

**TRIBUNALE DI VELLETRI**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**



**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 418/2024**

**PROMOSSA DA: \*\*\*\*Omissis\*\*\*\***

**CONTRO: \*\*\*\*Omissis\*\*\*\***



**G.E.: Dott.ssa Anna Luisa Di Serafino**

**Esperto Stimatore: Geom. Claudia Casciotti**



## SOMMARIO RELAZIONE PERITALE

01. Premessa .....	3
02. Descrizione del bene .....	3
03. Caratteristiche costruttive e finiture.....	5
04. Dati identificativi catastali.....	6
05. Titoli di proprietà.....	6
06. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.....	7
07. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta dalla Conservatoria.....	7
08. Regolarità amministrativa del bene.....	8
09. Usi Civili.....	9
10. Disponibilità dell'immobile.....	9
11. Oneri condominiali.....	10
12. Confini dell'immobile.....	10
13. Convenzione matrimoniale.....	10
14. Dati ipocatastali .....	10
15. Assoggettamento ad IVA della vendita.....	11
16. Valutazione dell'immobile.....	11
17. Criteri di formazione dei lotti.....	12
18. Schema riassuntivo perizia .....	12
19. Riepilogo commerciale per la pubblicità.....	13
20. Bozza per decreto di trasferimento .....	17
21. Allegati.....	20

## TRIBUNALE DI VELLETRI

Consulenza tecnica d'ufficio - G.E. Dott.ssa Anna Luisa Di Serafino Esecuzione Immobiliare n° 418/2024 promossa da \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*.

La sottoscritta Geom. Claudia Casciotti, residente a Velletri (RM) in Viale dei Volsci n° 108 ed iscritta al Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Roma al n° 11214, veniva nominata CTU nella procedura esecutiva in epigrafe in data 14/07/2025 dall'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari. Contestualmente al Decreto di nomina di CTU per la stima del bene, il G.E. dispone alla scrivente di redigere la relazione di stima rispondendo ai quesiti posti.

### 01. Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri (RM) Sezione Esecuzione Immobiliari, la \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* richiede al Tribunale di Velletri l'espropriazione del seguente immobile di piena proprietà del \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, sito in Albano Laziale (RM) in Corso Giacomo Matteotti n. 146, composto da appartamento attualmente censito al N.C.E.U. di suddetto Comune al Foglio 23, Particella 539, Subalterno 6, Categoria A/2.

Dall'esame di quanto contenuto nella documentazione in atti, il bene risulta correttamente individuabile.

### 02. Descrizione del bene

Il bene oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Albano Laziale (RM) in Corso Giacomo Matteotti n. 146, è articolato su due livelli collegati tra loro da scala a chiocciola interna ed è composto da appartamento di civile abitazione posto al piano terzo individuato con il numero interno 4 ed annesso terrazzo ad uso esclusivo posto al sovrastante piano quarto, all'interno di suddetto terrazzo è presente un vano adibito a cabina idrica condominiale.

L'immobile staggito fa parte di un fabbricato di maggior consistenza articolato su quattro piani fuori terra, collegati tra loro da scala interna condominiale ed è privo di ascensore.

L'accesso principale avviene da portone ad uso comune con altre proprietà dal civico n. 146 di Corso G. Matteotti ed attraverso cortile interno, portone in ferro vetrato e scala condominiale si

accede all'immobile in oggetto.

L'immobile come da visure catastali allegate è attualmente censito al N.C.E.U. di suddetto Comune, al Foglio 23, Particella 539, Subalterno 6, Categoria A/2, Classe 3, Vani 5,5, Rendita Catastale € 710,13.

**Proprietà:** la piena proprietà del bene è pervenuto \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* in virtù di Atto di Compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* di Roma (RM) del 28/10/2009, Rep. n. 23643 Raccolta n. 8513, trascritto presso l'Ufficio provinciale Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 in data 29/10/2009 ai nn. 68016/35542 di formalità, da potere \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*.

**Confinanti:** L'immobile oggetto di stima individuato con l'interno numero quattro, confina con affaccio su Corso Giacomo Matteotti, affaccio su cortile interno, vano scala, s.a.

**Consistenze da rilievo:** In data 06/08/2025 è stato eseguito l'accesso presso il bene pignorato, effettuando con l'ausilio di strumentazione i rilievi metrici e fotografici, oltre a verificarne la funzionalità, l'uso attuale, lo stato di conservazione e manutenzione.

Il bene in oggetto individuato con il numero interno 4 è articolato su due livelli collegati tra loro tramite scala a chiocciola interna e da rilievo risulta così costituito:

- il piano terzo con destinazione d'uso residenziale è composto da soggiorno pranzo con angolo cottura, corridoio, due camere da letto di cui una con cabina armadio, un bagno e un ripostiglio, per una superficie utile totale di mq. 82,00 ed altezza di mt. 3,20;
- il sovrastante piano quarto con destinazione d'uso non residenziale è composto da due porzioni di terrazzo ad uso esclusivo della superficie calpestabile totale di mq. 84,00.

Come già riportato nel precedente capitolo, all'interno di suddetto terrazzo è presente una cabina idrica condominiale di mq. 9,60 ed altezza media mt. 1,45, che non è oggetto di stima.

Nella seguente tabella si precisa che, in merito alla superficie totale del terrazzo verranno applicati i seguenti coefficienti correttivi: per i primi 25,00 mq. di superficie verrà applicato il coefficiente di 0,35, mentre per la restante superficie di 59,00 mq. verrà applicato il coefficiente di 0,10 (che è

utilizzato per la superficie eccedente che supera i 25,00 mq.).

Destinazione	Superficie utile	Coefficiente riduttivo	Superficie convenzionale
Appartamento ad uso abitativo	mq. 82,00	1,00	mq. 82,00
Terrazzo annesso (sup. estensione dei primi 25,00 mq.)	mq. 25,00	0,35	mq. 8,75
Terrazzo “ “ (sup. eccedente che supera i 25,00 mq.)	mq. 59,00	0,10	mq. 5,90
<b>Totale</b>			<b>Mq. 96,65</b>

### 03. Caratteristiche costruttive e finiture

#### 3a – Interne dell'appartamento posto al piano terzo:

- *Impianto termico*: impianto autonomo con caldaia a produzione di acqua calda sanitaria, oltre ad impianto CDZ (caldo/freddo);

- *Infissi interni*: portone d'ingresso blindato, porte interne in legno tamburato;

- *Infissi esterni*: finestre con struttura in legno e/o alluminio e vetrocamera, alcune con parapetti o grate in ferro;

- *Pavimentazione interna*: parquet in tavole di legno;

- *Pareti interne*: in muratura di laterizi intonacate e finite con pittura, parti rivestite con listelli di mattoni in laterizio. In sede di sopralluogo, si è constatato che in un angolo del soffitto del soggiorno pranzo è presente una macchia da infiltrazione d'acqua proveniente dal sovrastante terrazzo, per la quale si presume che sia stato già eseguito l'intervento di riparazione per eliminarne la causa.

- *Impianto idrico*: realizzato sotto traccia risulta funzionante;

- *Fornitura idrica*: da acquedotto comunale;

- *Smaltimento acque reflue*: collegato alla fognatura pubblica;

#### 3b – Terrazzo ad uso esclusivo posto al piano quarto:

Il terrazzo ad uso esclusivo allo stato attuale nel complesso presenta uno stato di manutenzione mediocre, ed è suddiviso in due parti, in quanto vi è collocata nella zona intermedia una cabina idrica condominiale. Il terrazzo perimetralmente è composto da parapetti di protezione, realizzati parte in muratura e parti con ringhiera in ferro, lo stesso è raggiungibile esclusivamente tramite scala a chiocciola in ferro dal piano sottostante.

Di seguito si riportano alcune precisazioni in merito allo stato attuale:

- per la porzione di terrazzo posta a lato nord con affaccio su Corso G. Matteotti, si è rilevato che l'intera superficie di mq. 30,00 è priva di pavimentazione e presenta la sola impermeabilizzazione costituita da guaina bituminosa, pertanto a parere della scrivente sarebbe opportuno provvedere alla posa in opera di adeguata pavimentazione;
- la porzione di terrazzo posta a lato sud di mq. 54,00 risulta pavimentata con marmette in cemento;
- in merito alla cabina idrica condominiale (non oggetto di stima) collocata all'interno del terrazzo, la stessa risulta costituita da pareti in muratura, copertura a due falde con struttura in legno e sovrastanti tegole in laterizio.

#### **04. Dati identificativi catastali**

Il bene oggetto di valutazione è attualmente censito al N.C.E.U. del Comune di Albano Laziale (RM), al Foglio 23, Particella 539, Sub. 6, Cat. A/2, Classe 3, Vani 5,5, Rendita Catastale € 710,13. Si precisa che, la planimetria catastale in atti non corrisponde con lo stato attuale del bene, pertanto a maggior chiarimento si rimanda al capitolo n. 08. "Regolarità amministrativa".

#### **05. Titoli di proprietà**

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

Si riporta di seguito quanto contenuto nella Certificazione Notarile Sostitutiva del 22/11/2024:

- **Titolari:** il \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* ha acquisito la piena proprietà del bene oggetto di stima, dal \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, in virtù di Atto di Compravendita a rogito del Notaio Dott.ssa \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* di Roma (RM) del 28/10/2009, Rep. n. 23643 Raccolta n. 8513, trascritto ai nn. 68016/35542 in data 29/10/2009.
- **Titolari:** il \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* ha acquisito la piena proprietà del bene oggetto di stima, dalla \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, in virtù di Atto di Compravendita a rogito del Notaio Dott. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* di Albano Laziale (RM) del 29/02/1996, numero di repertorio 52872, trascritto ai nn. 8291/4746 in data 05/03/1996.



## 06. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

Sussiste continuità delle trascrizioni per il ventennio.

## 07. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta della Conservatoria

Si riporta di seguito quanto contenuto nella Certificazione Notarile Sostitutiva del 22/11/2024:

• ***Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo iscritta ai nn. 68017/20928 in data 29/10/2009***, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* di Roma (RM) del 28/10/2009, numero di repertorio 23644/8514, a favore \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro il \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, gravante sull'immobile oggetto di stima.

• ***Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta ai nn. 30849/5169 in data 21/06/2019***, a seguito di altro atto per \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* di Roma (RM) del 20/06/2019, numero di repertorio 14052/9719, a favore \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* Roma (RM), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, gravante sull'immobile oggetto di stima.

• ***Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta ai nn. 50834/9084 in data 16/10/2019***, a seguito di altro atto per \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* di Roma (RM) del 14/10/2019, numero di repertorio 16441/9719, a favore \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* Roma (RM), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, gravante sull'immobile oggetto di stima.

• ***Verbale di pignoramento immobili trascritto ai nn. 62783/45822 in data 20/11/2024***, a seguito di atto giudiziario per Unep Tribunale di Velletri del 07/10/2024, numero di repertorio 6808, a favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, gravante sull'immobile oggetto di stima.

## 08. Regolarità amministrativa del bene

Premesso che nell'Atto di Compravendita a rogito del Notaio Dott.ssa \*\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*\* di Roma (RM) del 28/10/2009, Rep. n. 23643, il venditore \*\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*\* sotto la propria responsabilità dichiarava quanto segue: *“che il fabbricato di cui fa parte quanto in oggetto è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967 e che in seguito ne il fabbricato, ne quanto in oggetto hanno subito modifiche necessitanti di licenze, concessioni o autorizzazioni”*.

Pertanto la scrivente al fine di verificare la corrispondenza del bene con quanto autorizzato ha eseguito l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Albano Laziale (RM), eseguendo ricerche approfondite in merito alla presenza di eventuali licenze, concessioni o autorizzazioni, da tale esame si è potuto accertare quanto segue:

- in data 19/10/1995 ai sensi del Decreto Legge del 26/09/1995 n. 400, la \*\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*\* ha presentato denuncia di Inizio Attività per l'esecuzione dei lavori relativi all'immobile di sua proprietà, come meglio descritti nella relazione asseverata del Tecnico incaricato e meglio rappresentato nel grafico allegato alla D.I.A. che riporta l'ante e il post-opera del piano terzo ad uso residenziale, per il quale il Dirigente del Settore Tecnico del Comune di Albano Laziale in data 23/10/1995 ha rilasciato il proprio Visto di approvazione. A seguito di tale approvazione, è stata presentata in data 29/12/1995 al Catasto Edilizio Urbano la denuncia di variazione e ad oggi la Planimetria catastale in atti non ha subito alcuna modifica;

- inoltre da ulteriori ricerche svolte dal personale preposto, risulterebbe una Concessione Edilizia n. 103/2006 intestata al \*\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*\* , tuttavia ad oggi tale pratica non risulta disponibile alla consultazione.

Pertanto, al fine di verificare la conformità del bene è stato eseguito il raffronto tra il grafico progettuale allegato alla D.I.A. del 23/10/1995 (che corrisponde con la planimetria catastale in atti) e la planimetria da rilievo dell'immobile oggetto di stima.

Da tale esame, si è potuto rilevare che l'appartamento in oggetto allo stato attuale presenta una diversa distribuzione ed uso degli spazi interni, come meglio rappresentato graficamente dalla



scrivente nell'allegato n. 2 "Tavola di raffronto tra pianta allegata alla D.I.A. e pianta da rilievo".

Considerato che, per le modifiche interne apportate all'appartamento in oggetto non risulterebbe essere stata richiesta alcuna autorizzazione, a parere della scrivente ai fini della regolarizzazione sarà necessario presentare una C.I.L.A. in Sanatoria con riferimento al Testo Unico dell'Edilizia 380/01 art. 6 bis, al fine di sanare le sopracitate modifiche interne realizzate senza alcun titolo, i cui costi verranno detratti dal valore di stima come meglio riportato al Capitolo 16. "Valutazione del bene", e che saranno a carico dell'eventuale acquirente il quale dovrà provvedere all'esecuzione di quanto necessario per la loro regolarizzazione.

Inoltre, sarà necessario eseguire la variazione catastale per modifiche interne (Docfa), i cui costi saranno detratti dal valore di stima come meglio riportato al Capitolo 16 e che saranno a carico dell'eventuale acquirente.

Si precisa infine che, in sede di sopralluogo sul pianerottolo al piano terzo è stata rilevata una finestra a nastro nella parte alta della parete, premesso che nella documentazione grafica in mio possesso tale apertura non viene riportata e che in particolare non è stato possibile visionare il contenuto della Concessione Edilizia n. 103/2006 in quanto non è disponibile alla consultazione, pertanto allo stato attuale in assenza di documentazione che ne attesti o meno la regolarità, la scrivente non può dare un parere inconfutabile in merito a quanto rilevato.

Relativamente al bene oggetto di valutazione, dall'esame della documentazione in atti non risulta essere stato rilasciato il Certificato di Abitabilità.

#### **09. Usi civici**

In sede di accesso agli atti, si è potuto accertare che l'area su cui è stato edificato l'intero fabbricato censito in Catasto al Foglio 23 Particella 539 del Comune di Albano Laziale (RM), non risulta gravato da Usi Civici.

#### **10. Disponibilità dell'immobile**

In merito alla disponibilità del bene oggetto di stima, la scrivente in data 03/09/2025 ha eseguito l'accesso presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Velletri (RM), ed ha richiesto copia

del contratto di locazione con il n. 1521 Serie 3T del 16/11/2022 (che si allega alla C.T.U.), pertanto il bene attualmente risulta occupato con contratto di locazione regolarmente registrato.

### **11. Oneri condominiali**

In sede di sopralluogo, l'esecutato riferisce che il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di stima risulta privo di Amministratore di Condominio, pertanto salvo diversa dimostrazione, l'immobile per quanto è stato possibile accertare, non risulterebbe gravato da oneri condominiali.

### **12. Confini dell'immobile**

L'immobile oggetto di stima individuato con l'interno numero quattro, confina con affaccio su Corso Giacomo Matteotti, affaccio su cortile interno, vano scala, s.a.

### **13. Convenzione matrimoniale**

In data 11/09/2025 la scrivente ha eseguito l'accesso presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Albano Laziale (RM) ed ha richiesto il rilascio dell'Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio, che si allega alla C.T.U., dal quale si è potuto accertare che il \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* risulta coniugato in regime di separazione dei beni.

### **14. Dati ipocatastali**

Si riporta di seguito quanto contenuto nella Certificazione Notarile Sostitutiva del 22/11/2024:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo iscritta ai nn. 68017/20928 in data 29/10/2009, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* di Roma (RM) del 28/10/2009, numero di repertorio 23644/8514, a favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* il \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* , grava sull'immobile oggetto di stima.
- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta ai nn. 30849/5169 in data 21/06/2019, a seguito di altro atto per \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* di Roma (RM) del 20/06/2019, numero di repertorio 14052/9719, a favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* sede Roma (RM) contro il \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* , grava sull'immobile oggetto di stima.
- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta ai nn. 50834/9084 in data 16/10/2019, a seguito di altro atto per \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* di Roma (RM) del 14/10/2019, numero di repertorio 16441/9719,

a favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* sede Roma (RM) contro il \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, grava sull'immobile oggetto di stima

- Verbale di pignoramento immobili trascritto ai nn. 62783/45822 in data 20/11/2024, a seguito di atto giudiziario per Unep Tribunale di Velletri del 07/10/2024, numero di repertorio 6808, a favore di \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* contro il \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, grava sull'immobile oggetto di stima.

## 15. Assoggettamento ad IVA della vendita

La vendita dell'immobile di cui al presente lotto non è soggetta ad IVA.

## 16. Valutazione dell'immobile

Il criterio di stima utilizzato per la valutazione dell'immobile in oggetto, è quello sintetico per comparazione con immobili simili compravenduti nella zona, mediante il quale si perviene al valore venale di comune commercio che, opportunamente ragguagliati, al fine di considerare tutte quelle caratteristiche distintive, proprie di tale immobile rispetto a quello preso in esame.

I dati relativi al valore di mercato degli immobili della zona in esame, sono stati reperiti presso fonti del settore, (agenzie immobiliari e studi tecnici) e valutando il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte. Tra le caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima, sono stati presi in considerazione i seguenti fattori: la posizione urbanistica, lo stato di conservazione; l'appetibilità che avrebbe la sua collocazione sul mercato immobiliare. In base a tali considerazioni si è determinato il prezzo del bene valutato in €/mq. **2.100,00**, applicando quindi tale valore alle consistenze che sono riportate nella tabella che segue, si ottiene la valutazione attuale.

In merito al coefficiente riduttivo di **0,80\*** riportato nella tabella, si precisa che lo stesso verrà applicato all'intero terrazzo posto al piano quarto, in quanto lo stato di manutenzione attualmente risulta mediocre.

Destinazione	Superficie conv.	Valore €/mq.	Coeff.	Valore euro
Appartamento ad uso abitativo	mq. 82,00	2.100,00	1,00	€ 172.200,00
Terrazzo annesso (sup. estensione dei primi 25 mq.)	mq. 8,75	2.100,00	0,80*	€ 14.700,00
Terrazzo “ “ (sup. eccedente che supera i 25 mq.)	mq. 5,90	2.100,00	0,80*	€ 9.912,00
<b>Totale generale</b>				<b>€ 196.812,00</b>

Il valore stimato per la piena proprietà è pari ad € 196.812,00 (a), ma come già anticipato al capitolo 08: “Regolarità amministrativa del bene”, alla sopracitata valutazione verranno detratti i costi necessari per la presentazione della C.I.L.A. in Sanatoria per modifiche interne e per la successiva variazione catastale (Docfa), così di seguito stimati:

- Sanzione ..... € 1.000,00 (b)
- Diritti di segreteria ..... € 90,00 (c)
- Onorario tecnico per redazione CILA..... € 1.500,00 (d)
- Docfa variazione catastale ..... € 500,00 (e)

Pertanto il valore del bene a base d’asta, decurtato di suddetti costi, è il seguente:

(a. € 196.812,00 - b. € 1.000,00 – c. € 90,00 - d. € 1.500,00 – e. € 500,00) = € 193.722,00

**Per un totale pari ad € 193.722,00**

N.B.: i costi sopra riportati (b+c+d+e) sono stati detratti dal valore di stima pertanto saranno a carico dell’eventuale acquirente che dovrà provvedere all’esecuzione di quanto necessario per la regolarizzazione delle modifiche interne.

## 17. Criteri di formazione dei lotti

Considerata la tipologia dell’immobile, si è ritenuto comprendere il bene come lotto unico.

## 18. Schema riassuntivo perizia

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 418/2024	
Promossa da	****Omissis****
Giudice Esecuzioni	Dott.ssa Anna Luisa Di Serafino
Esperto Stimatore	Geom. Claudia Casciotti
Custode	Avv. Gabriele Greci
Lotto unico	Prezzo a base d’asta per la piena proprietà: € 193.722,00
Comune	Albano Laziale (RM)
Indirizzo	Corso Giacomo Matteotti n. 146
Immobile staggito	Appartamento di civile abitazione posto al piano III ed annesso terrazzo

	ad uso esclusivo posto al piano IV, collegati tra loro tramite scala a chiocciola interna. Si precisa che all'interno del terrazzo è presente un vano adibito a cabina idrica condominiale non oggetto di stima.
--	--

#### IDENTIFICATIVI CATASTALI:

Foglio	Particella	Sub.	Consistenza	Categoria	Classe	Rendita
23	539	6	5,5 vani	A/2	3	€ 710,13

#### DESCRIZIONE SINTETICHE DEL BENE:

Superfici utili:	Appartamento al piano terzo della superficie totale di mq. 82,00 ed altezza di mt. 3,20, con annesso terrazzo al piano quarto della superficie totale di mq. 84,00. Inoltre all'interno del terrazzo è presente una cabina idrica condominiale di mq. 9,60 non oggetto di stima.						
Titoli Autorizzativi	Intero fabbricato ante '67			Per modifiche interne D.I.A. del 23/10/95			
Imp. riscaldamento	Autonomo	X					
Impianto idrico	Funzionante	X					
Stato dell'immobile	Libero		Locato	X	Occupato		
Ascensore	Si		No	X			

#### 19. Riepilogo commerciale per la pubblicità

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 418/2024	
Esperto Stimatore	Geom. Claudia Casciotti
Lotto unico	Prezzo a base d'asta per la piena proprietà: € 193.722,00
Indirizzo	Corso Giacomo Matteotti n. 146 – Albano Laziale (RM)

#### DIRITTI: L'immobile in oggetto è di piena proprietà del \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*

Tipologia immobile	Appartamento per civile abitazione con annesso sovrastante terrazzo
Stato conservativo	L'appartamento posto al piano terzo risulta in buono stato di manutenzione, mentre il terrazzo posto al piano quarto nel complesso presenta uno stato di manutenzione mediocre.

<b>Descrizione sintetica</b>	<p><b>Il bene oggetto di valutazione individuato con il numero interno 4 è articolato su due livelli collegati tra loro tramite scala a chiocciola e precisamente: - appartamento posto al piano terzo composto da soggiorno pranzo con angolo cottura, corridoio, due camere da letto di cui una con cabina armadio, un bagno e un ripostiglio; - terrazzo ad uso esclusivo posto al sovrastante piano quarto, composto da due porzioni di terrazzo, all'interno del quale vi è collocata una cabina idrica condominiale non oggetto di stima.</b></p>
<b>Vendita soggetta ad IVA</b>	<b>No</b>

### **RIEPILOGO PER LA PUBBLICITÀ**

**Lotto unico** – Piena proprietà del bene sito nel Comune di Albano Laziale (RM) in Corso Giacomo Matteotti n. 146, individuato con il numero interno 4 ed articolato su due livelli collegati tra loro da scala a chiocciola interna. L'immobile staggito fa parte di un fabbricato di maggior consistenza articolato su quattro piani fuori terra, collegati tra loro da scala interna condominiale ed è privo di ascensore. L'accesso principale avviene da portone ad uso comune con altre proprietà dal civico n. 146 di Corso G. Matteotti ed attraverso cortile interno, portone in ferro vetrato e scala condominiale si accede all'immobile in oggetto. Da rilievo il bene è costituito da: - appartamento di civile abitazione posto al piano terzo con destinazione d'uso residenziale composto da soggiorno pranzo con angolo cottura, corridoio, due camere da letto di cui una con cabina armadio, un bagno e un ripostiglio, per una superficie utile totale di mq. 82,00 ed altezza di mt. 3,20; - il sovrastante piano quarto con destinazione d'uso non residenziale è composto da due porzioni di terrazzo ad uso esclusivo della superficie calpestabile totale di mq. 84,00. Come già riportato in perizia, si precisa che all'interno di suddetto terrazzo è presente una cabina idrica condominiale di mq. 9,60 ed altezza media mt. 1,45, non oggetto di stima. Il bene come da visure catastali allegate è attualmente censito al N.C.E.U. di suddetto Comune, al Foglio 23, Particella 539, Subalterno 6, Cat. A/2, Classe 3, Vani 5,5, Rendita Catastale € 710,13. L'immobile pignorato individuato con l'interno numero quattro,



confina con affaccio su Corso Giacomo Matteotti, affaccio su cortile interno, vano scala, s.a.

In merito alla Regolarità Amministrativa, premesso che nell'Atto di Compravendita a rogito del Notaio \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* di Roma (RM) del 28/10/2009, Rep. n. 23643, il venditore \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* sotto la propria responsabilità dichiarava quanto segue: "che il fabbricato di cui fa parte quanto in oggetto è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967 e che in seguito ne il fabbricato, ne quanto in oggetto hanno subito modifiche necessitanti di licenze, concessioni o autorizzazioni".

Pertanto la scrivente al fine di verificare la corrispondenza del bene con quanto autorizzato ha eseguito l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Albano Laziale (RM), eseguendo ricerche approfondite in merito alla presenza di eventuali licenze, concessioni o autorizzazioni, da tale esame si è potuto accertare quanto segue:

- in data 19/10/1995 ai sensi del Decreto Legge del 26/09/1995 n. 400, la \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* ha presentato denuncia di Inizio Attività per l'esecuzione dei lavori relativi all'immobile di sua proprietà, come meglio descritti nella relazione asseverata del Tecnico incaricato e meglio rappresentato nel grafico allegato alla D.I.A. che riporta l'ante e il post-opera del piano terzo ad uso residenziale, per il quale il Dirigente del Settore Tecnico del Comune di Albano Laziale in data 23/10/1995 ha rilasciato il proprio Visto di approvazione. A seguito di tale approvazione, è stata presentata in data 29/12/1995 al Catasto Edilizio Urbano la denuncia di variazione e ad oggi la Planimetria catastale in atti non ha subito alcuna modifica;

- inoltre da ulteriori ricerche svolte dal personale preposto, risulterebbe una Concessione Edilizia n. 103/2006 intestata al \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, tuttavia ad oggi tale pratica non risulta disponibile alla consultazione.

Pertanto, al fine di verificare la conformità del bene è stato eseguito il raffronto tra il grafico progettuale allegato alla D.I.A. del 23/10/1995 (che corrisponde con la planimetria catastale in atti) e la planimetria da rilievo dell'immobile oggetto di stima. Da tale esame, si è potuto rilevare che l'appartamento in oggetto allo stato attuale presenta una diversa distribuzione ed uso degli spazi

interni, come meglio rappresentato graficamente dalla scrivente nell'allegato n. 2 "Tavola di raffronto tra pianta allegata alla D.I.A. e pianta da rilievo". Considerato che, per le modifiche interne apportate all'appartamento in oggetto non risulterebbe essere stata richiesta alcuna autorizzazione, a parere della scrivente ai fini della regolarizzazione sarà necessario presentare una C.I.L.A. in Sanatoria con riferimento al Testo Unico dell'Edilizia 380/01 art. 6 bis, al fine di sanare le sopracitate modifiche interne realizzate senza alcun titolo, i cui costi sono stati già detratti dal valore di stima come meglio riportato al Capitolo 16. "Valutazione del bene", e che saranno a carico dell'eventuale acquirente il quale dovrà provvedere all'esecuzione di quanto necessario per la loro regolarizzazione. Inoltre, sarà necessario eseguire la variazione catastale per modifiche interne (Docfa), i cui costi sono stati già detratti dal valore di stima come meglio riportato al Capitolo 16 e che saranno a carico dell'eventuale acquirente.

Si precisa infine che, in sede di sopralluogo sul pianerottolo al piano terzo è stata rilevata una finestra a nastro nella parte alta della parete, premesso che nella documentazione grafica in mio possesso tale apertura non viene riportata e che in particolare non è stato possibile visionare il contenuto della Concessione Edilizia n. 103/2006 in quanto non è disponibile alla consultazione, pertanto allo stato attuale in assenza di documentazione che ne attesti o meno la regolarità, la scrivente non può dare un parere inconfutabile in merito a quanto rilevato.

Relativamente al bene oggetto di valutazione, dall'esame della documentazione in atti non risulta essere stato rilasciato il Certificato di Abitabilità.

Relativamente all'Attestato di prestazione energetica, si precisa che non è stato possibile reperire la necessaria documentazione per procedere alla redazione di A.P.E. ex novo.

#### **Vendita non soggetta ad IVA**

**PREZZO BASE D'ASTA: € 193.722,00**

Tanto doveva la sottoscritta riferire all'incarico ricevuto

L'Esperto Stimatore

Velletri, 16 settembre 2025

(Geom. Claudia Casciotti)

## 20. Bozza per decreto di trasferimento

### BOZZA PER DECRETO DI TRASFERIMENTO

Beni da trasferire in \_\_\_\_\_ (quota) proprietà del Sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, Codice Fiscale \_\_\_\_\_; coniugato in regime di \_\_\_\_\_ legale dei beni con \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, Codice Fiscale \_\_\_\_\_;

**Lotto unico** – Piena proprietà del bene sito nel Comune di Albano Laziale (RM) in Corso Giacomo Matteotti n. 146, individuato con il numero interno 4 ed articolato su due livelli collegati tra loro da scala a chiocciola interna. L'immobile staggito fa parte di un fabbricato di maggior consistenza articolato su quattro piani fuori terra, collegati tra loro da scala interna condominiale ed è privo di ascensore. L'accesso principale avviene da portone ad uso comune con altre proprietà dal civico n. 146 di Corso G. Matteotti ed attraverso cortile interno, portone in ferro vetrato e scala condominiale si accede all'immobile in oggetto. Da rilievo il bene è costituito da: - appartamento di civile abitazione posto al piano terzo con destinazione d'uso residenziale composto da soggiorno pranzo con angolo cottura, corridoio, due camere da letto di cui una con cabina armadio, un bagno e un ripostiglio, per una superficie utile totale di mq. 82,00 ed altezza di mt. 3,20; - il sovrastante piano quarto con destinazione d'uso non residenziale è composto da due porzioni di terrazzo ad uso esclusivo della superficie calpestabile totale di mq. 84,00. Come già riportato in perizia, si precisa che all'interno di suddetto terrazzo è presente una cabina idrica condominiale di mq. 9,60 ed altezza media mt. 1,45, non oggetto di stima. Il bene come da visure catastali allegate è attualmente censito al N.C.E.U. di suddetto Comune, al Foglio 23, Particella 539, Subalterno 6, Cat. A/2, Classe 3, Vani 5,5, Rendita Catastale € 710,13. L'immobile pignorato individuato con l'interno numero quattro, confina con affaccio su Corso Giacomo Matteotti, affaccio su cortile interno, vano scala, s.a.

In merito alla Regolarità Amministrativa, premesso che nell'Atto di Compravendita a rogito del Notaio Dott.ssa \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* di Roma (RM) del 28/10/2009, Rep. n. 23643, il venditore

\*\*\*\*Omissis\*\*\*\* sotto la propria responsabilità dichiarava quanto segue: “che il fabbricato di cui fa parte quanto in oggetto è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967 e che in seguito ne il fabbricato, ne quanto in oggetto hanno subito modifiche necessitanti di licenze, concessioni o autorizzazioni”.

Pertanto la scrivente al fine di verificare la corrispondenza del bene con quanto autorizzato ha eseguito l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Albano Laziale (RM), eseguendo ricerche approfondite in merito alla presenza di eventuali licenze, concessioni o autorizzazioni, da tale esame si è potuto accertare quanto segue:

- in data 19/10/1995 ai sensi del Decreto Legge del 26/09/1995 n. 400, la \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* ha presentato denuncia di Inizio Attività per l'esecuzione dei lavori relativi all'immobile di sua proprietà, come meglio descritti nella relazione asseverata del Tecnico incaricato e meglio rappresentato nel grafico allegato alla D.I.A. che riporta l'ante e il post-opera del piano terzo ad uso residenziale, per il quale il Dirigente del Settore Tecnico del Comune di Albano Laziale in data 23/10/1995 ha rilasciato il proprio Visto di approvazione. A seguito di tale approvazione, è stata presentata in data 29/12/1995 al Catasto Edilizio Urbano la denuncia di variazione e ad oggi la Planimetria catastale in atti non ha subito alcuna modifica;

- inoltre da ulteriori ricerche svolte dal personale preposto, risulterebbe una Concessione Edilizia n. 103/2006 intestata al \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, tuttavia ad oggi tale pratica non risulta disponibile alla consultazione.

Pertanto, al fine di verificare la conformità del bene è stato eseguito il raffronto tra il grafico progettuale allegato alla D.I.A. del 23/10/1995 (che corrisponde con la planimetria catastale in atti) e la planimetria da rilievo dell'immobile oggetto di stima. Da tale esame, si è potuto rilevare che l'appartamento in oggetto allo stato attuale presenta una diversa distribuzione ed uso degli spazi interni, come meglio rappresentato graficamente dalla scrivente nell'allegato n. 2 “Tavola di raffronto tra pianta allegata alla D.I.A. e pianta da rilievo”. Considerato che, per le modifiche interne apportate all'appartamento in oggetto non risulterebbe essere stata richiesta alcuna

autorizzazione, a parere della scrivente ai fini della regolarizzazione sarà necessario presentare una C.I.L.A. in Sanatoria con riferimento al Testo Unico dell'Edilizia 380/01 art. 6 bis, al fine di sanare le sopracitate modifiche interne realizzate senza alcun titolo, i cui costi sono stati già detratti dal valore di stima come meglio riportato al Capitolo 16. "Valutazione del bene", e che saranno a carico dell'eventuale acquirente il quale dovrà provvedere all'esecuzione di quanto necessario per la loro regolarizzazione. Inoltre, sarà necessario eseguire la variazione catastale per modifiche interne (Docfa), i cui costi sono stati già detratti dal valore di stima come meglio riportato al Capitolo 16 e che saranno a carico dell'eventuale acquirente.

Si precisa infine che, in sede di sopralluogo sul pianerottolo al piano terzo è stata rilevata una finestra a nastro nella parte alta della parete, premesso che nella documentazione grafica in mio possesso tale apertura non viene riportata e che in particolare non è stato possibile visionare il contenuto della Concessione Edilizia n. 103/2006 in quanto non è disponibile alla consultazione, pertanto allo stato attuale in assenza di documentazione che ne attesti o meno la regolarità, la scrivente non può dare un parere inconfutabile in merito a quanto rilevato.

Relativamente al bene oggetto di valutazione, dall'esame della documentazione in atti non risulta essere stato rilasciato il Certificato di Abitabilità.

Relativamente all'Attestato di prestazione energetica, si precisa che non è stato possibile reperire la necessaria documentazione per procedere alla redazione di A.P.E. ex novo.

## 21. Allegati:

- Estratto di mappa 1:1000;
- Visura storica del bene censito al N.C.E.U. di Albano Laziale al Fg. 23 P.IIIa 539 Sub. 6;
- Planimetria catastale del bene censito al N.C.E.U. di Albano Laziale al Fg. 23 P.IIIa 539 Sub. 6;
- D.I.A del 23/10/1995 ai sensi del Decreto Legge del 26/09/1995 n. 400;
- Relazione asseverata del 14/10/1995;
- Grafico allegato alla D.I.A del 23/10/1995;
- Contratto di locazione con il n. 1521 Serie 3T del 16/11/2022;
- Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio N. 54 P. II S.A. anno 2013;
- Documentazione fotografica esterna ed interna;
- Tavola n. 1 "Planimetria da rilievo dell'immobile staggito";
- Tavola n. 2 "Tavola di raffronto tra pianta allegata alla D.I.A. e pianta da rilievo";
- Verbale accesso immobile del 06/08/2025;