origina quello che può intendersi il più probabile valore di mercato che tali immobili avrebbero attualmente in regime di libera contrattazione. Il bene oggetto della presente, parte di una maggiore consistenza, è ubicato nel Comune di Albano Laziale (Rm), località Pavona, con accesso da Via Casette n.26. I dati circa l'andamento del mercato immobiliare della zona sono stati reperiti presso le fonti del settore (agenzie immobiliari, studi tecnici, studi notarili), valutando il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte, nonché attraverso la consultazione delle tabelle O.M.I. pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate e quelle reperite dal Borsino Immobiliare.

A completare la ricerca di comparazione diretta sono stati condotti studi e ricerche in merito sia alle variazioni dell'andamento di mercato nonché in relazione sia ai prezzi €/mq medi per la zona di segmento di mercato sia al numero di transazione per compravendita/affitto. Sono stati altresì presi in considerazione immobili comparabili aventi stessa categoria catastale ed IMI (segmento di mercato e stock immobiliare). Riassumendo si precisa quanto segue: Abitazione di tipo civile: Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato (plurifamiliare) facente parte di edificio con buone caratteristiche generali, costruttive e distributive e con tipologia prevalente "civile" (vedi: fabbricato di tipologia civile). Presenta ordinariamente locali di media-grande ampiezza con distribuzione interna e opere esterne di buona fattura. Le rifiniture sono di media-alta fattura, così come i materiali impiegati. IMI (Intensità del Mercato Immobiliare) Quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita. Consente di percepire quale sia stata la "movimentazione" degli immobili compravenduti rispetto allo stock immobiliare presente in un determinato territorio. Immobile (vedi anche edificio) Edificio di concezione ed esecuzione plurifamiliare; contenente spazi utilizzabili stabilmente da persone per usi destinati all'abitazione, con le eventuali relative pertinenze; delimitato da pareti continue, esterne o divisione e da coperture; dotato di almeno un accesso dall'esterno. Potrà

essere considerato immobile una singola unità immobiliare di un edificio e o un gruppo di esse.

BANCA DATI OMI (dati II semestre 2020)

In ragione della zona dove insiste il manufatto lo scrivente ha ritenuto opportuno redigere un rapporto di stima avvalorando la sua tesi sia sul più probabile valore di mercato sia sulla precisione dei dati reperiti. Per quanto sopra ed al fine di una corretta base valutativa, è stata presa come riferimento la Zona Periferica/PAVONA - VALLE POZZO - ZONA INDUSTRIALE codice zona D3, con valori per categoria urbanistica principale "residenziale" per categoria quale Ville e Villini (stato conservativo normale) che vanno da un minimo di € 1.450,00/mq. ad un massimo di € 2.150,00/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (vedasi per maggiori dettagli la linea guida AGT allegata alla presente) con valore fascia media pari a € 1.800,00/mq.

BORSINO IMMOBILIARE (Semiperiferia)

Abitazioni in stabili di fascia media in buono stato con valori aggiornati che vanno da un minimo di € 1.201,89/mq. ad un massimo di € 1.921,15/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (valore fascia media di Euro/mq 1.561,52 €/m).

IMMOBILIARE.IT Andamento dei prezzi degli immobili a Albano Laziale (€/m<sup>2</sup>) A Marzo 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.844 €/m<sup>2</sup>, con un aumento del 5,55% rispetto a Marzo 2020 (1.747 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Albano Laziale ha raggiunto il suo massimo nel mese di Febbraio 2021, con un valore di € 1.860 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Marzo 2020: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media €1.747 al metro quadro.

Tra le caratteristiche proprie del bene immobile oggetto di stima, sono stati presi in considerazione fattori come la consistenza, la posizione urbanistica, quindi la disponibilità di servizi e collegamenti pubblici, stato di conservazione, come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente. In relazione a quanto sopra ed in base a tali considerazioni lo scrivente ha ritenuto opportuno condursi verso il più probabile valore di mercato, affiancando, ponderalmente, i dati di cui sopra relativi ai valori minimi e massimi all'effettivo valore normale, calcolato in valutazione di zona sia toponomastica che per categoria ed infine, quindi, ad un Valore Normale di 1.555,00 €/mq per immobili in condizioni normali (prezzo su analisi ponderale mediata tra le banche dati citate ed il calcolo finale del Valore Normale nonchè su indagini presso agenzie immobiliari). A tal proposito si rende utile la lettura dell'allegato "Valore Normale" il quale conduce poi a valori molto concordi con l'andamento di mercato.

Per avere una chiara rappresentazione di cosa la normativa intenda per valore normale degli immobili è necessario rifarsi alla definizione estratta dal DPR 26 ottobre 1972, n. 633 art. 14 così come richiamata dal comma 307 della Legge finanziaria 2007: "Per valore normale dei beni e dei servizi si intende il prezzo o corrispettivo mediamente praticato per beni o servizi della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi. Per la determinazione del valore normale si fa riferimento, in quanto possibile, ai listini o alle tariffe dell'impresa che ha fornito i beni o i servizi e, in mancanza, alle mercuriali e ai listini della camera di commercio più vicina, alle tariffe professionali e ai listini di borsa." Il provvedimento del 27 luglio 2007 n. 120811 del direttore dell'Agenzia delle Entrate provvede a uniformare il metodo di calcolo del valore normale dei fabbricati. Il Valore Normale dei Fabbricati determinato in base al provvedimento n. 120811 costituisce di fatto una presunzione semplice nella verifica dei Prezzi dichiarati negli atti di compravendita immobiliare (Rogiti). La somma di diverse presunzioni semplici accertate per una compravendita es: - Valore Normale maggiore del prezzo dichiarato, - Importo di mutuo maggiore del prezzo dichiarato, - Preliminare di compravendita riportante un prezzo maggiore del prezzo dichiarato in atto, - Perizia per

l'accesso al credito sensibilmente maggiore del prezzo dichiarato, etc... Comporta la definizione di presunzioni gravi, precise e concordanti tali da far scattare l'emanazione di un avviso di accertamento fiscale in capo alle parti venditori e acquirenti in solido responsabili. È auspicabile che le parti, o chiunque sia interessato agli effetti della compravendita (banche e successivi acquirenti), accertino gli eventuali motivi per cui il prezzo dichiarato in atto è minore del valore normale. Maggiori informazioni sono disponibili sul sito [www.ValoreNormale.it](http://www.ValoreNormale.it). Il valore finale dell'immobile è stato calcolato sulla base delle superfici convenzionali così come da linee guida O.M.I. e da metodologie di calcolo allegate alla presente che sono parte integrante del rapporto di stima valutativo. I coefficienti utilizzati hanno risposto sia a dettati normativi, sia alla letteratura tecnica della materia nonché all'esperienza del valutatore. Alla luce di quanto sopra riportato ed allo stato di conservazione e finiture dell'immobile oggetto della presente si è determinato un importo finale di € 1.690,00/mq. Valore dell'immobile in stima sintetica: Superficie Convenzionale (mq x Valore di stima sintetica) (€/mq) = 13,20 mq x 1.690,00 €/mq = € 22.308,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Posto auto Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26	13,20 mq	1.690,00 €/mq	€ 22.308,00	100,00%	€ 22.308,00
				Valore di stima:	€ 22.308,00

Valore di stima: € 22.308,00

**Valore finale di stima: € 22.308,00**



Nel presente lotto, in considerazione della tipologia dei beni (posti auto esterni e box) non vengono applicate detrazioni.

## LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26  
Posti auto esterni distinti con i n.30-33-34, facenti parte di complesso immobiliare di maggiore consistenza sito in Comune di Albano Laziale (Rm), Località Pavona, Via Casette n.26, il tutto identificato in Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, Particella 1603, sub. 513-516-517, piano terra. Il lotto sopra descritto fa parte di un complesso immobiliare sito in Comune di Albano Laziale (Rm), località Pavona, Via delle Casette n.26, costituito da n.6 fabbricati identificati con le lettere A-B-C-D-E-F con n.8 appartamenti ognuno, n. 46 box auto al piano seminterrato e n. 64 posti auto esterni nella piazza di distribuzione delle palazzine.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1603, Sub. 513, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 1603, Sub. 516, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 1603, Sub. 517, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 15.210,00

Il sottoscritto esperto estimatore ha proceduto ad un'analisi di stima fondando il tutto su una media tra la stima sintetica per comparazione diretta e la stima analitica secondo la tecnica del "Valore Normale" ed indicizzazione per capitalizzazione del reddito mediante il "Reddito Normale".

#### STIMA SINTETICA

Il criterio di stima sintetica ritenuto idoneo per la valutazione dell'immobile oggetto della presente, è quello sintetico per comparazione ad immobili simili, compravenduti nella zona in epoche recenti, dai valori e consistenze note, tali da poterne ricavare prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati considerando tutte quelle caratteristiche distintive, proprie di tale immobile rispetto a quelli presi in esame, ed applicate alle superfici convenzionali di cui si dispone, ne origina quello che può intendersi il più probabile valore di mercato che tali immobili avrebbero attualmente in regime di libera contrattazione. Il bene oggetto della presente, parte di una maggiore consistenza, è ubicato nel Comune di Albano Laziale (Rm), località Pavona, con accesso da Via Casette n.26. I dati circa l'andamento del mercato immobiliare della zona sono stati reperiti presso le fonti del settore (agenzie immobiliari, studi tecnici, studi notarili), valutando il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte, nonché attraverso la consultazione delle tabelle O.M.I. pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate e quelle reperite dal Borsino Immobiliare.

A completare la ricerca di comparazione diretta sono stati condotti studi e ricerche in merito sia alle variazioni dell'andamento di mercato nonché in relazione sia ai prezzi €/mq medi per la zona di segmento di mercato sia al numero di transazione per compravendita/affitto. Sono stati altresì presi in considerazione immobili comparabili aventi stessa categoria catastale ed IMI (segmento di mercato e stock immobiliare). Riassumendo si precisa quanto segue: Abitazione di tipo civile: Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato (plurifamiliare) facente parte di edificio con buone caratteristiche generali, costruttive e distributive e con tipologia prevalente "civile" (vedi: fabbricato di tipologia civile). Presenta ordinariamente locali di media-grande ampiezza con distribuzione interna e opere esterne di buona fattura. Le rifiniture sono di media-alta fattura, così come i materiali impiegati. IMI (Intensità del Mercato Immobiliare) Quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita. Consente di percepire quale sia stata la "movimentazione" degli immobili compravenduti rispetto allo stock immobiliare presente in un determinato territorio. Immobile (vedi anche edificio) Edificio di concezione ed esecuzione plurifamiliare; contenente spazi utilizzabili stabilmente da persone per usi destinati all'abitazione, con le eventuali relative pertinenze; delimitato da pareti continue, esterne o divisione e da coperture; dotato di almeno un accesso dall'esterno. Potrà essere considerato immobile una singola unità immobiliare di un edificio e o un gruppo di esse.

#### BANCA DATI OMI (dati II semestre 2020)

In ragione della zona dove insiste il manufatto lo scrivente ha ritenuto opportuno redigere un rapporto di stima avvalorando la sua tesi sia sul più probabile valore di mercato sia sulla precisione dei dati reperiti. Per quanto sopra ed al fine di una corretta base valutativa, è stata presa come riferimento la Zona Periferica/PAVONA - VALLE POZZO - ZONA INDUSTRIALE codice zona D3, con valori per categoria urbanistica principale "residenziale" per categoria quale Ville e Villini (stato conservativo normale) che vanno da un minimo di € 1.450,00/mq. ad un massimo di € 2.150,00/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (vedasi per maggiori dettagli la linea guida AGT allegata alla presente) con valore fascia media pari a € 1.800,00/mq.

#### BORSINO IMMOBILIARE (Semiperiferia)

Abitazioni in stabili di fascia media in buono stato con valori aggiornati che vanno da un minimo di € 1.201,89/mq. ad un massimo di € 1.921,15/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (valore fascia media di Euro/mq 1.561,52 €/m).

IMMOBILIARE.IT Andamento dei prezzi degli immobili a Albano Laziale (€/m<sup>2</sup>) A Marzo 2021 per gli

immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.844 €/m<sup>2</sup>, con un aumento del 5,55% rispetto a Marzo 2020 (1.747 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Albano Laziale ha raggiunto il suo massimo nel mese di Febbraio 2021, con un valore di € 1.860 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Marzo 2020: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media €1.747 al metro quadro.

Tra le caratteristiche proprie del bene immobile oggetto di stima, sono stati presi in considerazione fattori come la consistenza, la posizione urbanistica, quindi la disponibilità di servizi e collegamenti pubblici, stato di conservazione, come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente. In relazione a quanto sopra ed in base a tali considerazioni lo scrivente ha ritenuto opportuno condursi verso il più probabile valore di mercato, affiancando, ponderalmente, i dati di cui sopra relativi ai valori minimi e massimi all'effettivo valore normale, calcolato in valutazione di zona sia toponomastica che per categoria ed infine, quindi, ad un Valore Normale di 1.555,00 €/mq per immobili in condizioni normali (prezzo su analisi ponderale mediata tra le banche dati citate ed il calcolo finale del Valore Normale nonchè su indagini presso agenzie immobiliari). A tal proposito si rende utile la lettura dell'allegato "Valore Normale" il quale conduce poi a valori molto concordi con l'andamento di mercato.

Per avere una chiara rappresentazione di cosa la normativa intenda per valore normale degli immobili è necessario rifarsi alla definizione estratta dal DPR 26 ottobre 1972, n. 633 art. 14 così come richiamata dal comma 307 della Legge finanziaria 2007: "Per valore normale dei beni e dei servizi si intende il prezzo o corrispettivo mediamente praticato per beni o servizi della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi. Per la determinazione del valore normale si fa riferimento, in quanto possibile, ai listini o alle tariffe dell'impresa che ha fornito i beni o i servizi e, in mancanza, alle mercuriali e ai listini della camera di commercio più vicina, alle tariffe professionali e ai listini di borsa." Il provvedimento del 27 luglio 2007 n. 120811 del direttore dell'Agenzia delle Entrate provvede a uniformare il metodo di calcolo del valore normale dei fabbricati. Il Valore Normale dei Fabbricati determinato in base al provvedimento n. 120811 costituisce di fatto una presunzione semplice nella verifica dei Prezzi dichiarati negli atti di compravendita immobiliare (Rogiti). La somma di diverse presunzioni semplici accertate per una compravendita es: - Valore Normale maggiore del prezzo dichiarato, - Importo di mutuo maggiore del prezzo dichiarato, - Preliminare di compravendita riportante un prezzo maggiore del prezzo dichiarato in atto, - Perizia per l'accesso al credito sensibilmente maggiore del prezzo dichiarato, etc... Comporta la definizione di presunzioni gravi, precise e concordanti tali da far scattare l'emanazione di un avviso di accertamento fiscale in capo alle parti venditori e acquirenti in solido responsabili. È auspicabile che le parti, o chiunque sia interessato agli effetti della compravendita (banche e successivi acquirenti), accertino gli eventuali motivi per cui il prezzo dichiarato in atto è minore del valore normale. Maggiori informazioni sono disponibili sul sito [www.ValoreNormale.it](http://www.ValoreNormale.it). Il valore finale dell'immobile è stato calcolato sulla base delle superfici convenzionali così come da linee guida O.M.I. e da metodologie di calcolo allegate alla presente che sono parte integrante del rapporto di stima valutativo. I coefficienti utilizzati hanno risposto sia a dettati normativi, sia alla letteratura tecnica della materia nonchè all'esperienza del valutatore. Alla luce di quanto sopra riportato ed allo stato di conservazione e finiture dell'immobile oggetto della presente si è determinato un importo finale di € 1.690,00/mq. Valore dell'immobile in stima sintetica: Superficie Convenzionale (mq x Valore di stima sintetica) (€/mq) = 9,00 mq x 1.690,00 €/mq = € 15.210,00.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

	convenzionale		complessivo	vendita	
<b>Bene N° 5</b> - Posto auto Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26	9,00 mq	1.690,00 €/mq	€ 15.210,00	100,00%	€ 15.210,00
				Valore di stima:	€ 15.210,00

Valore di stima: € 15.210,00

**Valore finale di stima: € 15.210,00**

Nel presente lotto, in considerazione della tipologia dei beni (posti auto esterni) non vengono applicate detrazioni.

## LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26  
Posti auto esterni distinti con i n.35-36, facenti parte di complesso immobiliare di maggiore consistenza sito in Comune di Albano Laziale (Rm), Località Pavona, Via Casette n.26, il tutto identificato in Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, Particella 1603, sub. 518-519, piano terra. Il lotto sopra descritto fa parte di un complesso immobiliare sito in Comune di Albano Laziale (Rm), località Pavona, Via delle Casette n.26, costituito da n.6 fabbricati identificati con le lettere A-B-C-D-E-F con n.8 appartamenti ognuno, n. 46 box auto al piano seminterrato e n. 64 posti auto esterni nella piazza di distribuzione delle palazzine.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1603, Sub. 518, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 1603, Sub. 519, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 10.140,00  
Il sottoscritto esperto estimatore ha proceduto ad un'analisi di stima fondando il tutto su una media tra la stima sintetica per comparazione diretta e la stima analitica secondo la tecnica del "Valore Normale" ed indicizzazione per capitalizzazione del reddito mediante il "Reddito Normale".  
**STIMA SINTETICA**  
Il criterio di stima sintetica ritenuto idoneo per la valutazione dell'immobile oggetto della presente, è quello sintetico per comparazione ad immobili simili, compravenduti nella zona in epoche recenti, dai valori e consistenze note, tali da poterne ricavare prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati considerando tutte quelle caratteristiche distintive, proprie di tale immobile rispetto a quelli presi in esame, ed applicate alle superfici convenzionali di cui si dispone, ne origina quello che può intendersi il più probabile valore di mercato che tali immobili avrebbero attualmente in regime di libera contrattazione. Il bene oggetto della presente, parte di una maggiore consistenza, è ubicato nel Comune di Albano Laziale (Rm), località Pavona, con accesso da Via Casette n.26. I dati circa l'andamento del mercato immobiliare della zona sono stati reperiti presso le fonti del settore (agenzie immobiliari, studi tecnici, studi notarili), valutando il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte, nonché attraverso la consultazione delle tabelle O.M.I. pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate e quelle reperite dal Borsino Immobiliare.

A completare la ricerca di comparazione diretta sono stati condotti studi e ricerche in merito sia alle variazioni dell'andamento di mercato nonché in relazione sia ai prezzi €/mq medi per la zona di segmento di mercato sia al numero di transazione per compravendita/affitto. Sono stati altresì presi in considerazione immobili comparabili aventi stessa categoria catastale ed IMI (segmento di mercato e stock immobiliare). Riassumendo si precisa quanto segue: Abitazione di tipo civile: Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato (plurifamiliare) facente parte di edificio con buone caratteristiche generali, costruttive e distributive e con tipologia prevalente "civile" (vedi: fabbricato di tipologia civile). Presenta ordinariamente locali di media-grande ampiezza con distribuzione interna e opere esterne di buona fattura. Le rifiniture sono di media-alta fattura, così come i materiali impiegati. IMI (Intensità del Mercato Immobiliare) Quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita. Consente di percepire quale sia stata la "movimentazione" degli immobili compravenduti rispetto allo stock immobiliare presente in un determinato territorio. Immobile (vedi anche edificio) Edificio di concezione ed esecuzione plurifamiliare; contenente spazi utilizzabili stabilmente da persone per usi destinati all'abitazione, con le eventuali relative pertinenze; delimitato da pareti continue, esterne o divisione e da coperture; dotato di almeno un accesso dall'esterno. Potrà essere considerato immobile una singola unità immobiliare di un edificio e o un gruppo di esse.

#### BANCA DATI OMI (dati II semestre 2020)

In ragione della zona dove insiste il manufatto lo scrivente ha ritenuto opportuno redigere un rapporto di stima avvalorando la sua tesi sia sul più probabile valore di mercato sia sulla precisione dei dati reperiti. Per quanto sopra ed al fine di una corretta base valutativa, è stata presa come riferimento la Zona Periferica/PAVONA - VALLE POZZO - ZONA INDUSTRIALE codice zona D3, con valori per categoria urbanistica principale "residenziale" per categoria quale Ville e Villini (stato conservativo normale) che vanno da un minimo di € 1.450,00/mq. ad un massimo di € 2.150,00/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (vedasi per maggiori dettagli la linea guida AGT allegata alla presente) con valore fascia media pari a € 1.800,00/mq.

#### BORSINO IMMOBILIARE (Semiperiferia)

Abitazioni in stabili di fascia in buono stato con valori aggiornati che vanno da un minimo di € 1.201,89/mq. ad un massimo di € 1.921,15/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (valore fascia media di Euro/mq 1.561,52 €/m).

IMMOBILIARE.IT Andamento dei prezzi degli immobili a Albano Laziale (€/m<sup>2</sup>) A Marzo 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.844 €/m<sup>2</sup>, con un aumento del 5,55% rispetto a Marzo 2020 (1.747 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Albano Laziale ha raggiunto il suo massimo nel mese di Febbraio 2021, con un valore di € 1.860 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Marzo 2020: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media €1.747 al metro quadro.

Tra le caratteristiche proprie del bene immobile oggetto di stima, sono stati presi in considerazione fattori come la consistenza, la posizione urbanistica, quindi la disponibilità di servizi e collegamenti pubblici, stato di conservazione, come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente. In relazione a quanto sopra ed in base a tali considerazioni lo scrivente ha ritenuto opportuno condursi verso il più probabile valore di mercato, affiancando, ponderalmente, i dati di cui sopra relativi ai valori minimi e massimi all'effettivo valore normale, calcolato in valutazione di zona sia toponomastica che per categoria ed infine, quindi, ad un Valore Normale di 1.555,00 €/mq per immobili in condizioni normali (prezzo su analisi ponderale mediata tra le banche dati citate ed il calcolo finale del Valore Normale nonché su indagini presso agenzie immobiliari). A tal proposito si rende utile la lettura dell'allegato "Valore Normale" il quale conduce poi a valori molto concordi con l'andamento di mercato.

Per avere una chiara rappresentazione di cosa la normativa intenda per valore normale degli immobili è necessario rifarsi alla definizione estratta dal DPR 26 ottobre 1972, n. 633 art. 14 così come richiamata dal comma 307 della Legge finanziaria 2007: "Per valore normale dei beni e dei servizi si intende il prezzo o corrispettivo mediamente praticato per beni o servizi della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi. Per la determinazione del valore normale si fa riferimento, in quanto possibile, ai listini o alle tariffe dell'impresa che ha fornito i beni o i servizi e, in mancanza, alle mercuriali e ai listini della camera di commercio più vicina, alle tariffe professionali e ai listini di borsa." Il provvedimento del 27 luglio 2007 n. 120811 del direttore dell'Agenzia delle Entrate provvede a uniformare il metodo di calcolo del valore normale dei fabbricati. Il Valore Normale dei Fabbricati determinato in base al provvedimento n. 120811 costituisce di fatto una presunzione semplice nella verifica dei Prezzi dichiarati negli atti di compravendita immobiliare (Rogiti). La somma di diverse presunzioni semplici accertate per una compravendita es: - Valore Normale maggiore del prezzo dichiarato, - Importo di mutuo maggiore del prezzo dichiarato, - Preliminare di compravendita riportante un prezzo maggiore del prezzo dichiarato in atto, - Perizia per l'accesso al credito sensibilmente maggiore del prezzo dichiarato, etc... Comporta la definizione di presunzioni gravi, precise e concordanti tali da far scattare l'emanazione di un avviso di accertamento fiscale in capo alle parti venditori e acquirenti in solido responsabili. È auspicabile che le parti, o chiunque sia interessato agli effetti della compravendita (banche e successivi acquirenti), accertino gli eventuali motivi per cui il prezzo dichiarato in atto è minore del valore normale. Maggiori informazioni sono disponibili sul sito [www.ValoreNormale.it](http://www.ValoreNormale.it). Il valore finale dell'immobile è stato calcolato sulla base delle superfici convenzionali così come da linee guida O.M.I. e da metodologie di calcolo allegate alla presente che sono parte integrante del rapporto di stima valutativo. I coefficienti utilizzati hanno risposto sia a dettati normativi, sia alla letteratura tecnica della materia nonché all'esperienza del valutatore. Alla luce di quanto sopra riportato ed allo stato di conservazione e finiture dell'immobile oggetto della presente si è determinato un importo finale di € 1.690,00/mq. Valore dell'immobile in stima sintetica: Superficie Convenzionale (mq x Valore di stima sintetica) (€/mq) = 6,00 mq x 1.690,00 €/mq = € 10.140,00.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Posto auto Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26	6,00 mq	1.690,00 €/mq	€ 10.140,00	100,00%	€ 10.140,00
				Valore di stima:	€ 10.140,00

Valore di stima: € 10.140,00

**Valore finale di stima: € 10.140,00**



Nel presente lotto, in considerazione della tipologia dei beni (posti auto esterni) non vengono applicate detrazioni.



## LOTTO 7

- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26  
Posti auto esterni distinti con i n.39-40, facenti parte di complesso immobiliare di maggiore consistenza sito in Comune di Albano Laziale (Rm), Località Pavona, Via Casette n.26, il tutto identificato in Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, Particella 1603, sub. 523-524, piano terra. Il lotto sopra descritto fa parte di un complesso immobiliare sito in Comune di Albano Laziale (Rm), località Pavona, Via delle Casette n.26, costituito da n.6 fabbricati identificati con le lettere A-B-C-D-E-F con n.8 appartamenti ognuno, n. 46 box auto al piano seminterrato e n. 64 posti auto esterni nella piazza di distribuzione delle palazzine.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1603, Sub. 523, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 1603, Sub. 524, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 11.492,00

Il sottoscritto esperto estimatore ha proceduto ad un'analisi di stima fondando il tutto su una media tra la stima sintetica per comparazione diretta e la stima analitica secondo la tecnica del "Valore Normale" ed indicizzazione per capitalizzazione del reddito mediante il "Reddito Normale".

### STIMA SINTETICA

Il criterio di stima sintetica ritenuto idoneo per la valutazione dell'immobile oggetto della presente, è quello sintetico per comparazione ad immobili similari, compravenduti nella zona in epoche recenti, dai valori e consistenze note, tali da poterne ricavare prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati considerando tutte quelle caratteristiche distintive, proprie di tale immobile rispetto a quelli presi in esame, ed applicate alle superfici convenzionali di cui si dispone, ne origina quello che può intendersi il più probabile valore di mercato che tali immobili avrebbero attualmente in regime di libera contrattazione. Il bene oggetto della presente, parte di una maggiore consistenza, è ubicato nel Comune di Albano Laziale (Rm), località Pavona, con accesso da Via Casette n.26. I dati circa l'andamento del mercato immobiliare della zona sono stati reperiti presso le fonti del settore (agenzie immobiliari, studi tecnici, studi notarili), valutando il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte, nonché attraverso la consultazione delle tabelle O.M.I. pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate e quelle reperite dal Borsino Immobiliare.

A completare la ricerca di comparazione diretta sono stati condotti studi e ricerche in merito sia alle variazioni dell'andamento di mercato nonché in relazione sia ai prezzi €/mq medi per la zona di segmento di mercato sia al numero di transazione per compravendita/affitto. Sono stati altresì presi in considerazione immobili comparabili aventi stessa categoria catastale ed IMI (segmento di mercato e stock immobiliare). Riassumendo si precisa quanto segue: Abitazione di tipo civile: Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato (plurifamiliare) facente parte di edificio con buone caratteristiche generali, costruttive e distributive e con tipologia prevalente "civile" (vedi: fabbricato di tipologia civile). Presenta ordinariamente locali di media-grande ampiezza con distribuzione interna e opere esterne di buona fattura. Le rifiniture sono di media-alta fattura, così come i materiali impiegati. IMI (Intensità del Mercato Immobiliare) Quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita. Consente di percepire quale sia stata la "movimentazione" degli immobili compravenduti rispetto allo stock immobiliare presente in un determinato territorio. Immobile (vedi anche edificio) Edificio di concezione ed esecuzione plurifamiliare; contenente spazi utilizzabili stabilmente da persone per usi destinati all'abitazione, con le eventuali relative pertinenze; delimitato da pareti continue, esterne o divisione e da coperture; dotato di almeno un accesso dall'esterno. Potrà

essere considerato immobile una singola unità immobiliare di un edificio e o un gruppo di esse.

BANCA DATI OMI (dati II semestre 2020)

In ragione della zona dove insiste il manufatto lo scrivente ha ritenuto opportuno redigere un rapporto di stima avvalorando la sua tesi sia sul più probabile valore di mercato sia sulla precisione dei dati reperiti. Per quanto sopra ed al fine di una corretta base valutativa, è stata presa come riferimento la Zona Periferica/PAVONA - VALLE POZZO - ZONA INDUSTRIALE codice zona D3, con valori per categoria urbanistica principale "residenziale" per categoria quale Ville e Villini (stato conservativo normale) che vanno da un minimo di € 1.450,00/mq. ad un massimo di € 2.150,00/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (vedasi per maggiori dettagli la linea guida AGT allegata alla presente) con valore fascia media pari a € 1.800,00/mq.

BORSINO IMMOBILIARE (Semiperiferia)

Abitazioni in stabili di fascia media in buono stato con valori aggiornati che vanno da un minimo di € 1.201,89/mq. ad un massimo di € 1.921,15/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (valore fascia media di Euro/mq 1.561,52 €/m).

IMMOBILIARE.IT Andamento dei prezzi degli immobili a Albano Laziale (€/m<sup>2</sup>) A Marzo 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.844 €/m<sup>2</sup>, con un aumento del 5,55% rispetto a Marzo 2020 (1.747 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Albano Laziale ha raggiunto il suo massimo nel mese di Febbraio 2021, con un valore di € 1.860 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Marzo 2020: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media €1.747 al metro quadro.

Tra le caratteristiche proprie del bene immobile oggetto di stima, sono stati presi in considerazione fattori come la consistenza, la posizione urbanistica, quindi la disponibilità di servizi e collegamenti pubblici, stato di conservazione, come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente. In relazione a quanto sopra ed in base a tali considerazioni lo scrivente ha ritenuto opportuno condursi verso il più probabile valore di mercato, affiancando, ponderalmente, i dati di cui sopra relativi ai valori minimi e massimi all'effettivo valore normale, calcolato in valutazione di zona sia toponomastica che per categoria ed infine, quindi, ad un Valore Normale di 1.555,00 €/mq per immobili in condizioni normali (prezzo su analisi ponderale mediata tra le banche dati citate ed il calcolo finale del Valore Normale nonchè su indagini presso agenzie immobiliari). A tal proposito si rende utile la lettura dell'allegato "Valore Normale" il quale conduce poi a valori molto concordi con l'andamento di mercato.

Per avere una chiara rappresentazione di cosa la normativa intenda per valore normale degli immobili è necessario rifarsi alla definizione estratta dal DPR 26 ottobre 1972, n. 633 art. 14 così come richiamata dal comma 307 della Legge finanziaria 2007: "Per valore normale dei beni e dei servizi si intende il prezzo o corrispettivo mediamente praticato per beni o servizi della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi. Per la determinazione del valore normale si fa riferimento, in quanto possibile, ai listini o alle tariffe dell'impresa che ha fornito i beni o i servizi e, in mancanza, alle mercuriali e ai listini della camera di commercio più vicina, alle tariffe professionali e ai listini di borsa." Il provvedimento del 27 luglio 2007 n. 120811 del direttore dell'Agenzia delle Entrate provvede a uniformare il metodo di calcolo del valore normale dei fabbricati. Il Valore Normale dei Fabbricati determinato in base al provvedimento n. 120811 costituisce di fatto una presunzione semplice nella verifica dei Prezzi dichiarati negli atti di compravendita immobiliare (Rogiti). La somma di diverse presunzioni semplici accertate per una compravendita es: - Valore Normale maggiore del prezzo dichiarato, - Importo di mutuo maggiore del prezzo dichiarato, - Preliminare di compravendita riportante un prezzo maggiore del prezzo dichiarato in atto, - Perizia per

l'accesso al credito sensibilmente maggiore del prezzo dichiarato, etc... Comporta la definizione di presunzioni gravi, precise e concordanti tali da far scattare l'emanazione di un avviso di accertamento fiscale in capo alle parti venditori e acquirenti in solido responsabili. È auspicabile che le parti, o chiunque sia interessato agli effetti della compravendita (banche e successivi acquirenti), accertino gli eventuali motivi per cui il prezzo dichiarato in atto è minore del valore normale. Maggiori informazioni sono disponibili sul sito [www.ValoreNormale.it](http://www.ValoreNormale.it). Il valore finale dell'immobile è stato calcolato sulla base delle superfici convenzionali così come da linee guida O.M.I. e da metodologie di calcolo allegate alla presente che sono parte integrante del rapporto di stima valutativo. I coefficienti utilizzati hanno risposto sia a dettati normativi, sia alla letteratura tecnica della materia nonché all'esperienza del valutatore. Alla luce di quanto sopra riportato ed allo stato di conservazione e finiture dell'immobile oggetto della presente si è determinato un importo finale di € 1.690,00/mq. Valore dell'immobile in stima sintetica: Superficie Convenzionale (mq x Valore di stima sintetica) (€/mq) = 6,80 mq x 1.690,00 €/mq = € 11.492,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Posto auto Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26	6,80 mq	1.690,00 €/mq	€ 11.492,00	100,00%	€ 11.492,00
				Valore di stima:	€ 11.492,00

Valore di stima: € 11.492,00

**Valore finale di stima: € 11.492,00**



Nel presente lotto, in considerazione della tipologia dei beni (posti auto esterni) non vengono applicate detrazioni.

## LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Mansarda ubicata a Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26, edificio E piano 2  
Locale Sottotetto posto al PIANO 2 Edificio E, collegato all'appartamento sottostante, sito in Comune di Albano Laziale (Rm), Località Pavona, Via Casette n.26, costituito da due ambienti, servizio igienico, vano scala e terrazzo e box auto al piano seminterrato. Il tutto identificato in Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, Particella 1607, sub. 527 (sottotetto) e sub. 531 (box auto) al piano S1. Il lotto sopra descritto fa parte di un complesso immobiliare sito in Comune di Albano Laziale (Rm), località Pavona, Via delle Casette n.26, costituito da n.6 fabbricati identificati con le lettere A-B-C-D-E-F con n.8 appartamenti ognuno, n. 46 box auto al piano seminterrato e n. 64 posti auto esterni nella piazza di distribuzione delle palazzine.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 527, Categoria C2 - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 531, Categoria C6



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

Valore di stima del bene: € 39.444,60

Il sottoscritto esperto estimatore ha proceduto ad un'analisi di stima fondando il tutto su una media tra la stima sintetica per comparazione diretta e la stima analitica secondo la tecnica del "Valore Normale" ed indicizzazione per capitalizzazione del reddito mediante il "Reddito Normale".

#### STIMA SINTETICA

Il criterio di stima sintetica ritenuto idoneo per la valutazione dell'immobile oggetto della presente, è quello sintetico per comparazione ad immobili simili, compravenduti nella zona in epoche recenti, dai valori e consistenze note, tali da poterne ricavare prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati considerando tutte quelle caratteristiche distintive, proprie di tale immobile rispetto a quelli presi in esame, ed applicate alle superfici convenzionali di cui si dispone, ne origina quello che può intendersi il più probabile valore di mercato che tali immobili avrebbero attualmente in regime di libera contrattazione. Il bene oggetto della presente, parte di una maggiore consistenza, è ubicato nel Comune di Albano Laziale (Rm), località Pavona, con accesso da Via Casette n.26. I dati circa l'andamento del mercato immobiliare della zona sono stati reperiti presso le fonti del settore (agenzie immobiliari, studi tecnici, studi notarili), valutando il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte, nonché attraverso la consultazione delle tabelle O.M.I. pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate e quelle reperite dal Borsino Immobiliare.

A completare la ricerca di comparazione diretta sono stati condotti studi e ricerche in merito sia alle variazioni dell'andamento di mercato nonché in relazione sia ai prezzi €/mq medi per la zona di segmento di mercato sia al numero di transazione per compravendita/affitto. Sono stati altresì presi in considerazione immobili comparabili aventi stessa categoria catastale ed IMI (segmento di mercato e stock immobiliare). Riassumendo si precisa quanto segue: Abitazione di tipo civile: Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato (plurifamiliare) facente parte di edificio con buone caratteristiche generali, costruttive e distributive e con tipologia prevalente "civile" (vedi: fabbricato di tipologia civile). Presenta ordinariamente locali di media-grande ampiezza con distribuzione interna e opere esterne di buona fattura. Le rifiniture sono di media-alta fattura, così come i materiali impiegati. IMI (Intensità del Mercato Immobiliare) Quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita. Consente di percepire quale sia stata la "movimentazione" degli immobili compravenduti rispetto allo stock immobiliare presente in un determinato territorio. Immobile (vedi anche edificio) Edificio di concezione ed esecuzione plurifamiliare; contenente spazi utilizzabili stabilmente da persone per usi destinati all'abitazione, con le eventuali relative pertinenze; delimitato da pareti continue, esterne o divisione e da coperture; dotato di almeno un accesso dall'esterno. Potrà essere considerato immobile una singola unità immobiliare di un edificio e o un gruppo di esse.

#### BANCA DATI OMI (dati II semestre 2020)

In ragione della zona dove insiste il manufatto lo scrivente ha ritenuto opportuno redigere un rapporto di stima avvalorando la sua tesi sia sul più probabile valore di mercato sia sulla precisione dei dati reperiti. Per quanto sopra ed al fine di una corretta base valutativa, è stata presa come riferimento la Zona Periferica/PAVONA - VALLE POZZO - ZONA INDUSTRIALE codice zona D3, con valori per categoria urbanistica principale "residenziale" per categoria quale Ville e Villini (stato conservativo normale) che vanno da un minimo di € 1.450,00/mq. ad un massimo di € 2.150,00/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (vedasi per maggiori dettagli la linea guida AGT allegata alla presente) con valore fascia media pari a € 1.800,00/mq.

#### BORSINO IMMOBILIARE (Semiperiferia)

Abitazioni in stabili di fascia media in buono stato con valori aggiornati che vanno da un minimo di € 1.201,89/mq. ad un massimo di € 1.921,15/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (valore fascia media di Euro/mq 1.561,52 €/m).

IMMOBILIARE.IT Andamento dei prezzi degli immobili a Albano Laziale (€/m<sup>2</sup>) A Marzo 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.844 €/m<sup>2</sup>, con un aumento del 5,55% rispetto a Marzo 2020 (1.747 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Albano Laziale ha raggiunto il suo massimo nel mese di Febbraio 2021, con un valore di € 1.860 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Marzo 2020: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media €1.747 al metro quadro.

Tra le caratteristiche proprie del bene immobile oggetto di stima, sono stati presi in considerazione fattori come la consistenza, la posizione urbanistica, quindi la disponibilità di servizi e collegamenti pubblici, stato di conservazione, come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente. In relazione a quanto sopra ed in base a tali considerazioni lo scrivente ha ritenuto opportuno condursi verso il più probabile valore di mercato, affiancando, ponderalmente, i dati di cui sopra relativi ai valori minimi e massimi all'effettivo valore normale, calcolato in valutazione di zona sia toponomastica che per categoria ed infine, quindi, ad un Valore Normale di 1.555,00 €/mq per immobili in condizioni normali (prezzo su analisi ponderale mediata tra le banche dati citate ed il calcolo finale del Valore Normale nonchè su indagini presso agenzie immobiliari). A tal proposito si rende utile la lettura dell'allegato "Valore Normale" il quale conduce poi a valori molto concordi con l'andamento di mercato.

Per avere una chiara rappresentazione di cosa la normativa intenda per valore normale degli immobili è necessario rifarsi alla definizione estratta dal DPR 26 ottobre 1972, n. 633 art. 14 così come richiamata dal comma 307 della Legge finanziaria 2007: "Per valore normale dei beni e dei servizi si intende il prezzo o corrispettivo mediamente praticato per beni o servizi della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi. Per la determinazione del valore normale si fa riferimento, in quanto possibile, ai listini o alle tariffe dell'impresa che ha fornito i beni o i servizi e, in mancanza, alle mercuriali e ai listini della camera di commercio più vicina, alle tariffe professionali e ai listini di borsa." Il provvedimento del 27 luglio 2007 n. 120811 del direttore dell'Agenzia delle Entrate provvede a uniformare il metodo di calcolo del valore normale dei fabbricati. Il Valore Normale dei Fabbricati determinato in base al provvedimento n. 120811 costituisce di fatto una presunzione semplice nella verifica dei Prezzi dichiarati negli atti di compravendita immobiliare (Rogiti). La somma di diverse presunzioni semplici accertate per una compravendita es: - Valore Normale maggiore del prezzo dichiarato, - Importo di mutuo maggiore del prezzo dichiarato, - Preliminare di compravendita riportante un prezzo maggiore del prezzo dichiarato in atto, - Perizia per l'accesso al credito sensibilmente maggiore del prezzo dichiarato, etc... Comporta la definizione di presunzioni gravi, precise e concordanti tali da far scattare l'emanazione di un avviso di accertamento fiscale in capo alle parti venditori e acquirenti in solido responsabili. È auspicabile che le parti, o chiunque sia interessato agli effetti della compravendita (banche e successivi acquirenti), accertino gli eventuali motivi per cui il prezzo dichiarato in atto è minore del valore normale. Maggiori informazioni sono disponibili sul sito [www.ValoreNormale.it](http://www.ValoreNormale.it). Il valore finale dell'immobile è stato calcolato sulla base delle superfici convenzionali così come da linee guida O.M.I. e da metodologie di calcolo allegate alla presente che sono parte integrante del rapporto di stima valutativo. I coefficienti utilizzati hanno risposto sia a dettati normativi, sia alla letteratura tecnica della materia nonchè all'esperienza del valutatore. Alla luce di quanto sopra riportato ed allo stato di conservazione e finiture dell'immobile oggetto della presente si è determinato un importo finale di € 1.690,00/mq. Valore dell'immobile in stima sintetica: Superficie Convenzionale (mq x Valore di stima sintetica) (€/mq) = 23,24 mq x 1.690,00 €/mq = € 39.444,60.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 8</b> - Mansarda Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26, edificio E piano 2	23,34 mq	1.690,00 €/mq	€ 39.444,60	100,00%	€ 39.444,60
Valore di stima:					€ 39.444,60

Valore di stima: € 39.444,60

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%

**Valore finale di stima: € 35.500,14**

Le detrazioni vengono applicate in ragione del fatto che, in sede di sopralluogo, si è riscontrato che il locale sottotetto presenta fenomeni di condensa con conseguente macchie di muffa, fenomeni per i quali si rendono necessari interventi di manutenzione straordinaria.

### LOTTO 9

- Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26, edificio E, interno 1, piano S1-T  
Appartamento distinto con il n. int.1/E, Pal.E sito in Comune di Albano Laziale (Rm), Località Pavona, Via Casette n.26, costituito da angolo cottura, bagno, camera, soggiorno, ampio salone e corte al piano terra, con scala interna che porta al piano seminterrato costituito da magazzino, n.2 ambienti, n.3 chiostrine, intercapedine esclusiva, con annessi n.3 box auto al piano S1, n.5 posti auto esterni al piano terra ed area urbana. Il tutto identificato in Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, Particella 1607, sub. 528 (appartamento), sub. 529-530-149 (box auto), p.lla 1607 sub.15-16-39-40 e p.lla 1603 sub.522 (posti auto esterni) e p.lla 1631 (area urbana. Il lotto sopra descritto fa parte di un complesso immobiliare sito in Comune di Albano Laziale (Rm), località Pavona, Via delle Casette n.26, costituito da n.6 fabbricati identificati con le lettere A-B-C-D-E-F con n.8 appartamenti ognuno, n. 46 box auto al piano seminterrato e n. 64 posti auto esterni nella piazza di distribuzione delle palazzine. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 11, Part. 1607, Sub. 528, Categoria A2 - Fig. 11, Part. 1607, Sub. 529, Categoria C6 - Fig. 11, Part. 1607, Sub. 530, Categoria C6 - Fig. 11, Part. 1607, Sub. 149, Categoria C6 - Fig. 11, Part. 1607, Sub. 15, Categoria C6 - Fig. 11, Part. 1607, Sub. 16, Categoria C6 - Fig. 11, Part. 1607, Sub. 39, Categoria C6 - Fig. 11, Part. 1607, Sub. 40, Categoria C6 - Fig. 11, Part. 1603, Sub. 522, Categoria C6 - Fig. 11, Part. 1631, Categoria F1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 430.612,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il sottoscritto esperto estimatore ha proceduto ad un'analisi di stima fondando il tutto su una media tra la stima sintetica per comparazione diretta e la stima analitica secondo la tecnica del "Valore Normale" ed indicizzazione per capitalizzazione del reddito mediante il "Reddito Normale".

#### STIMA SINTETICA

Il criterio di stima sintetica ritenuto idoneo per la valutazione dell'immobile oggetto della presente, è quello sintetico per comparazione ad immobili simili, compravenduti nella zona in epoche recenti, dai valori e consistenze note, tali da poterne ricavare prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati considerando tutte quelle caratteristiche distintive, proprie di tale immobile rispetto a quelli presi in esame, ed applicate alle superfici convenzionali di cui si dispone, ne origina quello che può intendersi il più probabile valore di mercato che tali immobili avrebbero attualmente in regime di libera contrattazione. Il bene oggetto della presente, parte di una maggiore consistenza, è ubicato nel Comune di Albano Laziale (Rm), località Pavona, con accesso da Via Casette n.26. I dati circa l'andamento del mercato immobiliare della zona sono stati reperiti presso le fonti del settore (agenzie immobiliari, studi tecnici, studi notarili), valutando il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte, nonché attraverso la consultazione delle tabelle O.M.I. pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate e quelle reperite dal Borsino Immobiliare.

A completare la ricerca di comparazione diretta sono stati condotti studi e ricerche in merito sia alle variazioni dell'andamento di mercato nonché in relazione sia ai prezzi €/mq medi per la zona di segmento di mercato sia al numero di transazione per compravendita/affitto. Sono stati altresì presi in considerazione immobili comparabili aventi stessa categoria catastale ed IMI (segmento di mercato e stock immobiliare). Riassumendo si precisa quanto segue: Abitazione di tipo civile: Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato (plurifamiliare) facente parte di edificio con buone caratteristiche generali, costruttive e distributive e con tipologia prevalente "civile" (vedi: fabbricato di tipologia civile). Presenta ordinariamente locali di media-grande ampiezza con distribuzione interna e opere esterne di buona fattura. Le rifiniture sono di media-alta fattura, così come i materiali impiegati. IMI (Intensità del Mercato Immobiliare) Quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita. Consente di percepire quale sia stata la "movimentazione" degli immobili compravenduti rispetto allo stock immobiliare presente in un determinato territorio. Immobile (vedi anche edificio) Edificio di concezione ed esecuzione plurifamiliare; contenente spazi utilizzabili stabilmente da persone per usi destinati all'abitazione, con le eventuali relative pertinenze; delimitato da pareti continue, esterne o divisione e da coperture; dotato di almeno un accesso dall'esterno. Potrà essere considerato immobile una singola unità immobiliare di un edificio e o un gruppo di esse.

#### BANCA DATI OMI (dati II semestre 2020)

In ragione della zona dove insiste il manufatto lo scrivente ha ritenuto opportuno redigere un rapporto di stima avvalorando la sua tesi sia sul più probabile valore di mercato sia sulla precisione dei dati reperiti. Per quanto sopra ed al fine di una corretta base valutativa, è stata presa come riferimento la Zona Periferica/PAVONA - VALLE POZZO - ZONA INDUSTRIALE codice zona D3, con valori per categoria urbanistica principale "residenziale" per categoria quale Ville e Villini (stato conservativo normale) che vanno da un minimo di € 1.450,00/mq. ad un massimo di € 2.150,00/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (vedasi per maggiori dettagli la linea guida AGT allegata alla presente) con valore fascia media pari a € 1.800,00/mq.

#### BORSINO IMMOBILIARE (Semiperiferia)

Abitazioni in stabili di fascia media in buono stato con valori aggiornati che vanno da un minimo di € 1.201,89/mq. ad un massimo di € 1.921,15/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (valore fascia media di Euro/mq 1.561,52 €/m).

IMMOBILIARE.IT Andamento dei prezzi degli immobili a Albano Laziale (€/m<sup>2</sup>) A Marzo 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.844 €/m<sup>2</sup>, con un aumento del 5,55%

rispetto a Marzo 2020 (1.747 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Albano Laziale ha raggiunto il suo massimo nel mese di Febbraio 2021, con un valore di € 1.860 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Marzo 2020: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media €1.747 al metro quadro.

Tra le caratteristiche proprie del bene immobile oggetto di stima, sono stati presi in considerazione fattori come la consistenza, la posizione urbanistica, quindi la disponibilità di servizi e collegamenti pubblici, stato di conservazione, come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente. In relazione a quanto sopra ed in base a tali considerazioni lo scrivente ha ritenuto opportuno condursi verso il più probabile valore di mercato, affiancando, ponderalmente, i dati di cui sopra relativi ai valori minimi e massimi all'effettivo valore normale, calcolato in valutazione di zona sia toponomastica che per categoria ed infine, quindi, ad un Valore Normale di 1.555,00 €/mq per immobili in condizioni normali (prezzo su analisi ponderale mediata tra le banche dati citate ed il calcolo finale del Valore Normale nonchè su indagini presso agenzie immobiliari). A tal proposito si rende utile la lettura dell'allegato "Valore Normale" il quale conduce poi a valori molto concordi con l'andamento di mercato.

Per avere una chiara rappresentazione di cosa la normativa intenda per valore normale degli immobili è necessario rifarsi alla definizione estratta dal DPR 26 ottobre 1972, n. 633 art. 14 così come richiamata dal comma 307 della Legge finanziaria 2007: "Per valore normale dei beni e dei servizi si intende il prezzo o corrispettivo mediamente praticato per beni o servizi della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi. Per la determinazione del valore normale si fa riferimento, in quanto possibile, ai listini o alle tariffe dell'impresa che ha fornito i beni o i servizi e, in mancanza, alle mercuriali e ai listini della camera di commercio più vicina, alle tariffe professionali e ai listini di borsa." Il provvedimento del 27 luglio 2007 n. 120811 del direttore dell'Agenzia delle Entrate provvede a uniformare il metodo di calcolo del valore normale dei fabbricati. Il Valore Normale dei Fabbricati determinato in base al provvedimento n. 120811 costituisce di fatto una presunzione semplice nella verifica dei Prezzi dichiarati negli atti di compravendita immobiliare (Rogiti). La somma di diverse presunzioni semplici accertate per una compravendita es: - Valore Normale maggiore del prezzo dichiarato, - Importo di mutuo maggiore del prezzo dichiarato, - Preliminare di compravendita riportante un prezzo maggiore del prezzo dichiarato in atto, - Perizia per l'accesso al credito sensibilmente maggiore del prezzo dichiarato, etc... Comporta la definizione di presunzioni gravi, precise e concordanti tali da far scattare l'emanazione di un avviso di accertamento fiscale in capo alle parti venditori e acquirenti in solido responsabili. È auspicabile che le parti, o chiunque sia interessato agli effetti della compravendita (banche e successivi acquirenti), accertino gli eventuali motivi per cui il prezzo dichiarato in atto è minore del valore normale. Maggiori informazioni sono disponibili sul sito [www.ValoreNormale.it](http://www.ValoreNormale.it). Il valore finale dell'immobile è stato calcolato sulla base delle superfici convenzionali così come da linee guida O.M.I. e da metodologie di calcolo allegate alla presente che sono parte integrante del rapporto di stima valutativo. I coefficienti utilizzati hanno risposto sia a dettati normativi, sia alla letteratura tecnica della materia nonchè all'esperienza del valutatore. Alla luce di quanto sopra riportato ed allo stato di conservazione e finiture dell'immobile oggetto della presente si è determinato un importo finale di € 1.690,00/mq. Valore dell'immobile in stima sintetica: Superficie Convenzionale (mq x Valore di stima sintetica) (€/mq) = 254,80 mq x 1.690,00 €/mq = € 430.612,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

<b>Bene N° 9 -</b> Appartamento Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26, edificio E, interno 1, piano S1-T	254,80 mq	1.690,00 €/mq	€ 430.612,00	100,00%	€ 430.612,00
Valore di stima:					€ 430.612,00

Valore di stima: € 430.612,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione (condizioni di degrado)	12,00	%
Altro Opere di completamento necessarie (Piano Terra, piano seminterrato e n.2 box)	178861,60	€
Altro Spese sostenute per completamento porzione piano terra	52020,66	€

**Valore finale di stima: € 133.056,30**

Le detrazioni sopra riportate sono scaturite da quanto di seguito riportato:

- 1) Oneri di regolarizzazione urbanistica per stato dei luoghi interno rilevato rispetto allo stato di legittimazione, e per completamento funzionale necessario;
- 2) Stato d'uso e di manutenzione per condizioni di degrado in cui vertono gli immobili oggetto del presente lotto, dovuti al mancato completamento delle opere e dalle intemperie a cui sono stati sottoposti nel corso degli anni;
- 3) Opere di completamento necessarie Piano Terra e piano seminterrato privi di impianti, infissi, pavimentazione, massetti, ed ogni genere di finitura, e n.2 box privi di tramezzature, basculanti ed impianti;
- 4) Spese documentate sostenute dal Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per completamento porzione piano terra.

### LOTTO 10

- **Bene N° 10 -** Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26, edificio E, interno 3 piano 1  
Appartamento distinto con il n. int.3/E sito in Comune di Albano Laziale (Rm), Località Pavona, Via Casette n.26, costituito da angolo cottura, monolocale, bagno e balcone al piano primo, con annessi n.2 box auto e n.2 posti auto al piano S1, n.1 posto auto esterno al piano terra ed area urbana. Il tutto identificato in Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, Particella 1607, sub. 526 (appartamento), sub. 156 e 506 (box auto), p.lla 1607 sub.23-524-525 (posti auto) e p.lla 1633 (area urbana). Il lotto sopra descritto fa parte di un complesso immobiliare sito in Comune di Albano Laziale (Rm), località Pavona, Via delle Casette n.26, costituito da n.6 fabbricati identificati con le lettere A-B-C-

D-E-F con n.8 appartamenti ognuno, n. 46 box auto al piano seminterrato e n. 64 posti auto esterni nella piazza di distribuzione delle palazzine.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 526, Categoria A2 - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 156, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 506, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 524, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 525, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 23, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 1633, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 136.721,00

Il sottoscritto esperto estimatore ha proceduto ad un'analisi di stima fondando il tutto su una media tra la stima sintetica per comparazione diretta e la stima analitica secondo la tecnica del "Valore Normale" ed indicizzazione per capitalizzazione del reddito mediante il "Reddito Normale".

#### STIMA SINTETICA

Il criterio di stima sintetica ritenuto idoneo per la valutazione dell'immobile oggetto della presente, è quello sintetico per comparazione ad immobili simili, compravenduti nella zona in epoche recenti, dai valori e consistenze note, tali da poterne ricavare prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati considerando tutte quelle caratteristiche distintive, proprie di tale immobile rispetto a quelli presi in esame, ed applicate alle superfici convenzionali di cui si dispone, ne origina quello che può intendersi il più probabile valore di mercato che tali immobili avrebbero attualmente in regime di libera contrattazione. Il bene oggetto della presente, parte di una maggiore consistenza, è ubicato nel Comune di Albano Laziale (Rm), località Pavona, con accesso da Via Casette n.26. I dati circa l'andamento del mercato immobiliare della zona sono stati reperiti presso le fonti del settore (agenzie immobiliari, studi tecnici, studi notarili), valutando il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte, nonché attraverso la consultazione delle tabelle O.M.I. pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate e quelle reperite dal Borsino Immobiliare.

A completare la ricerca di comparazione diretta sono stati condotti studi e ricerche in merito sia alle variazioni dell'andamento di mercato nonché in relazione sia ai prezzi €/mq medi per la zona di segmento di mercato sia al numero di transazione per compravendita/affitto. Sono stati altresì presi in considerazione immobili comparabili aventi stessa categoria catastale ed IMI (segmento di mercato e stock immobiliare). Riassumendo si precisa quanto segue: Abitazione di tipo civile: Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato (plurifamiliare) facente parte di edificio con buone caratteristiche generali, costruttive e distributive e con tipologia prevalente "civile" (vedi: fabbricato di tipologia civile). Presenta ordinariamente locali di media-grande ampiezza con distribuzione interna e opere esterne di buona fattura. Le rifiniture sono di media-alta fattura, così come i materiali impiegati. IMI (Intensità del Mercato Immobiliare) Quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita. Consente di percepire quale sia stata la "movimentazione" degli immobili compravenduti rispetto allo stock immobiliare presente in un determinato territorio. Immobile (vedi anche edificio) Edificio di concezione ed esecuzione plurifamiliare; contenente spazi utilizzabili stabilmente da persone per usi destinati all'abitazione, con le eventuali relative pertinenze; delimitato da pareti continue, esterne o divisione e da coperture; dotato di almeno un accesso dall'esterno. Potrà essere considerato immobile una singola unità immobiliare di un edificio e o un gruppo di esse.

#### BANCA DATI OMI (dati II semestre 2020)

In ragione della zona dove insiste il manufatto lo scrivente ha ritenuto opportuno redigere un rapporto di stima avvalorando la sua tesi sia sul più probabile valore di mercato sia sulla precisione dei dati reperiti. Per quanto sopra ed al fine di una corretta base valutativa, è stata presa come riferimento la Zona Periferica/PAVONA - VALLE POZZO - ZONA INDUSTRIALE codice zona D3, con valori per categoria urbanistica principale "residenziale" per categoria quale Ville e Villini (stato conservativo normale) che vanno da un minimo di € 1.450,00/mq. ad un massimo di € 2.150,00/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (vedasi per maggiori dettagli la linea guida AGT allegata alla presente) con valore fascia media pari a € 1.800,00/mq.

#### BORSINO IMMOBILIARE (Semiperiferia)

Abitazioni in stabili di fascia media in buono stato con valori aggiornati che vanno da un minimo di € 1.201,89/mq. ad un massimo di € 1.921,15/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (valore fascia media di Euro/mq 1.561,52 €/m).

IMMOBILIARE.IT Andamento dei prezzi degli immobili a Albano Laziale (€/m<sup>2</sup>) A Marzo 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.844 €/m<sup>2</sup>, con un aumento del 5,55% rispetto a Marzo 2020 (1.747 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Albano Laziale ha raggiunto il suo massimo nel mese di Febbraio 2021, con un valore di € 1.860 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Marzo 2020: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media €1.747 al metro quadro.

Tra le caratteristiche proprie del bene immobile oggetto di stima, sono stati presi in considerazione fattori come la consistenza, la posizione urbanistica, quindi la disponibilità di servizi e collegamenti pubblici, stato di conservazione, come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente. In relazione a quanto sopra ed in base a tali considerazioni lo scrivente ha ritenuto opportuno condursi verso il più probabile valore di mercato, affiancando, ponderalmente, i dati di cui sopra relativi ai valori minimi e massimi all'effettivo valore normale, calcolato in valutazione di zona sia toponomastica che per categoria ed infine, quindi, ad un Valore Normale di 1.555,00 €/mq per immobili in condizioni normali (prezzo su analisi ponderale mediata tra le banche dati citate ed il calcolo finale del Valore Normale nonchè su indagini presso agenzie immobiliari). A tal proposito si rende utile la lettura dell'allegato "Valore Normale" il quale conduce poi a valori molto concordi con l'andamento di mercato.

Per avere una chiara rappresentazione di cosa la normativa intenda per valore normale degli immobili è necessario rifarsi alla definizione estratta dal DPR 26 ottobre 1972, n. 633 art. 14 così come richiamata dal comma 307 della Legge finanziaria 2007: "Per valore normale dei beni e dei servizi si intende il prezzo o corrispettivo mediamente praticato per beni o servizi della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi. Per la determinazione del valore normale si fa riferimento, in quanto possibile, ai listini o alle tariffe dell'impresa che ha fornito i beni o i servizi e, in mancanza, alle mercuriali e ai listini della camera di commercio più vicina, alle tariffe professionali e ai listini di borsa." Il provvedimento del 27 luglio 2007 n. 120811 del direttore dell'Agenzia delle Entrate provvede a uniformare il metodo di calcolo del valore normale dei fabbricati. Il Valore Normale dei Fabbricati determinato in base al provvedimento n. 120811 costituisce di fatto una presunzione semplice nella verifica dei Prezzi dichiarati negli atti di compravendita immobiliare (Rogiti). La somma di diverse presunzioni semplici accertate per una compravendita es: - Valore Normale maggiore del prezzo dichiarato, - Importo di mutuo maggiore del prezzo dichiarato, - Preliminare di compravendita riportante un prezzo maggiore del prezzo dichiarato in atto, - Perizia per l'accesso al credito sensibilmente maggiore del prezzo dichiarato, etc... Comporta la definizione di presunzioni gravi, precise e concordanti tali da far scattare l'emanazione di un avviso di accertamento fiscale in capo alle parti venditori e acquirenti in solido responsabili. È auspicabile che le parti, o chiunque sia interessato agli effetti della compravendita (banche e successivi acquirenti), accertino gli eventuali motivi per cui il prezzo dichiarato in atto è minore del valore normale. Maggiori informazioni sono disponibili sul sito [www.ValoreNormale.it](http://www.ValoreNormale.it). Il valore finale dell'immobile è stato calcolato sulla base delle superfici convenzionali così come da linee guida O.M.I. e da metodologie di calcolo allegate alla presente che sono parte integrante del rapporto di stima valutativo. I coefficienti utilizzati hanno risposto sia a dettati normativi, sia alla letteratura tecnica della materia nonchè all'esperienza del valutatore. Alla luce di quanto sopra riportato ed allo stato di conservazione e finiture dell'immobile oggetto della presente si è determinato un importo finale di € 1.690,00/mq. Valore dell'immobile in

stima sintetica: Superficie Convenzionale (mq x Valore di stima sintetica) (€/mq) = 80,90 mq x 1.690,00 €/mq = € 136.721,00.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 10</b> - Appartamento Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26, edificio E, interno 3 piano 1	80,90 mq	1.690,00 €/mq	€ 136.721,00	100,00%	€ 136.721,00
				Valore di stima:	€ 136.721,00

Valore di stima: € 136.721,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione (condizioni di degrado)	4,00	%
Altro (Opere di completamento necessarie per l'appartamento)	25000,00	€

Valore finale di stima: € 106.252,16

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Le detrazioni sopra riportate sono scaturite da quanto di seguito riportato:

- 1) Stato d'uso e di manutenzione per condizioni di degrado in cui vertono gli immobili oggetto del presente lotto, dovuti al mancato completamento delle opere e dalle intemperie a cui sono stati sottoposti nel corso degli anni;
- 2) Opere di completamento necessarie per l'appartamento privo di impianti, infissi, pavimentazione, massetti, ed ogni genere di finitura.

### LOTTO 11

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26, edificio B, interno 1, piano T  
Appartamento distinto con il n. int.1/B sito in Comune di Albano Laziale (Rm), Località Pavona, Via Casette n.26, costituito da ingresso, soggiorno, disimpegno, bagno, camera e corte al piano terra ed un box auto al piano S1. Il tutto identificato in Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, Particella 1607, sub. 520 (appartamento) e sub. 122 (box). Il lotto sopra descritto fa parte di un complesso immobiliare sito in Comune di Albano Laziale (Rm), località Pavona, Via delle Casette n.26, costituito da

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

n.6 fabbricati identificati con le lettere A-B-C-D-E-F con n.8 appartamenti ognuno, n. 46 box auto al piano seminterrato e n. 64 posti auto esterni nella piazza di distribuzione delle palazzine.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 520, Categoria A2 - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 122, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 99.760,70

Il sottoscritto esperto estimatore ha proceduto ad un'analisi di stima fondando il tutto su una media tra la stima sintetica per comparazione diretta e la stima analitica secondo la tecnica del "Valore Normale" ed indicizzazione per capitalizzazione del reddito mediante il "Reddito Normale".

#### STIMA SINTETICA

Il criterio di stima sintetica ritenuto idoneo per la valutazione dell'immobile oggetto della presente, è quello sintetico per comparazione ad immobili simili, compravenduti nella zona in epoche recenti, dai valori e consistenze note, tali da poterne ricavare prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati considerando tutte quelle caratteristiche distintive, proprie di tale immobile rispetto a quelli presi in esame, ed applicate alle superfici convenzionali di cui si dispone, ne origina quello che può intendersi il più probabile valore di mercato che tali immobili avrebbero attualmente in regime di libera contrattazione. Il bene oggetto della presente, parte di una maggiore consistenza, è ubicato nel Comune di Albano Laziale (Rm), località Pavona, con accesso da Via Casette n.26. I dati circa l'andamento del mercato immobiliare della zona sono stati reperiti presso le fonti del settore (agenzie immobiliari, studi tecnici, studi notarili), valutando il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte, nonché attraverso la consultazione delle tabelle O.M.I. pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate e quelle reperite dal Borsino Immobiliare.

A completare la ricerca di comparazione diretta sono stati condotti studi e ricerche in merito sia alle variazioni dell'andamento di mercato nonché in relazione sia ai prezzi €/mq medi per la zona di segmento di mercato sia al numero di transazione per compravendita/affitto. Sono stati altresì presi in considerazione immobili comparabili aventi stessa categoria catastale ed IMI (segmento di mercato e stock immobiliare). Riassumendo si precisa quanto segue: Abitazione di tipo civile: Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato (plurifamiliare) facente parte di edificio con buone caratteristiche generali, costruttive e distributive e con tipologia prevalente "civile" (vedi: fabbricato di tipologia civile). Presenta ordinariamente locali di media-grande ampiezza con distribuzione interna e opere esterne di buona fattura. Le rifiniture sono di media-alta fattura, così come i materiali impiegati. IMI (Intensità del Mercato Immobiliare) Quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita. Consente di percepire quale sia stata la "movimentazione" degli immobili compravenduti rispetto allo stock immobiliare presente in un determinato territorio. Immobile (vedi anche edificio) Edificio di concezione ed esecuzione plurifamiliare; contenente spazi utilizzabili stabilmente da persone per usi destinati all'abitazione, con le eventuali relative pertinenze; delimitato da pareti continue, esterne o divisione e da coperture; dotato di almeno un accesso dall'esterno. Potrà essere considerato immobile una singola unità immobiliare di un edificio e o un gruppo di esse.

#### BANCA DATI OMI (dati II semestre 2020)

In ragione della zona dove insiste il manufatto lo scrivente ha ritenuto opportuno redigere un rapporto di stima avvalorando la sua tesi sia sul più probabile valore di mercato sia sulla precisione dei dati reperiti. Per quanto sopra ed al fine di una corretta base valutativa, è stata presa come riferimento la Zona Periferica/PAVONA - VALLE POZZO - ZONA INDUSTRIALE codice zona D3, con valori per categoria urbanistica principale "residenziale" per categoria quale Ville e Villini (stato conservativo normale) che vanno da un minimo di € 1.450,00/mq. ad un massimo di € 2.150,00/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (vedasi per maggiori dettagli la linea guida AGT allegata alla presente) con valore fascia media pari a € 1.800,00/mq.

#### BORSINO IMMOBILIARE (Semiperiferia)

Abitazioni in stabili di fascia media in buono stato con valori aggiornati che vanno da un minimo di € 1.201,89/mq. ad un massimo di € 1.921,15/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (valore fascia media di Euro/mq 1.561,52 €/m).

IMMOBILIARE.IT Andamento dei prezzi degli immobili a Albano Laziale (€/m<sup>2</sup>) A Marzo 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.844 €/m<sup>2</sup>, con un aumento del 5,55% rispetto a Marzo 2020 (1.747 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Albano Laziale ha raggiunto il suo massimo nel mese di Febbraio 2021, con un valore di € 1.860 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Marzo 2020: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media €1.747 al metro quadro.

Tra le caratteristiche proprie del bene immobile oggetto di stima, sono stati presi in considerazione fattori come la consistenza, la posizione urbanistica, quindi la disponibilità di servizi e collegamenti pubblici, stato di conservazione, come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente. In relazione a quanto sopra ed in base a tali considerazioni lo scrivente ha ritenuto opportuno condursi verso il più probabile valore di mercato, affiancando, ponderalmente, i dati di cui sopra relativi ai valori minimi e massimi all'effettivo valore normale, calcolato in valutazione di zona sia toponomastica che per categoria ed infine, quindi, ad un Valore Normale di 1.555,00 €/mq per immobili in condizioni normali (prezzo su analisi ponderale mediata tra le banche dati citate ed il calcolo finale del Valore Normale nonchè su indagini presso agenzie immobiliari). A tal proposito si rende utile la lettura dell'allegato "Valore Normale" il quale conduce poi a valori molto concordi con l'andamento di mercato.

Per avere una chiara rappresentazione di cosa la normativa intenda per valore normale degli immobili è necessario rifarsi alla definizione estratta dal DPR 26 ottobre 1972, n. 633 art. 14 così come richiamata dal comma 307 della Legge finanziaria 2007: "Per valore normale dei beni e dei servizi si intende il prezzo o corrispettivo mediamente praticato per beni o servizi della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi. Per la determinazione del valore normale si fa riferimento, in quanto possibile, ai listini o alle tariffe dell'impresa che ha fornito i beni o i servizi e, in mancanza, alle mercuriali e ai listini della camera di commercio più vicina, alle tariffe professionali e ai listini di borsa." Il provvedimento del 27 luglio 2007 n. 120811 del direttore dell'Agenzia delle Entrate provvede a uniformare il metodo di calcolo del valore normale dei fabbricati. Il Valore Normale dei Fabbricati determinato in base al provvedimento n. 120811 costituisce di fatto una presunzione semplice nella verifica dei Prezzi dichiarati negli atti di compravendita immobiliare (Rogiti). La somma di diverse presunzioni semplici accertate per una compravendita es: - Valore Normale maggiore del prezzo dichiarato, - Importo di mutuo maggiore del prezzo dichiarato, - Preliminare di compravendita riportante un prezzo maggiore del prezzo dichiarato in atto, - Perizia per l'accesso al credito sensibilmente maggiore del prezzo dichiarato, etc... Comporta la definizione di presunzioni gravi, precise e concordanti tali da far scattare l'emanazione di un avviso di accertamento fiscale in capo alle parti venditori e acquirenti in solido responsabili. È auspicabile che le parti, o chiunque sia interessato agli effetti della compravendita (banche e successivi acquirenti), accertino gli eventuali motivi per cui il prezzo dichiarato in atto è minore del valore normale. Maggiori informazioni sono disponibili sul sito [www.ValoreNormale.it](http://www.ValoreNormale.it). Il valore finale dell'immobile è stato calcolato sulla base delle superfici convenzionali così come da linee guida O.M.I. e da metodologie di calcolo allegate alla presente che sono parte integrante del rapporto di stima valutativo. I coefficienti utilizzati hanno risposto sia a dettati normativi, sia alla letteratura tecnica della materia nonchè all'esperienza del valutatore. Alla luce di quanto sopra riportato ed allo stato di conservazione e finiture dell'immobile oggetto della presente si è determinato un importo finale di € 1.690,00/mq. Valore dell'immobile in stima sintetica: Superficie Convenzionale (mq x Valore di stima sintetica) (€/mq) = 59,03 mq x 1.690,00

€/mq= € 99.760,70.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 11</b> - Appartamento Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26, edificio B, interno 1, piano T	59,03 mq	1.690,00 €/mq	€ 99.760,70	100,00%	€ 99.760,70
				Valore di stima:	€ 99.760,70

Valore di stima: € 99.760,70

**Valore finale di stima: € 99.760,70**

Nessuna detrazione da applicare.

## LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26, edificio A, interno 7, piano 1-2

Appartamento distinto con il n. int.7 sito in Comune di Albano Laziale (Rm), Località Pavona, Via Casette n.26, costituito da cucina, bagno e disimpegno al piano primo, con una scala che porta al piano secondo (sottotetto) costituito da tre ambienti ed un terrazzo, e posto auto esterno al piano terra. Il tutto identificato in Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, Particella 1607, sub. 57 (appartamento), sub.28(posto auto scoperto) al piano terra. Il lotto sopra descritto fa parte di un complesso immobiliare sito in Comune di Albano Laziale (Rm), località Pavona, Via delle Casette n.26, costituito da n.6 fabbricati identificati con le lettere A-B-C-D-E-F con n.8 appartamenti ognuno, n. 46 box auto al piano seminterrato e n. 64 posti auto esterni nella piazza di distribuzione delle palazzine.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 57, Categoria A2 - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 28, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 120.885,70

Il sottoscritto esperto estimatore ha proceduto ad un'analisi di stima fondando il tutto su una media tra la stima sintetica per comparazione diretta e la stima analitica secondo la tecnica del "Valore Normale" ed indicizzazione per capitalizzazione del reddito mediante il "Reddito Normale".

STIMA SINTETICA

Il criterio di stima sintetica ritenuto idoneo per la valutazione dell'immobile oggetto della presente, è quello sintetico per comparazione ad immobili simili, compravenduti nella zona in epoche recenti, dai valori e consistenze note, tali da poterne ricavare prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati



considerando tutte quelle caratteristiche distintive, proprie di tale immobile rispetto a quelli presi in esame, ed applicate alle superfici convenzionali di cui si dispone, ne origina quello che può intendersi il più probabile valore di mercato che tali immobili avrebbero attualmente in regime di libera contrattazione. Il bene oggetto della presente, parte di una maggiore consistenza, è ubicato nel Comune di Albano Laziale (Rm), località Pavona, con accesso da Via Casette n.26. I dati circa l'andamento del mercato immobiliare della zona sono stati reperiti presso le fonti del settore (agenzie immobiliari, studi tecnici, studi notarili), valutando il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte, nonché attraverso la consultazione delle tabelle O.M.I. pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate e quelle reperite dal Borsino Immobiliare.

A completare la ricerca di comparazione diretta sono stati condotti studi e ricerche in merito sia alle variazioni dell'andamento di mercato nonché in relazione sia ai prezzi €/mq medi per la zona di segmento di mercato sia al numero di transazione per compravendita/affitto. Sono stati altresì presi in considerazione immobili comparabili aventi stessa categoria catastale ed IMI (segmento di mercato e stock immobiliare). Riassumendo si precisa quanto segue: Abitazione di tipo civile: Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato (plurifamiliare) facente parte di edificio con buone caratteristiche generali, costruttive e distributive e con tipologia prevalente "civile" (vedi: fabbricato di tipologia civile). Presenta ordinariamente locali di media-grande ampiezza con distribuzione interna e opere esterne di buona fattura. Le rifiniture sono di media-alta fattura, così come i materiali impiegati. IMI (Intensità del Mercato Immobiliare) Quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita. Consente di percepire quale sia stata la "movimentazione" degli immobili compravenduti rispetto allo stock immobiliare presente in un determinato territorio. Immobile (vedi anche edificio) Edificio di concezione ed esecuzione plurifamiliare; contenente spazi utilizzabili stabilmente da persone per usi destinati all'abitazione, con le eventuali relative pertinenze; delimitato da pareti continue, esterne o divisione e da coperture; dotato di almeno un accesso dall'esterno. Potrà essere considerato immobile una singola unità immobiliare di un edificio e o un gruppo di esse.

#### BANCA DATI OMI (dati II semestre 2020)

In ragione della zona dove insiste il manufatto lo scrivente ha ritenuto opportuno redigere un rapporto di stima avvalorando la sua tesi sia sul più probabile valore di mercato sia sulla precisione dei dati reperiti. Per quanto sopra ed al fine di una corretta base valutativa, è stata presa come riferimento la Zona Periferica/PAVONA - VALLE POZZO - ZONA INDUSTRIALE codice zona D3, con valori per categoria urbanistica principale "residenziale" per categoria quale Ville e Villini (stato conservativo normale) che vanno da un minimo di € 1.450,00/mq. ad un massimo di € 2.150,00/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (vedasi per maggiori dettagli la linea guida AGT allegata alla presente) con valore fascia media pari a € 1.800,00/mq.

#### BORSINO IMMOBILIARE (Semiperiferia)

Abitazioni in stabili di fascia media in buono stato con valori aggiornati che vanno da un minimo di € 1.201,89/mq. ad un massimo di € 1.921,15/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (valore fascia media di Euro/mq 1.561,52 €/m).

IMMOBILIARE.IT Andamento dei prezzi degli immobili a Albano Laziale (€/m<sup>2</sup>) A Marzo 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.844 €/m<sup>2</sup>, con un aumento del 5,55% rispetto a Marzo 2020 (1.747 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Albano Laziale ha raggiunto il suo massimo nel mese di Febbraio 2021, con un valore di € 1.860 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Marzo 2020: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media €1.747 al metro quadro.

Tra le caratteristiche proprie del bene immobile oggetto di stima, sono stati presi in considerazione fattori come la consistenza, la posizione urbanistica, quindi la disponibilità di servizi e collegamenti

pubblici, stato di conservazione, come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente. In relazione a quanto sopra ed in base a tali considerazioni lo scrivente ha ritenuto opportuno condursi verso il più probabile valore di mercato, affiancando, ponderalmente, i dati di cui sopra relativi ai valori minimi e massimi all'effettivo valore normale, calcolato in valutazione di zona sia toponomastica che per categoria ed infine, quindi, ad un Valore Normale di 1.555,00 €/mq per immobili in condizioni normali (prezzo su analisi ponderale mediata tra le banche dati citate ed il calcolo finale del Valore Normale nonchè su indagini presso agenzie immobiliari). A tal proposito si rende utile la lettura dell'allegato "Valore Normale" il quale conduce poi a valori molto concordi con l'andamento di mercato.

Per avere una chiara rappresentazione di cosa la normativa intenda per valore normale degli immobili è necessario rifarsi alla definizione estratta dal DPR 26 ottobre 1972, n. 633 art. 14 così come richiamata dal comma 307 della Legge finanziaria 2007: "Per valore normale dei beni e dei servizi si intende il prezzo o corrispettivo mediamente praticato per beni o servizi della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi. Per la determinazione del valore normale si fa riferimento, in quanto possibile, ai listini o alle tariffe dell'impresa che ha fornito i beni o i servizi e, in mancanza, alle mercuriali e ai listini della camera di commercio più vicina, alle tariffe professionali e ai listini di borsa." Il provvedimento del 27 luglio 2007 n. 120811 del direttore dell'Agenzia delle Entrate provvede a uniformare il metodo di calcolo del valore normale dei fabbricati. Il Valore Normale dei Fabbricati determinato in base al provvedimento n. 120811 costituisce di fatto una presunzione semplice nella verifica dei Prezzi dichiarati negli atti di compravendita immobiliare (Rogiti). La somma di diverse presunzioni semplici accertate per una compravendita es: - Valore Normale maggiore del prezzo dichiarato, - Importo di mutuo maggiore del prezzo dichiarato, - Preliminare di compravendita riportante un prezzo maggiore del prezzo dichiarato in atto, - Perizia per l'accesso al credito sensibilmente maggiore del prezzo dichiarato, etc... Comporta la definizione di presunzioni gravi, precise e concordanti tali da far scattare l'emanazione di un avviso di accertamento fiscale in capo alle parti venditori e acquirenti in solido responsabili. È auspicabile che le parti, o chiunque sia interessato agli effetti della compravendita (banche e successivi acquirenti), accertino gli eventuali motivi per cui il prezzo dichiarato in atto è minore del valore normale. Maggiori informazioni sono disponibili sul sito [www.ValoreNormale.it](http://www.ValoreNormale.it). Il valore finale dell'immobile è stato calcolato sulla base delle superfici convenzionali così come da linee guida O.M.I. e da metodologie di calcolo allegate alla presente che sono parte integrante del rapporto di stima valutativo. I coefficienti utilizzati hanno risposto sia a dettati normativi, sia alla letteratura tecnica della materia nonchè all'esperienza del valutatore. Alla luce di quanto sopra riportato ed allo stato di conservazione e finiture dell'immobile oggetto della presente si è determinato un importo finale di € 1.690,00/mq. Valore dell'immobile in stima sintetica: Superficie Convenzionale (mq x Valore di stima sintetica) (€/mq) = 71,53 mq x 1.690,00 €/mq = € 208.85,70.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Appartamento Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26, edificio A, interno 7, piano 1-2	71,53 mq	1.690,00 €/mq	€ 120.885,70	100,00%	€ 120.885,70
				Valore di stima:	€ 120.885,70



Valore di stima: € 120.885,70

**Valore finale di stima: € 120.885,70**

Nessuna detrazione da applicare.



### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In merito ai lotti n.8-9-10 sono presenti Domande Giudiziali in forma specifica, come di seguito riportato:

Lotto n.8 Domanda Giudiziale in forma specifica a nome della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Lotto n.9 Domanda Giudiziale in forma specifica a nome del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Lotto n.8 Domanda Giudiziale in forma specifica a nome della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

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 18/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Tosti Francesco

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - nomina RGE 380\_2020
- ✓ Altri allegati - Giuramento accettazione incarico RGE 380\_2020
- ✓ Foto - Relazione fotografica 1
- ✓ Foto - Relazione fotografica 2
- ✓ Estratti di mappa - elaborato plan 1603 del 29.05.2013
- ✓ Estratti di mappa - elaborato plan 1607 del 01.07.2020
- ✓ Estratti di mappa - estratto di mappa A3



- ✓ Visure e schede catastali - elenco immobili al 11.23
- ✓ Visure e schede catastali - immobili Migliaro Salvatore in pignoramento
- ✓ Visure e schede catastali - visura storica sub 149 Migliaro
- ✓ Estratti di mappa - Visualizzatore Mappa Catastale
- ✓ Visure e schede catastali - visura BRANCHINI E MANCINELLI S.R.L.
- ✓ N° 38 Visure e schede catastali - Planimetrie Catastali n.38
- ✓ Altri allegati - duplo Migliaro
- ✓ Altri allegati - azione ex art. 2932 c.c..
- ✓ Altri allegati - Preliminare Della Chiesa Sara
- ✓ Altri allegati - Preliminare Migliaro Salvatore\_Vuerich
- ✓ Altri allegati - Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato
- ✓ Altri allegati - Consistenza Immobiliare AGT
- ✓ Altri allegati - Mercato immobiliare Pavona - Albano Laziale - Immobiliare.it
- ✓ Altri allegati - pec invio relazione peritale parti
- ✓ Altri allegati - Quotazioni Immobiliari Albano Laziale - Via Casette, 26, 00041 Albano Laziale Rm, Italia - Pavona Valle Pozzo Zona Industriale
- ✓ Altri allegati - valore\_normale RGE 380\_2020
- ✓ Tavola del progetto - Elaborato grafico Lotto 1
- ✓ Tavola del progetto - Elaborato grafico Lotto 2
- ✓ Tavola del progetto - Elaborato grafico Lotto 3
- ✓ Tavola del progetto - Elaborato grafico Lotto 4
- ✓ Tavola del progetto - Elaborato grafico Lotto 5
- ✓ Tavola del progetto - Elaborato grafico Lotto 6
- ✓ Tavola del progetto - Elaborato grafico Lotto 7
- ✓ Tavola del progetto - Elaborato grafico Lotto 8
- ✓ Tavola del progetto - Elaborato grafico Lotto 9
- ✓ Tavola del progetto - Elaborato grafico Lotto 10
- ✓ Tavola del progetto - Elaborato grafico Lotto 11
- ✓ Tavola del progetto - Elaborato grafico Lotto 12

- ✓ Altri allegati - Verbali\_di\_sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Perizia redatta ai sensi del D.Lvo 196\_03 formato privacy
- ✓ Altri allegati - Richiesta di liquidazione RGE 380/2020



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA



### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26, edificio A, interno 4, piano 1-2

Appartamento distinto con il n. int.4 sito in Comune di Albano Laziale (Rm), Località Pavona, Via Casette n.26, costituito da cucina, bagno e disimpegno al piano primo, con una scala che porta al piano secondo (sottotetto) costituito da tre ambienti ed un terrazzo e box auto al piano seminterrato. Il tutto identificato in Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, Particella 1607, sub. 52 (appartamento), sub.525 (posto auto coperto) e sub. 504 (box auto) al piano S1. Il lotto sopra descritto fa parte di un complesso immobiliare sito in Comune di Albano Laziale (Rm), località Pavona, Via delle Casette n.26, costituito da n.6 fabbricati identificati con le lettere A-B-C-D-E-F con n.8 appartamenti ognuno, n. 46 box auto al piano seminterrato e n. 64 posti auto esterni nella piazza di distribuzione delle palazzine. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 52, Categoria A2 - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 504, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 1603, Sub. 505, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area sulla quale è stato edificato il complesso edilizio oggetto della presente ricade, secondo il PRG vigente anno 1975: -) terreno distinto in Catasto al foglio n. 11 particelle n. 1603 - 1606 - 1607 - 1608 - 1610 - 1612 - 1613 - 1630 - 1631 - 1632 - 1633 - 1634 è destinato a zona "C sottozona C5 "Espansione a 62 ab/ha"; -) porz.ne delle part.lle 1606 - 1608 - 1610 - 1612 - 1613 è destinata a Viabilità Pubblica di PRG; -) su porzione delle stesse part.lle è sovrapposta Zona di Vincolo non aedificandi. 1) Zona C "espansione" - Sottozona C5 "Espansione a 62 Ab./Ha", è di seguito riassunta: l'edificazione è subordinata alla formazione di P.P.E. o P.P. di L.C., rispettando i seguenti parametri: area pubbl. 18mq/Ab.-11.16%, area strade 7mq/Ab.-4,34%, sup. fond. 84,50%, indice fabbr. territ. 0,50 mc/mq, indice fabbr. fond. 0,58 mc/mq. - Restano salve le disposizioni di cui all'art. 3 punto c) delle NTA di PRG, che si allegano al presente in copia. 2) Zona destinata alla Viabilità di PRG - Vincolo di esproprio decaduto per decorrenza dei termini di legge. Zona Bianca - Art. 9 DPR n. 380/01 e ss.mm.ii. 3) Zona Vincolo non Aedificandi - Le aree colpite da tale vincolo non sono edificabili, ma possono essere utilizzate unitamente ad altre aree confinanti, nel computo delle cubature derivante dall'applicazione dall'indice di fabbricabilità fondiaria della sottozona limitrofa. Lungo le fasce di rispetto delle strade principali è vietato ogni accesso da strade secondarie, fatta eccezione per quelle previste dal PRG o dai PPE. Le strade rurali potranno mantenere gli accessi esistenti, ferme restando, a questo proposito, le limitazioni imposte da ANAS e Provincia. Sul terreno suddetto restano salve le prescrizioni e i vincoli inerenti altre norme statali e regionali di legge e regolamenti in materia Urbanistica ed Edilizia, tra le quali: - E' soggetto al disposto di cui alla legge 02/02/74 n.°64, art. 13 - 18, oggi artt. 89 - 94 del DPR n. 380/01 e s.m.i., in quanto il territorio di tutto il Comune è stato dichiarato zona sismica di seconda categoria "S9" oggi "S2"; - L'area non è soggetta al vincolo di cui al D. Lgs n. 42/04 - L'area non è gravata da usi civici ("qualitas soli" ai sensi di legge 16/06/27 n.°1766); - E' inserita nel Piano Territoriale Provinciale Regionale PTPR. - La presente certificazione, ai sensi dell'art. 40 DPR n. 445/2000, non può essere prodotta agli organi della P.A. e ai privati gestori di pubblici servizi.

**Prezzo base d'asta: € 124.154,67**



### LOTTO 2



- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26, edificio D, interno 5, piano 1°-2°

Appartamento distinto con il n.int.5D Pal.D sito in Comune di Albano Laziale (Rm), Località Pavona, Via Casette n.26, costituito da monolocale, cucina, bagno e disimpegno al piano primo, con una scala che porta al piano secondo (sottotetto) costituito da tre ambienti ed un terrazzo, box auto al piano seminterrato e posto auto esterno al piano terra. Il tutto identificato in Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, Particella 1607, sub.85 (appartamento), sub.47 (P.A. esterno) e sub.168 (box auto). Il lotto sopra descritto fa parte di un complesso immobiliare sito in Comune di Albano Laziale (Rm), località Pavona, Via delle Casette n.26, costituito da n.6 fabbricati identificati con le lettere A-B-C-D-E-F con n.8 appartamenti ognuno, n. 46 box auto al piano seminterrato e n. 64 posti auto esterni nella piazza di distribuzione delle palazzine.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 85, Categoria A2 - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 168, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 47, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'area sulla quale è stato edificato il complesso edilizio oggetto della presente ricade, secondo il PRG vigente anno 1975: -) terreno distinto in Catasto al foglio n. 11 particelle n. 1603 - 1606 - 1607 - 1608 - 1610 - 1612 - 1613 - 1630 - 1631 - 1632 - 1633 - 1634 è destinato a zona "C sottozona C5 "Espansione a 62 ab/ha"; -) porz.ne delle part.lle 1606 - 1608 - 1610 - 1612 - 1613 è destinata a Viabilità Pubblica di PRG; -) su porzione delle stesse part.lle è sovrapposta Zona di Vincolo non edificandi. 1) Zona C "espansione" - Sottozona C5 "Espansione a 62 Ab./Ha", è di seguito riassunta: l'edificazione è subordinata alla formazione di P.P.E. o P.P. di L.C., rispettando i seguenti parametri: area pubbl. 18mq/Ab.-11.16%, area strade 7mq/Ab.-4,34%, sup. fond. 84,50%, indice fabbr. territ. 0,50 mc/mq, indice fabbr. fond. 0,58 mc/mq. - Restano salve le disposizioni di cui all'art. 3 punto c) delle NTA di PRG, che si allegano al presente in copia. 2) Zona destinata alla Viabilità di PRG - Vincolo di esproprio decaduto per decorrenza dei termini di legge. Zona Bianca - Art. 9 DPR n. 380/01 e ss.mm.ii. 3) Zona Vincolo non Edificandi - Le aree colpite da tale vincolo non sono edificabili, ma possono essere utilizzate unitamente ad altre aree confinanti, nel computo delle cubature derivante dall'applicazione dall'indice di fabbricabilità fondiaria della sottozona limitrofa. Lungo le fasce di rispetto delle strade principali è vietato ogni accesso da strade secondarie, fatta eccezione per quelle previste dal PRG o dai PPE. Le strade rurali potranno mantenere gli accessi esistenti, ferme restando, a questo proposito, le limitazioni imposte da ANAS e Provincia. Sul terreno suddetto restano salve le prescrizioni e i vincoli inerenti altre norme statali e regionali di legge e regolamenti in materia Urbanistica ed Edilizia, tra le quali: - E' soggetto al disposto di cui alla legge 02/02/74 n.°64, art. 13 - 18, oggi artt. 89 - 94 del DPR n. 380/01 e s.m.i., in quanto il territorio di tutto il Comune è stato dichiarato zona sismica di seconda categoria "S9" oggi "S2"; - L'area non è soggetta al vincolo di cui al D. Lgs n. 42/04 - L'area non è gravata da usi civici ("qualitas soli" ai sensi di legge 16/06/27 n.°1766); - E' inserita nel Piano Territoriale Provinciale Regionale PTPR. - La presente certificazione, ai sensi dell'art. 40 DPR n. 445/2000, non può essere prodotta agli organi della P.A. e ai privati gestori di pubblici servizi.

**Prezzo base d'asta: € 140.619,49**

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26, edificio D, interno 6, piano 1°-2°

Appartamento distinto con il n.int.6 Pal.D sito in Comune di Albano Laziale (Rm), Località Pavona, Via Casette n.26, costituito da monolocale, cucina, bagno e disimpegno al piano primo, con una scala che porta al piano secondo (sottotetto) costituito da tre ambienti ed un terrazzo, box auto al piano

seminterrato e posto auto esterno al piano terra. Il tutto identificato in Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, Particella 1607, sub.80 (appartamento), sub.129 (box auto) e p.lla 1603 sub.521(P.A. esterno). Il lotto sopra descritto fa parte di un complesso immobiliare sito in Comune di Albano Laziale (Rm), località Pavona, Via delle Casette n.26, costituito da n.6 fabbricati identificati con le lettere A-B-C-D-E-F con n.8 appartamenti ognuno, n. 46 box auto al piano seminterrato e n. 64 posti auto esterni nella piazza di distribuzione delle palazzine. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 80, Categoria A2 - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 129, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 1603, Sub. 521, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area sulla quale è stato edificato il complesso edilizio oggetto della presente ricade, secondo il PRG vigente anno 1975: -) terreno distinto in Catasto al foglio n. 11 particelle n. 1603 - 1606 - 1607 - 1608 - 1610 - 1612 - 1613 - 1630 - 1631 - 1632 - 1633 - 1634 è destinato a zona "C sottozona C5 "Espansione a 62 ab/ha"; -) porz.ne delle part.lle 1606 - 1608 - 1610 - 1612 - 1613 è destinata a Viabilità Pubblica di PRG; -) su porzione delle stesse part.lle è sovrapposta Zona di Vincolo non aedificandi. 1) Zona C "espansione" - Sottozona C5 "Espansione a 62 Ab./Ha", è di seguito riassunta: l'edificazione è subordinata alla formazione di P.P.E. o P.P. di L.C., rispettando i seguenti parametri: area pubbl. 18mq/Ab.-11.16%, area strade 7mq/Ab.-4,34%, sup. fond. 84,50%, indice fabbr. territ. 0,50 mc/mq, indice fabbr. fond. 0,58 mc/mq. - Restano salve le disposizioni di cui all'art. 3 punto c) delle NTA di PRG, che si allegano al presente in copia. 2) Zona destinata alla Viabilità di PRG - Vincolo di esproprio decaduto per decorrenza dei termini di legge. Zona Bianca - Art. 9 DPR n. 380/01 e ss.mm.ii. 3) Zona Vincolo non Aedificandi - Le aree colpite da tale vincolo non sono edificabili, ma possono essere utilizzate unitamente ad altre aree confinanti, nel computo delle cubature derivante dall'applicazione dall'indice di fabbricabilità fondiaria della sottozona limitrofa. Lungo le fasce di rispetto delle strade principali è vietato ogni accesso da strade secondarie, fatta eccezione per quelle previste dal PRG o dai PPE. Le strade rurali potranno mantenere gli accessi esistenti, ferme restando, a questo proposito, le limitazioni imposte da ANAS e Provincia. Sul terreno suddetto restano salve le prescrizioni e i vincoli inerenti altre norme statali e regionali di legge e regolamenti in materia Urbanistica ed Edilizia, tra le quali: - E' soggetto al disposto di cui alla legge 02/02/74 n.°64, art. 13 - 18, oggi artt. 89 - 94 del DPR n. 380/01 e s.m.i., in quanto il territorio di tutto il Comune è stato dichiarato zona sismica di seconda categoria "S9" oggi "S2"; - L'area non è soggetta al vincolo di cui al D. Lgs n. 42/04 - L'area non è gravata da usi civici ("qualitas soli" ai sensi di legge 16/06/27 n.°1766); - E' inserita nel Piano Territoriale Provinciale Regionale PTPR. - La presente certificazione, ai sensi dell'art. 40 DPR n. 445/2000, non può essere prodotta agli organi della P.A. e ai privati gestori di pubblici servizi.

**Prezzo base d'asta: € 145.008,76**

#### **LOTTO 4**

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26  
Posti auto esterni P.T. distinti con i n.23-24 e locale box P.S1 distinto con l'int.46, facenti parte di complesso immobiliare di maggiore consistenza sito in Comune di Albano Laziale (Rm), Località Pavona, Via Casette n.26, il tutto identificato in Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, Particella 1603, sub. 506-507, piano terra e p.lla 1607 sub 165 P.S1. Il lotto sopra descritto fa parte di un complesso immobiliare sito in Comune di Albano Laziale (Rm), località Pavona, Via delle Casette n.26, costituito da n.6 fabbricati identificati con le lettere A-B-C-D-E-F con n.8 appartamenti ognuno, n. 46 box auto al piano seminterrato e n. 64 posti auto esterni nella piazza di distribuzione delle palazzine. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1603, Sub. 506, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 1603, Sub. 507, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 165, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

195 di 210



Destinazione urbanistica: L'area sulla quale è stato edificato il complesso edilizio oggetto della presente ricade, secondo il PRG vigente anno 1975: -) terreno distinto in Catasto al foglio n. 11 particelle n. 1603 - 1606 - 1607 - 1608 - 1610 - 1612 - 1613 - 1630 - 1631 - 1632 - 1633 - 1634 è destinato a zona "C sottozona C5 "Espansione a 62 ab/ha"; -) porz.ne delle part.lle 1606 - 1608 - 1610 - 1612 - 1613 è destinata a Viabilità Pubblica di PRG; -) su porzione delle stesse part.lle è sovrapposta Zona di Vincolo non aedificandi. 1) Zona C "espansione" - Sottozona C5 "Espansione a 62 Ab./Ha", è di seguito riassunta: l'edificazione è subordinata alla formazione di P.P.E. o P.P. di L.C., rispettando i seguenti parametri: area pubbl. 18mq/Ab.-11.16%, area strade 7mq/Ab.-4,34%, sup. fond. 84,50%, indice fabbr. territ. 0,50 mc/mq, indice fabbr. fond. 0,58 mc/mq. - Restano salve le disposizioni di cui all'art. 3 punto c) delle NTA di PRG, che si allegano al presente in copia. 2) Zona destinata alla Viabilità di PRG - Vincolo di esproprio decaduto per decorrenza dei termini di legge. Zona Bianca - Art. 9 DPR n. 380/01 e ss.mm.ii.. 3) Zona Vincolo non Aedificandi - Le aree colpite da tale vincolo non sono edificabili, ma possono essere utilizzate unitamente ad altre aree confinanti, nel computo delle cubature derivante dall'applicazione dall'indice di fabbricabilità fondiaria della sottozona limitrofa. Lungo le fasce di rispetto delle strade principali è vietato ogni accesso da strade secondarie, fatta eccezione per quelle previste dal PRG o dai PPE. Le strade rurali potranno mantenere gli accessi esistenti, ferme restando, a questo proposito, le limitazioni imposte da ANAS e Provincia. Sul terreno suddetto restano salve le prescrizioni e i vincoli inerenti altre norme statali e regionali di legge e regolamenti in materia Urbanistica ed Edilizia, tra le quali: - E' soggetto al disposto di cui alla legge 02/02/74 n.°64, art. 13 - 18, oggi artt. 89 - 94 del DPR n. 380/01 e s.m.i., in quanto il territorio di tutto il Comune è stato dichiarato zona sismica di seconda categoria "S9" oggi "S2"; - L'area non è soggetta al vincolo di cui al D. Lgs n. 42/04 - L'area non è gravata da usi civici ("qualitas soli" ai sensi di legge 16/06/27 n.°1766); - E' inserita nel Piano Territoriale Provinciale Regionale PTPR. - La presente certificazione, ai sensi dell'art. 40 DPR n. 445/2000, non può essere prodotta agli organi della P.A. e ai privati gestori di pubblici servizi.

**Prezzo base d'asta: € 22.308,00**

## LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26  
Posti auto esterni distinti con i n.30-33-34, facenti parte di complesso immobiliare di maggiore consistenza sito in Comune di Albano Laziale (Rm), Località Pavona, Via Casette n.26, il tutto identificato in Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, Particella 1603, sub. 513-516-517, piano terra. Il lotto sopra descritto fa parte di un complesso immobiliare sito in Comune di Albano Laziale (Rm), località Pavona, Via delle Casette n.26, costituito da n.6 fabbricati identificati con le lettere A-B-C-D-E-F con n.8 appartamenti ognuno, n. 46 box auto al piano seminterrato e n. 64 posti auto esterni nella piazza di distribuzione delle palazzine. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1603, Sub. 513, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 1603, Sub. 516, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 1603, Sub. 517, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area sulla quale è stato edificato il complesso edilizio oggetto della presente ricade, secondo il PRG vigente anno 1975: -) terreno distinto in Catasto al foglio n. 11 particelle n. 1603 - 1606 - 1607 - 1608 - 1610 - 1612 - 1613 - 1630 - 1631 - 1632 - 1633 - 1634 è destinato a zona "C sottozona C5 "Espansione a 62 ab/ha"; -) porz.ne delle part.lle 1606 - 1608 - 1610 - 1612 - 1613 è destinata a Viabilità Pubblica di PRG; -) su porzione delle stesse part.lle è sovrapposta Zona di Vincolo non aedificandi. 1) Zona C "espansione" - Sottozona C5 "Espansione a 62 Ab./Ha", è di seguito riassunta: l'edificazione è subordinata alla formazione di P.P.E. o P.P. di L.C., rispettando i seguenti parametri: area pubbl. 18mq/Ab.-11.16%, area strade 7mq/Ab.-4,34%, sup. fond. 84,50%, indice fabbr. territ. 0,50 mc/mq, indice fabbr. fond. 0,58 mc/mq. - Restano salve le disposizioni di cui all'art. 3 punto

c) delle NTA di PRG, che si allegano al presente in copia. 2) Zona destinata alla Viabilità di PRG - Vincolo di esproprio decaduto per decorrenza dei termini di legge. Zona Bianca - Art. 9 DPR n. 380/01 e ss.mm.ii.. 3) Zona Vincolo non Aedificandi - Le aree colpite da tale vincolo non sono edificabili, ma possono essere utilizzate unitamente ad altre aree confinanti, nel computo delle cubature derivante dall'applicazione dall'indice di fabbricabilità fondiaria della sottozona limitrofa. Lungo le fasce di rispetto delle strade principali è vietato ogni accesso da strade secondarie, fatta eccezione per quelle previste dal PRG o dai PPE. Le strade rurali potranno mantenere gli accessi esistenti, ferme restando, a questo proposito, le limitazioni imposte da ANAS e Provincia. Sul terreno suddetto restano salve le prescrizioni e i vincoli inerenti altre norme statali e regionali di legge e regolamenti in materia Urbanistica ed Edilizia, tra le quali: - E' soggetto al disposto di cui alla legge 02/02/74 n.°64, art. 13 - 18, oggi artt. 89 - 94 del DPR n. 380/01 e s.m.i., in quanto il territorio di tutto il Comune è stato dichiarato zona sismica di seconda categoria "S9" oggi "S2"; - L'area non è soggetta al vincolo di cui al D. Lgs n. 42/04 - L'area non è gravata da usi civici ("qualitas soli" ai sensi di legge 16/06/27 n.°1766); - E' inserita nel Piano Territoriale Provinciale Regionale PTPR. - La presente certificazione, ai sensi dell'art. 40 DPR n. 445/2000, non può essere prodotta agli organi della P.A. e ai privati gestori di pubblici servizi.

**Prezzo base d'asta: € 15.210,00**

## LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26  
Posti auto esterni distinti con i n.35-36, facenti parte di complesso immobiliare di maggiore consistenza sito in Comune di Albano Laziale (Rm), Località Pavona, Via Casette n.26, il tutto identificato in Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, Particella 1603, sub. 518-519, piano terra. Il lotto sopra descritto fa parte di un complesso immobiliare sito in Comune di Albano Laziale (Rm), località Pavona, Via delle Casette n.26, costituito da n.6 fabbricati identificati con le lettere A-B-C-D-E-F con n.8 appartamenti ognuno, n. 46 box auto al piano seminterrato e n. 64 posti auto esterni nella piazza di distribuzione delle palazzine. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1603, Sub. 518, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 1603, Sub. 519, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'area sulla quale è stato edificato il complesso edilizio oggetto della presente ricade, secondo il PRG vigente anno 1975: -) terreno distinto in Catasto al foglio n. 11 particelle n. 1603 - 1606 - 1607 - 1608 - 1610 - 1612 - 1613 - 1630 - 1631 - 1632 - 1633 - 1634 è destinato a zona "C sottozona C5 "Espansione a 62 ab/ha"; -) porz.ne delle part.ile 1606 - 1608 - 1610 - 1612 - 1613 è destinata a Viabilità Pubblica di PRG; -) su porzione delle stesse part.ile è sovrapposta Zona di Vincolo non aedificandi. 1) Zona C "espansione" - Sottozona C5 "Espansione a 62 Ab./Ha", è di seguito riassunta: l'edificazione è subordinata alla formazione di P.P.E. o P.P. di L.C., rispettando i seguenti parametri: area pubbl. 18mq/Ab.-11.16%, area strade 7mq/Ab.-4,34%, sup. fond. 84,50%, indice fabbr. territ. 0,50 mc/mq, indice fabbr. fond. 0,58 mc/mq. - Restano salve le disposizioni di cui all'art. 3 punto c) delle NTA di PRG, che si allegano al presente in copia. 2) Zona destinata alla Viabilità di PRG - Vincolo di esproprio decaduto per decorrenza dei termini di legge. Zona Bianca - Art. 9 DPR n. 380/01 e ss.mm.ii.. 3) Zona Vincolo non Aedificandi - Le aree colpite da tale vincolo non sono edificabili, ma possono essere utilizzate unitamente ad altre aree confinanti, nel computo delle cubature derivante dall'applicazione dall'indice di fabbricabilità fondiaria della sottozona limitrofa. Lungo le fasce di rispetto delle strade principali è vietato ogni accesso da strade secondarie, fatta eccezione per quelle previste dal PRG o dai PPE. Le strade rurali potranno mantenere gli accessi esistenti, ferme restando, a questo proposito, le limitazioni imposte da ANAS e Provincia. Sul terreno suddetto restano salve le prescrizioni e i vincoli inerenti altre norme statali e regionali di legge e regolamenti in materia

Urbanistica ed Edilizia, tra le quali: - E' soggetto al disposto di cui alla legge 02/02/74 n.°64, art. 13 - 18, oggi artt. 89 - 94 del DPR n. 380/01 e s.m.i., in quanto il territorio di tutto il Comune è stato dichiarato zona sismica di seconda categoria "S9" oggi "S2"; - L'area non è soggetta al vincolo di cui al D. Lgs n. 42/04 - L'area non è gravata da usi civici ("qualitas soli" ai sensi di legge 16/06/27 n.°1766); - E' inserita nel Piano Territoriale Provinciale Regionale PTPR. - La presente certificazione, ai sensi dell'art. 40 DPR n. 445/2000, non può essere prodotta agli organi della P.A. e ai privati gestori di pubblici servizi.

**Prezzo base d'asta: € 10.140,00**

## LOTTO 7

• **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26

Posti auto esterni distinti con i n.39-40, facenti parte di complesso immobiliare di maggiore consistenza sito in Comune di Albano Laziale (Rm), Località Pavona, Via Casette n.26, il tutto identificato in Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, Particella 1603, sub. 523-524, piano terra. Il lotto sopra descritto fa parte di un complesso immobiliare sito in Comune di Albano Laziale (Rm), località Pavona, Via delle Casette n.26, costituito da n.6 fabbricati identificati con le lettere A-B-C-D-E-F con n.8 appartamenti ognuno, n. 46 box auto al piano seminterrato e n. 64 posti auto esterni nella piazza di distribuzione

delle palazzine.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1603, Sub. 523, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 1603, Sub. 524,

Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: L'area sulla quale è stato edificato il complesso edilizio oggetto della presente ricade, secondo il PRG vigente anno 1975: -) terreno distinto in Catasto al foglio n. 11 particelle n. 1603 - 1606 - 1607 - 1608 - 1610 - 1612 - 1613 - 1630 - 1631 - 1632 - 1633 - 1634 è destinato a zona "C sottozona C5 "Espansione a 62 ab/ha"; -) porz.ne delle part.lle 1606 - 1608 - 1610 - 1612 - 1613 è destinata a Viabilità Pubblica di PRG; -) su porzione delle stesse part.lle è sovrapposta Zona di Vincolo non aedificandi. 1) Zona C "espansione" - Sottozona C5 "Espansione a 62 Ab./Ha", è di seguito riassunta: l'edificazione è subordinata alla formazione di P.P.E. o P.P. di L.C., rispettando i seguenti parametri: area pubbl. 18mq/Ab.-11.16%, area strade 7mq/Ab.-4,34%, sup. fond. 84,50%, indice fabbr. territ. 0,50 mc/mq, indice fabbr. fond. 0,58 mc/mq. - Restano salve le disposizioni di cui all'art. 3 punto c) delle NTA di PRG, che si allegano al presente in copia. 2) Zona destinata alla Viabilità di PRG - Vincolo di esproprio decaduto per decorrenza dei termini di legge. Zona Bianca - Art. 9 DPR n. 380/01 e ss.mm.ii. 3) Zona Vincolo non Aedificandi - Le aree colpite da tale vincolo non sono edificabili, ma possono essere utilizzate unitamente ad altre aree confinanti, nel computo delle cubature derivante dall'applicazione dall'indice di fabbricabilità fondiaria della sottozona limitrofa. Lungo le fasce di rispetto delle strade principali è vietato ogni accesso da strade secondarie, fatta eccezione per quelle previste dal PRG o dai PPE. Le strade rurali potranno mantenere gli accessi esistenti, ferme restando, a questo proposito, le limitazioni imposte da ANAS e Provincia. Sul terreno suddetto restano salve le prescrizioni e i vincoli inerenti altre norme statali e regionali di legge e regolamenti in materia Urbanistica ed Edilizia, tra le quali: - E' soggetto al disposto di cui alla legge 02/02/74 n.°64, art. 13 - 18, oggi artt. 89 - 94 del DPR n. 380/01 e s.m.i., in quanto il territorio di tutto il Comune è stato dichiarato zona sismica di seconda categoria "S9" oggi "S2"; - L'area non è soggetta al vincolo di cui al D. Lgs n. 42/04 - L'area non è gravata da usi civici ("qualitas soli" ai sensi di legge 16/06/27 n.°1766); - E' inserita nel Piano Territoriale Provinciale Regionale PTPR. - La presente certificazione, ai sensi dell'art. 40 DPR n. 445/2000, non può essere prodotta agli organi della P.A. e ai privati gestori di pubblici servizi.

**Prezzo base d'asta: € 11.492,00**

## LOTTO 8

- **Bene N° 8** - Mansarda ubicata a Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26, edificio E piano 2  
Locale Sottotetto posto al PIANO 2 Edificio E, collegato all'appartamento sottostante, sito in Comune di Albano Laziale (Rm), Località Pavona, Via Casette n.26, costituito da due ambienti, servizio igienico, vano scala e terrazzo e box auto al piano seminterrato. Il tutto identificato in Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, Particella 1607, sub. 527 (sottotetto) e sub. 531 (box auto) al piano S1. Il lotto sopra descritto fa parte di un complesso immobiliare sito in Comune di Albano Laziale (Rm), località Pavona, Via delle Casette n.26, costituito da n.6 fabbricati identificati con le lettere A-B-C-D-E-F con n.8 appartamenti ognuno, n. 46 box auto al piano seminterrato e n. 64 posti auto esterni nella piazza di distribuzione delle palazzine.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 11, Part. 1607, Sub. 527, Categoria C2 - Fig. 11, Part. 1607, Sub. 531, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'area sulla quale è stato edificato il complesso edilizio oggetto della presente ricade, secondo il PRG vigente anno 1975: -) terreno distinto in Catasto al foglio n. 11 particelle n. 1603 - 1606 - 1607 - 1608 - 1610 - 1612 - 1613 - 1630 - 1631 - 1632 - 1633 - 1634 è destinato a zona "C sottozona C5 "Espansione a 62 ab/ha"; -) porz.ne delle part.lle 1606 - 1608 - 1610 - 1612 - 1613 è destinata a Viabilità Pubblica di PRG; -) su porzione delle stesse part.lle è sovrapposta Zona di Vincolo non aedificandi. 1) Zona C "espansione" - Sottozona C5 "Espansione a 62 Ab./Ha", è di seguito riassunta: l'edificazione è subordinata alla formazione di P.P.E. o P.P. di L.C., rispettando i seguenti parametri: area pubbl. 18mq/Ab.-11.16%, area strade 7mq/Ab.-4,34%, sup. fond. 84,50%, indice fabbr. territ. 0,50 mc/mq, indice fabbr. fond. 0,58 mc/mq. - Restano salve le disposizioni di cui all'art. 3 punto c) delle NTA di PRG, che si allegano al presente in copia. 2) Zona destinata alla Viabilità di PRG - Vincolo di esproprio decaduto per decorrenza dei termini di legge. Zona Bianca - Art. 9 DPR n. 380/01 e ss.mm.ii.. 3) Zona Vincolo non Aedificandi - Le aree colpite da tale vincolo non sono edificabili, ma possono essere utilizzate unitamente ad altre aree confinanti, nel computo delle cubature derivante dall'applicazione dall'indice di fabbricabilità fondiaria della sottozona limitrofa. Lungo le fasce di rispetto delle strade principali è vietato ogni accesso da strade secondarie, fatta eccezione per quelle previste dal PRG o dai PPE. Le strade rurali potranno mantenere gli accessi esistenti, ferme restando, a questo proposito, le limitazioni imposte da ANAS e Provincia. Sul terreno suddetto restano salve le prescrizioni e i vincoli inerenti altre norme statali e regionali di legge e regolamenti in materia Urbanistica ed Edilizia, tra le quali: - E' soggetto al disposto di cui alla legge 02/02/74 n.°64, art. 13 - 18, oggi artt. 89 - 94 del DPR n. 380/01 e s.m.i., in quanto il territorio di tutto il Comune è stato dichiarato zona sismica di seconda categoria "S9" oggi "S2"; - L'area non è soggetta al vincolo di cui al D. Lgs n. 42/04 - L'area non è gravata da usi civici ("qualitas soli" ai sensi di legge 16/06/27 n.°1766); - E' inserita nel Piano Territoriale Provinciale Regionale PTPR. - La presente certificazione, ai sensi dell'art. 40 DPR n. 445/2000, non può essere prodotta agli organi della P.A. e ai privati gestori di pubblici servizi.

**Prezzo base d'asta: € 35.500,14**

## LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26, edificio E, interno 1, piano S1-T  
Appartamento distinto con il n. int.1/E, Pal.E sito in Comune di Albano Laziale (Rm), Località Pavona, Via Casette n.26, costituito da angolo cottura, bagno, camera, soggiorno, ampio salone e corte al piano terra, con scala interna che porta al piano seminterrato costituito da magazzino, n.2 ambienti, n.3 chiostrine, intercapedine esclusiva, con annessi n.3 box auto al piano S1, n.5 posti auto esterni al piano

terra ed area urbana. Il tutto identificato in Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, Particella 1607, sub. 528 (appartamento), sub. 529-530-149 (box auto), p.lla 1607 sub.15-16-39-40 e p.lla 1603 sub.522 (posti auto esterni) e p.lla 1631 (area urbana. Il lotto sopra descritto fa parte di un complesso immobiliare sito in Comune di Albano Laziale (Rm), località Pavona, Via delle Casette n.26, costituito da n.6 fabbricati identificati con le lettere A-B-C-D-E-F con n.8 appartamenti ognuno, n. 46 box auto al piano seminterrato e n. 64 posti auto esterni nella piazza di distribuzione delle palazzine. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 528, Categoria A2 - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 529, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 530, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 149, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 15, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 16, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 39, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 40, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 1603, Sub. 522, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 1631, Categoria F1

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

Destinazione urbanistica: L'area sulla quale è stato edificato il complesso edilizio oggetto della presente ricade, secondo il PRG vigente anno 1975: -) terreno distinto in Catasto al foglio n. 11 particelle n. 1603 - 1606 - 1607 - 1608 - 1610 - 1612 - 1613 - 1630 - 1631 - 1632 - 1633 - 1634 è destinato a zona "C sottozona C5 "Espansione a 62 ab/ha"; -) porz.ne delle part.lle 1606 - 1608 - 1610 - 1612 - 1613 è destinata a Viabilità Pubblica di PRG; -) su porzione delle stesse part.lle è sovrapposta Zona di Vincolo non aedificandi. 1) Zona C "espansione" - Sottozona C5 "Espansione a 62 Ab./Ha", è di seguito riassunta: l'edificazione è subordinata alla formazione di P.P.E. o P.P. di L.C., rispettando i seguenti parametri: area pubbl. 18mq/Ab.-11.16%, area strade 7mq/Ab.-4,34%, sup. fond. 84,50%, indice fabbr. territ. 0,50 mc/mq, indice fabbr. fond. 0,58 mc/mq. - Restano salve le disposizioni di cui all'art. 3 punto c) delle NTA di PRG, che si allegano al presente in copia. 2) Zona destinata alla Viabilità di PRG - Vincolo di esproprio decaduto per decorrenza dei termini di legge. Zona Bianca - Art. 9 DPR n. 380/01 e ss.mm.ii. 3) Zona Vincolo non Aedificandi - Le aree colpite da tale vincolo non sono edificabili, ma possono essere utilizzate unitamente ad altre aree confinanti, nel computo delle cubature derivante dall'applicazione dall'indice di fabbricabilità fondiaria della sottozona limitrofa. Lungo le fasce di rispetto delle strade principali è vietato ogni accesso da strade secondarie, fatta eccezione per quelle previste dal PRG o dai PPE. Le strade rurali potranno mantenere gli accessi esistenti, ferme restando, a questo proposito, le limitazioni imposte da ANAS e Provincia. Sul terreno suddetto restano salve le prescrizioni e i vincoli inerenti altre norme statali e regionali di legge e regolamenti in materia Urbanistica ed Edilizia, tra le quali: - E' soggetto al disposto di cui alla legge 02/02/74 n.°64, art. 13 - 18, oggi artt. 89 - 94 del DPR n. 380/01 e s.m.i., in quanto il territorio di tutto il Comune è stato dichiarato zona sismica di seconda categoria "S9" oggi "S2"; - L'area non è soggetta al vincolo di cui al D. Lgs n. 42/04 - L'area non è gravata da usi civici ("qualitas soli" ai sensi di legge 16/06/27 n.°1766); - E' inserita nel Piano Territoriale Provinciale Regionale PTPR. - La presente certificazione, ai sensi dell'art. 40 DPR n. 445/2000, non può essere prodotta agli organi della P.A. e ai privati gestori di pubblici servizi.

**Prezzo base d'asta: € 133.056,30**

## LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26, edificio E, interno 3 piano 1  
Appartamento distinto con il n. int.3/E sito in Comune di Albano Laziale (Rm), Località Pavona, Via Casette n.26, costituito da angolo cottura, monolocale, bagno e balcone al piano primo, con annessi n.2 box auto e n.2 posti auto al piano S1, n.1 posto auto esterno al piano terra ed area urbana. Il tutto identificato in Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, Particella 1607, sub. 526 (appartamento), sub. 156 e 506 (box auto), p.lla 1607 sub.23-524-525 (posti auto) e p.lla 1633 (area urbana). Il lotto sopra descritto fa parte di un complesso immobiliare sito in Comune di Albano Laziale

(Rm), località Pavona, Via delle Casette n.26, costituito da n.6 fabbricati identificati con le lettere A-B-C-D-E-F con n.8 appartamenti ognuno, n. 46 box auto al piano seminterrato e n. 64 posti auto esterni nella piazza di distribuzione delle palazzine. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 526, Categoria A2 - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 156, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 506, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 524, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 525, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 23, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 1633, Categoria F1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'area sulla quale è stato edificato il complesso edilizio oggetto della presente ricade, secondo il PRG vigente anno 1975: -) terreno distinto in Catasto al foglio n. 11 particelle n. 1603 - 1606 - 1607 - 1608 - 1610 - 1612 - 1613 - 1630 - 1631 - 1632 - 1633 - 1634 è destinato a zona "C sottozona C5 "Espansione a 62 ab/ha"; -) porz.ne delle part.lla 1606 - 1608 - 1610 - 1612 - 1613 è destinata a Viabilità Pubblica di PRG; -) su porzione delle stesse part.lla è sovrapposta Zona di Vincolo non aedificandi. 1) Zona C "espansione" - Sottozona C5 "Espansione a 62 Ab./Ha", è di seguito riassunta: l'edificazione è subordinata alla formazione di P.P.E. o P.P. di L.C., rispettando i seguenti parametri: area pubbl. 18mq/Ab.-11.16%, area strade 7mq/Ab.-4,34%, sup. fond. 84,50%, indice fabbr. territ. 0,50 mc/mq, indice fabbr. fond. 0,58 mc/mq. - Restano salve le disposizioni di cui all'art. 3 punto c) delle NTA di PRG, che si allegano al presente in copia. 2) Zona destinata alla Viabilità di PRG - Vincolo di esproprio decaduto per decorrenza dei termini di legge. Zona Bianca - Art. 9 DPR n. 380/01 e ss.mm.ii. 3) Zona Vincolo non Aedificandi - Le aree colpite da tale vincolo non sono edificabili, ma possono essere utilizzate unitamente ad altre aree confinanti, nel computo delle cubature derivante dall'applicazione dall'indice di fabbricabilità fondiaria della sottozona limitrofa. Lungo le fasce di rispetto delle strade principali è vietato ogni accesso da strade secondarie, fatta eccezione per quelle previste dal PRG o dai PPE. Le strade rurali potranno mantenere gli accessi esistenti, ferme restando, a questo proposito, le limitazioni imposte da ANAS e Provincia. Sul terreno suddetto restano salve le prescrizioni e i vincoli inerenti altre norme statali e regionali di legge e regolamenti in materia Urbanistica ed Edilizia, tra le quali: - E' soggetto al disposto di cui alla legge 02/02/74 n.°64, art. 13 - 18, oggi artt. 89 - 94 del DPR n. 380/01 e s.m.i., in quanto il territorio di tutto il Comune è stato dichiarato zona sismica di seconda categoria "S9" oggi "S2"; - L'area non è soggetta al vincolo di cui al D. Lgs n. 42/04 - L'area non è gravata da usi civici ("qualitas soli" ai sensi di legge 16/06/27 n.°1766); - E' inserita nel Piano Territoriale Provinciale Regionale PTPR. - La presente certificazione, ai sensi dell'art. 40 DPR n. 445/2000, non può essere prodotta agli organi della P.A. e ai privati gestori di pubblici servizi.

**Prezzo base d'asta: € 106.252,16**

## LOTTO 11

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26, edificio B, interno 1, piano T  
Appartamento distinto con il n. int.1/B sito in Comune di Albano Laziale (Rm), Località Pavona, Via Casette n.26, costituito da ingresso, soggiorno, disimpegno, bagno, camera e corte al piano terra ed un box auto al piano S1. Il tutto identificato in Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, Particella 1607, sub. 520 (appartamento) e sub. 122 (box). Il lotto sopra descritto fa parte di un complesso immobiliare sito in Comune di Albano Laziale (Rm), località Pavona, Via delle Casette n.26, costituito da n.6 fabbricati identificati con le lettere A-B-C-D-E-F con n.8 appartamenti ognuno, n. 46 box auto al piano seminterrato e n. 64 posti auto esterni nella piazza di distribuzione delle palazzine. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 520, Categoria A2 - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 122, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'area sulla quale è stato edificato il complesso edilizio oggetto della presente ricade, secondo il PRG vigente anno 1975: -) terreno distinto in Catasto al foglio n. 11 particelle n. 1603 - 1606 - 1607 - 1608 - 1610 - 1612 - 1613 - 1630 - 1631 - 1632 - 1633 - 1634 è destinato a zona "C sottozona C5 "Espansione a 62 ab/ha"; -) porz.ne delle part.lle 1606 - 1608 - 1610 - 1612 - 1613 è destinata a Viabilità Pubblica di PRG; -) su porzione delle stesse part.lle è sovrapposta Zona di Vincolo non aedificandi. 1) Zona C "espansione" - Sottozona C5 "Espansione a 62 Ab./Ha", è di seguito riassunta: l'edificazione è subordinata alla formazione di P.P.E. o P.P. di L.C., rispettando i seguenti parametri: area pubbl. 18mq/Ab.-11.16%, area strade 7mq/Ab.-4,34%, sup. fond. 84,50%, indice fabbr. territ. 0,50 mc/mq, indice fabbr. fond. 0,58 mc/mq. - Restano salve le disposizioni di cui all'art. 3 punto c) delle NTA di PRG, che si allegano al presente in copia. 2) Zona destinata alla Viabilità di PRG - Vincolo di esproprio decaduto per decorrenza dei termini di legge. Zona Bianca - Art. 9 DPR n. 380/01 e ss.mm.ii.. 3) Zona Vincolo non Aedificandi - Le aree colpite da tale vincolo non sono edificabili, ma possono essere utilizzate unitamente ad altre aree confinanti, nel computo delle cubature derivante dall'applicazione dall'indice di fabbricabilità fondiaria della sottozona limitrofa. Lungo le fasce di rispetto delle strade principali è vietato ogni accesso da strade secondarie, fatta eccezione per quelle previste dal PRG o dai PPE. Le strade rurali potranno mantenere gli accessi esistenti, ferme restando, a questo proposito, le limitazioni imposte da ANAS e Provincia. Sul terreno suddetto restano salve le prescrizioni e i vincoli inerenti altre norme statali e regionali di legge e regolamenti in materia Urbanistica ed Edilizia, tra le quali: - E' soggetto al disposto di cui alla legge 02/02/74 n.°64, art. 13 - 18, oggi artt. 89 - 94 del DPR n. 380/01 e s.m.i., in quanto il territorio di tutto il Comune è stato dichiarato zona sismica di seconda categoria "S9" oggi "S2"; - L'area non è soggetta al vincolo di cui al D. Lgs n. 42/04 - L'area non è gravata da usi civici ("qualitas soli" ai sensi di legge 16/06/27 n.°1766); - E' inserita nel Piano Territoriale Provinciale Regionale PTPR. - La presente certificazione, ai sensi dell'art. 40 DPR n. 445/2000, non può essere prodotta agli organi della P.A. e ai privati gestori di pubblici servizi.

**Prezzo base d'asta: € 99.760,70**

## LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26, edificio A, interno 7, piano 1-2

Appartamento distinto con il n. int.7 sito in Comune di Albano Laziale (Rm), Località Pavona, Via Casette n.26, costituito da cucina, bagno e disimpegno al piano primo, con una scala che porta al piano secondo (sottotetto) costituito da tre ambienti ed un terrazzo, e posto auto esterno al piano terra. Il tutto identificato in Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, Particella 1607, sub. 57 (appartamento), sub.28(posto auto scoperto) al piano terra. Il lotto sopra descritto fa parte di un complesso immobiliare sito in Comune di Albano Laziale (Rm), località Pavona, Via delle Casette n.26, costituito da n.6 fabbricati identificati con le lettere A-B-C-D-E-F con n.8 appartamenti ognuno, n. 46 box auto al piano seminterrato e n. 64 posti auto esterni nella piazza di distribuzione delle palazzine. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 57, Categoria A2 - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 28, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'area sulla quale è stato edificato il complesso edilizio oggetto della presente ricade, secondo il PRG vigente anno 1975: -) terreno distinto in Catasto al foglio n. 11 particelle n. 1603 - 1606 - 1607 - 1608 - 1610 - 1612 - 1613 - 1630 - 1631 - 1632 - 1633 - 1634 è destinato a zona "C sottozona C5 "Espansione a 62 ab/ha"; -) porz.ne delle part.lle 1606 - 1608 - 1610 - 1612 - 1613 è destinata a Viabilità Pubblica di PRG; -) su porzione delle stesse part.lle è sovrapposta Zona di Vincolo non aedificandi. 1) Zona C "espansione" - Sottozona C5 "Espansione a 62 Ab./Ha", è di seguito riassunta: l'edificazione è subordinata alla formazione di P.P.E. o P.P. di L.C., rispettando i seguenti

parametri: area pubbl. 18mq/Ab.-11.16%, area strade 7mq/Ab.-4,34%, sup. fond. 84,50%, indice fabbr. territ. 0,50 mc/mq, indice fabbr. fond. 0,58 mc/mq. - Restano salve le disposizioni di cui all'art. 3 punto c) delle NTA di PRG, che si allegano al presente in copia. 2) Zona destinata alla Viabilità di PRG - Vincolo di esproprio decaduto per decorrenza dei termini di legge. Zona Bianca - Art. 9 DPR n. 380/01 e ss.mm.ii.. 3) Zona Vincolo non Aedificandi - Le aree colpite da tale vincolo non sono edificabili, ma possono essere utilizzate unitamente ad altre aree confinanti, nel computo delle cubature derivante dall'applicazione dall'indice di fabbricabilità fondiaria della sottozona limitrofa. Lungo le fasce di rispetto delle strade principali è vietato ogni accesso da strade secondarie, fatta eccezione per quelle previste dal PRG o dai PPE. Le strade rurali potranno mantenere gli accessi esistenti, ferme restando, a questo proposito, le limitazioni imposte da ANAS e Provincia. Sul terreno suddetto restano salve le prescrizioni e i vincoli inerenti altre norme statali e regionali di legge e regolamenti in materia Urbanistica ed Edilizia, tra le quali: - E' soggetto al disposto di cui alla legge 02/02/74 n.°64, art. 13 - 18, oggi artt. 89 - 94 del DPR n. 380/01 e s.m.i., in quanto il territorio di tutto il Comune è stato dichiarato zona sismica di seconda categoria "S9" oggi "S2"; - L'area non è soggetta al vincolo di cui al D. Lgs n. 42/04 - L'area non è gravata da usi civici ("qualitas soli" ai sensi di legge 16/06/27 n.°1766); - E' inserita nel Piano Territoriale Provinciale Regionale PTPR. - La presente certificazione, ai sensi dell'art. 40 DPR n. 445/2000, non può essere prodotta agli organi della P.A. e ai privati gestori di pubblici servizi.

**Prezzo base d'asta: € 120.885,70**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 380/2020 DEL R.G.E.



**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 124.154,67**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26, edificio A, interno 4, piano 1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 52, Categoria A2 - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 504, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 1603, Sub. 505, Categoria C6	<b>Superficie</b>	80,73 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Dai sopralluoghi effettuati si è potuto verificare che il bene risulta essere in sufficiente stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento distinto con il n. int.4 sito in Comune di Albano Laziale (Rm), Località Pavona, Via Casette n.26, costituito da cucina, bagno e disimpegno al piano primo, con una scala che porta al piano secondo (sottotetto) costituito da tre ambienti ed un terrazzo e box auto al piano seminterrato. Il tutto identificato in Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, Particella 1607, sub. 52 (appartamento), sub.525 (posto auto coperto) e sub. 504 (box auto) al piano S1. Il lotto sopra descritto fa parte di un complesso immobiliare sito in Comune di Albano Laziale (Rm), località Pavona, Via delle Casette n.26, costituito da n.6 fabbricati identificati con le lettere A-B-C-D-E-F con n.8 appartamenti ognuno, n. 46 box auto al piano seminterrato e n. 64 posti auto esterni nella piazza di distribuzione delle palazzine.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 140.619,49**

Bene N° 2 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26, edificio D, interno 5, piano 1°-2°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 85, Categoria A2 - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 168, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 47, Categoria C6	<b>Superficie</b>	95,64 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Dai sopralluoghi effettuati si è potuto verificare che l'appartamento, palazzo D, int.5/D, piani 1°-2°, risulta libero, aperto e da rifinire (INFISSI INTERNI ED ESTERNI). Il Custode Giudiziario è l'avv. Elisa Fortini.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento distinto con il n.int.5D Pal.D sito in Comune di Albano Laziale (Rm), Località Pavona, Via Casette n.26, costituito da monolocale, cucina, bagno e disimpegno al piano primo, con una scala che porta al piano secondo (sottotetto) costituito da tre ambienti ed un terrazzo, box auto al piano seminterrato e posto auto esterno al piano terra. Il tutto identificato in Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, Particella 1607, sub.85 (appartamento), sub.47 (P.A. esterno) e sub.168 (box auto). Il lotto sopra descritto fa parte di un complesso immobiliare sito in Comune di Albano Laziale (Rm), località Pavona, Via delle Casette n.26, costituito da n.6 fabbricati identificati con le lettere A-B-C-D-E-F con n.8 appartamenti		



N. 1649 ALBO CIVILE CONSULENTI TECNICI TRIBUNALE DI VELLETRI

	ognuno, n. 46 box auto al piano seminterrato e n. 64 posti auto esterni nella piazza di distribuzione delle palazzine.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 145.008,76

Bene N° 3 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26, edificio D, interno 6, piano 1°-2°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 80, Categoria A2 - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 129, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 1603, Sub. 521, Categoria C6	<b>Superficie</b>	90,32 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Dai sopralluoghi effettuati si è potuto verificare che l'appartamento, palazzo D, int.6/D, piani 1°-2°, risulta libero, ma nella disponibilità del Sig. Cavallari Franco, in discreto stato conservativo. Il Custode Giudiziario è l'avv. Elisa Fortini.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento distinto con il n.int.6 Pal.D sito in Comune di Albano Laziale (Rm), Località Pavona, Via Casette n.26, costituito da monolocale, cucina, bagno e disimpegno al piano primo, con una scala che porta al piano secondo (sottotetto) costituito da tre ambienti ed un terrazzo, box auto al piano seminterrato e posto auto esterno al piano terra. Il tutto identificato in Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, Particella 1607, sub.80 (appartamento), sub.129 (box auto) e p.lla 1603 sub.521(P.A. esterno). Il lotto sopra descritto fa parte di un complesso immobiliare sito in Comune di Albano Laziale (Rm), località Pavona, Via delle Casette n.26, costituito da n.6 fabbricati identificati con le lettere A-B-C-D-E-F con n.8 appartamenti ognuno, n. 46 box auto al piano seminterrato e n. 64 posti auto esterni nella piazza di distribuzione delle palazzine.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

### LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 22.308,00

Bene N° 4 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1603, Sub. 506, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 1603, Sub. 507, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 165, Categoria C6	<b>Superficie</b>	13,20 mq

<b>Stato conservativo:</b>	Dai sopralluoghi effettuati si è potuto verificare che il bene risulta essere in sufficiente stato conservativo.
<b>Descrizione:</b>	Posti auto esterni P.T. distinti con i n.23-24 e locale box P.S1 distinto con l'int.46, facenti parte di complesso immobiliare di maggiore consistenza sito in Comune di Albano Laziale (Rm), Località Pavona, Via Casette n.26, il tutto identificato in Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, Particella 1603, sub. 506-507, piano terra e p.la 1607 sub 165 P.S1. Il lotto sopra descritto fa parte di un complesso immobiliare sito in Comune di Albano Laziale (Rm), località Pavona, Via delle Casette n.26, costituito da n.6 fabbricati identificati con le lettere A-B-C-D-E-F con n.8 appartamenti ognuno, n. 46 box auto al piano seminterrato e n. 64 posti auto esterni nella piazza di distribuzione delle palazzine.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

### LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 15.210,00

Bene N° 5 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1603, Sub. 513, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 1603, Sub. 516, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 1603, Sub. 517, Categoria C6	<b>Superficie</b>	9,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Dai sopralluoghi effettuati si è potuto verificare che il bene risulta essere in sufficiente stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Posti auto esterni distinti con i n.30-33-34, facenti parte di complesso immobiliare di maggiore consistenza sito in Comune di Albano Laziale (Rm), Località Pavona, Via Casette n.26, il tutto identificato in Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, Particella 1603, sub. 513-516-517, piano terra. Il lotto sopra descritto fa parte di un complesso immobiliare sito in Comune di Albano Laziale (Rm), località Pavona, Via delle Casette n.26, costituito da n.6 fabbricati identificati con le lettere A-B-C-D-E-F con n.8 appartamenti ognuno, n. 46 box auto al piano seminterrato e n. 64 posti auto esterni nella piazza di distribuzione delle palazzine.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

### LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 10.140,00

Bene N° 6 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1603,	<b>Superficie</b>	6,00 mq

N. 1649 ALBO CIVILE CONSULENTI TECNICI TRIBUNALE DI VELLETRI

	Sub. 518, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 1603, Sub. 519, Categoria C6		
<b>Stato conservativo:</b>	Dai sopralluoghi effettuati si è potuto verificare che il bene risulta essere in sufficiente stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Posti auto esterni distinti con i n.35-36, facenti parte di complesso immobiliare di maggiore consistenza sito in Comune di Albano Laziale (Rm), Località Pavona, Via Casette n.26, il tutto identificato in Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, Particella 1603, sub. 518-519, piano terra. Il lotto sopra descritto fa parte di un complesso immobiliare sito in Comune di Albano Laziale (Rm), località Pavona, Via delle Casette n.26, costituito da n.6 fabbricati identificati con le lettere A-B-C-D-E-F con n.8 appartamenti ognuno, n. 46 box auto al piano seminterrato e n. 64 posti auto esterni nella piazza di distribuzione delle palazzine.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

### LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 11.492,00

Bene N° 7 - Posto auto			
<b>Ubicazione:</b>	Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1603, Sub. 523, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 1603, Sub. 524, Categoria C6	<b>Superficie</b>	6,80 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Dai sopralluoghi effettuati si è potuto verificare che il bene risulta essere in sufficiente stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Posti auto esterni distinti con i n.39-40, facenti parte di complesso immobiliare di maggiore consistenza sito in Comune di Albano Laziale (Rm), Località Pavona, Via Casette n.26, il tutto identificato in Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, Particella 1603, sub. 523-524, piano terra. Il lotto sopra descritto fa parte di un complesso immobiliare sito in Comune di Albano Laziale (Rm), località Pavona, Via delle Casette n.26, costituito da n.6 fabbricati identificati con le lettere A-B-C-D-E-F con n.8 appartamenti ognuno, n. 46 box auto al piano seminterrato e n. 64 posti auto esterni nella piazza di distribuzione delle palazzine.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

### LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 35.500,14

Bene N° 8 - Mansarda			
<b>Ubicazione:</b>	Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26, edificio E piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1

N. 1649 ALBO CIVILE CONSULENTI TECNICI TRIBUNALE DI VELLETRI

<b>Tipologia immobile:</b>	Mansarda Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 527, Categoria C2 - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 531, Categoria C6	<b>Superficie</b>	23,34 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Dai sopralluoghi effettuati si è potuto verificare che il bene risulta essere in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Locale Sottotetto posto al PIANO 2 Edificio E, collegato all'appartamento sottostante, sito in Comune di Albano Laziale (Rm), Località Pavona, Via Casette n.26, costituito da due ambienti, servizio igienico, vano scala e terrazzo e box auto al piano seminterrato. Il tutto identificato in Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, Particella 1607, sub. 527 (sottotetto) e sub. 531 (box auto) al piano S1. Il lotto sopra descritto fa parte di un complesso immobiliare sito in Comune di Albano Laziale (Rm), località Pavona, Via delle Casette n.26, costituito da n.6 fabbricati identificati con le lettere A-B-C-D-E-F con n.8 appartamenti ognuno, n. 46 box auto al piano seminterrato e n. 64 posti auto esterni nella piazza di distribuzione delle palazzine.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Dai sopralluoghi effettuati si è potuto verificare che Locale Sottotetto posto al PIANO 2 Edificio E, collegato all'appartamento sottostante, sito in Comune di Albano Laziale (Rm), Località Pavona, Via Casette n.26 è occupato dalla Sig.ra **** Omissis **** che ha trascritto Domanda Giudiziale di esecuzione in forma specifica di preliminare trascritto.		

## LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 133.056,30

Bene N° 9 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26, edificio E, interno 1, piano S1-T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 528, Categoria A2 - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 529, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 530, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 149, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 15, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 16, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 39, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 40, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 1603, Sub. 522, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 1631, Categoria F1	<b>Superficie</b>	254,80 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Dai sopralluoghi effettuati si è potuto verificare che l'appartamento, palazzo D, int.5/D, piani 1°-2°, risulta libero, aperto e da rifinire (INFISSI INTERNI ED ESTERNI). Il Custode Giudiziario è l'avv. Elisa Fortini.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento distinto con il n. int.1/E, Pal.E sito in Comune di Albano Laziale (Rm), Località Pavona, Via Casette n.26, costituito da angolo cottura, bagno, camera, soggiorno, ampio salone e corte al piano terra, con scala interna che porta al piano seminterrato costituito da magazzino, n.2 ambienti, n.3 chiostrine, intercapedine esclusiva, con annessi n.3 box auto al piano S1, n.5 posti auto esterni al piano terra ed area urbana. Il tutto identificato in Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, Particella 1607, sub. 528 (appartamento), sub. 529-530-149 (box auto), p.lla 1607 sub.15-16-39-40 e p.lla 1603 sub.522 (posti auto esterni) e p.lla 1631 (area urbana. Il lotto sopra descritto fa parte di un complesso immobiliare sito in Comune di Albano Laziale (Rm), località Pavona, Via delle Casette n.26, costituito da n.6 fabbricati identificati con le lettere A-B-C-D-E-F con n.8 appartamenti ognuno, n. 46 box auto al piano seminterrato e n. 64 posti auto esterni nella piazza di distribuzione delle palazzine.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		

<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Dai sopralluoghi effettuati si è potuto verificare che gli immobili oggetto del presente lotto sono nel possesso del Sig.*** Omissis *** Il Custode Giudiziario è l'avv. Elisa Fortini.

### LOTTO 10 - PREZZO BASE D'ASTA: € 106.252,16

Bene N° 10 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26, edificio E, interno 3 piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 526, Categoria A2 - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 156, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 506, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 524, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 525, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 23, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 1633, Categoria F1	<b>Superficie</b>	80,90 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Dai sopralluoghi effettuati si è potuto verificare che l'appartamento, palazzo E, int.1, piani 1 risulta nel possesso della Sig.ra*** Omissis **, anche se l'appartamento risulta in stato di abbandono ed accessibile. Il Custode Giudiziario è l'avv. Elisa Fortini.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento distinto con il n. int.3/E sito in Comune di Albano Laziale (Rm), Località Pavona, Via Casette n.26, costituito da angolo cottura, monocale, bagno e balcone al piano primo, con annessi n.2 box auto e n.2 posti auto al piano S1, n.1 posto auto esterno al piano terra ed area urbana. Il tutto identificato in Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, Particella 1607, sub. 526 (appartamento), sub. 156 e 506 (box auto), p.lla 1607 sub.23-524-525 (posti auto) e p.lla 1633 (area urbana). Il lotto sopra descritto fa parte di un complesso immobiliare sito in Comune di Albano Laziale (Rm), località Pavona, Via delle Casette n.26, costituito da n.6 fabbricati identificati con le lettere A-B-C-D-E-F con n.8 appartamenti ognuno, n. 46 box auto al piano seminterrato e n. 64 posti auto esterni nella piazza di distribuzione delle palazzine.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Dai sopralluoghi effettuati si è potuto verificare che gli immobili oggetto del presente lotto son nel possesso della Sig.ra*** Omissis **, anche se l'appartamento risulta in stato di abbandono ed accessibile. Il Custode Giudiziario è l'avv. Elisa Fortini.		

### LOTTO 11 - PREZZO BASE D'ASTA: € 99.760,70

Bene N° 11 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26, edificio B, interno 1, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 520, Categoria A2 - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 122,	<b>Superficie</b>	59,03 mq

N. 1649 ALBO CIVILE CONSULENTI TECNICI TRIBUNALE DI VELLETRI

	Categoria C6
<b>Stato conservativo:</b>	Dai sopralluoghi effettuati si è potuto verificare che il bene risulta essere in sufficiente stato conservativo.
<b>Descrizione:</b>	Appartamento distinto con il n. int.1/B sito in Comune di Albano Laziale (Rm), Località Pavona, Via Casette n.26, costituito da ingresso, soggiorno, disimpegno, bagno, camera e corte al piano terra ed un box auto al piano S1. Il tutto identificato in Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, Particella 1607, sub. 520 (appartamento) e sub. 122 (box). Il lotto sopra descritto fa parte di un complesso immobiliare sito in Comune di Albano Laziale (Rm), località Pavona, Via delle Casette n.26, costituito da n.6 fabbricati identificati con le lettere A-B-C-D-E-F con n.8 appartamenti ognuno, n. 46 box auto al piano seminterrato e n. 64 posti auto esterni nella piazza di distribuzione delle palazzine.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Dai sopralluoghi effettuati si è potuto verificare che l'appartamento, palazzo B, int.1/B al piano terra è occupato dal Sig. **** Omissis **** il quale ha stipulato un preliminare di compravendita con la società esecutata non trascritto; ha però trascritto la domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica di detto preliminare. Ad oggi però non risulta inserito nella sentenza ex art.2932 e non risulta frazionato il mutuo. Il Custode Giudiziario è l'avv. Elisa Fortini.

## LOTTO 12 - PREZZO BASE D'ASTA: € 120.885,70

Bene N° 12 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Albano Laziale (RM) - Via Casette n.26, edificio A, interno 7, piano 1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 57, Categoria A2 - Fg. 11, Part. 1607, Sub. 28, Categoria C6	<b>Superficie</b>	71,53 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Dai sopralluoghi effettuati si è potuto verificare che il bene risulta essere in sufficiente stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento distinto con il n. int.7 sito in Comune di Albano Laziale (Rm), Località Pavona, Via Casette n.26, costituito da cucina, bagno e disimpegno al piano primo, con una scala che porta al piano secondo (sottotetto) costituito da tre ambienti ed un terrazzo, e posto auto esterno al piano terra. Il tutto identificato in Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 11, Particella 1607, sub. 57 (appartamento), sub.28(posto auto scoperto) al piano terra. Il lotto sopra descritto fa parte di un complesso immobiliare sito in Comune di Albano Laziale (Rm), località Pavona, Via delle Casette n.26, costituito da n.6 fabbricati identificati con le lettere A-B-C-D-E-F con n.8 appartamenti ognuno, n. 46 box auto al piano seminterrato e n. 64 posti auto esterni nella piazza di distribuzione delle palazzine.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		