
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Guidi Claudia, nell'Esecuzione Immobiliare 395/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti	8
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 395/2023 del R.G.E.....	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 51.000,00	12



INCARICO

In data 28/11/2023, il sottoscritto Ing. Guidi Claudia, con studio in Via Menotti Garibaldi, 15 - 00049 - Velletri (RM), email guidiclaudia@inwind.it, PEC cl.guidi@pec.ording.roma.it, Tel. 06 98 182 946, Fax 06 98 182 946, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato ad Albano Laziale (RM) - Via Goffredo Mameli, 21

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento è un garage sito al piano seminterrato (su due lati e catastalmente, ma con ingresso a livello della strada e da area condominiale) di un fabbricato a destinazione residenziale ubicato nel comune di Albano Laziale, via Goffredo Mameli n. 21, in una zona piuttosto centrale, dotata di diversi servizi e vicina alle principali linee di collegamento con Roma.

L'accesso avviene da ingresso con un doppio infisso costituito da una serranda in metallo ad apertura elettrica e da una porta in alluminio con vetro. Il locale è composto da un unico ambiente con una superficie netta pari a circa 35,00 mq.

L'accesso è stato effettuato in data 05/01/2024 assieme al custode nominato Ivg di Velletri.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Goffredo Mameli, 21

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il certificato notarile è stato depositato nei termini, in data 15/11/2023, così come specificato nella Relazione Preliminare del delegato Dott. Commercialista Carlo Kustermann.



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)

Dall'atto di compravendita del 3 giugno 2002, notaio Giordano Ester, rep. 6654, racc. 1407, si evince che l'esecutato al momento dell'acquisto del bene dichiarava di essere celibe.

CONFINI

Il locale garage confina con due lati verso un terrapieno, per una porzione verso altro locale garage del medesimo fabbricato, con area di manovra comune con accesso da via Goffredo Mameli, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	35,30 mq	46,35 mq	1	46,35 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				46,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				46,35 mq		

Il bene non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/04/1976 al 03/06/2002	***** Omissis *****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 317, Sub. 501 Categoria C6 Cl.5, Cons. 45 mq Piano S1
Dal 03/06/2002 al 09/11/2015	***** Omissis *****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 317, Sub. 501 Categoria C6 Cl.5, Cons. 45 mq Piano S1
Dal 09/11/2015 al 15/05/2019	***** Omissis *****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 317, Sub. 501



		Categoria C6 Cl.5, Cons. 45 mq Superficie catastale 52 mq Rendita € 195,22 Piano S1
Dal 15/05/2019 al 05/02/2024	***** Omissis *****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 317, Sub. 501 Categoria C6 Cl.5, Cons. 35 mq Superficie catastale 42 mq Rendita € 151,84 Piano S1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	8	317	501		C6	5	35 mq	42 mq	151,84 €	S1		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale tra il rilievo dello stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti, tuttavia la scrivente ha prodotto variazione catastale con metodo DOCFA per attribuzione del corretto numero civico n. 21 con Variazione del 03/02/2024 Pratica n. RM0064533 in atti dal 05/02/2024 rettifica indirizzo in planimetria (n. 64533.1/2024).

Si riportano tra gli allegati la visura storica e la planimetria del bene aggiornate.

STATO CONSERVATIVO

Considerando che il bene oggetto di pignoramento è un locale garage, lo stato conservativo del bene è buono.

PARTI COMUNI

Le parti comuni si riferiscono all'area di manovra esterna in comune con gli altri locali garage, con uscita su Via Goffredo Mameli.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il locale garage è sito al piano seminterrato di un fabbricato condominiale come corpo in aderenza all'edificio ed al di sotto di una terrazza esclusiva. Trattasi di edificio realizzato nei primi anni '70, la struttura portante del locale garage adiacente è in muratura con elementi in c.a.. Le pareti esterne del fabbricato e del locale sono intonacate e tinteggiate, con un rivestimento perimetrale alla base in peperino.

Internamente il garage presenta un pavimento in gres ordinario, pareti intonacate (ad eccezione di una porzione), doppio infisso di ingresso (serranda elettrica in metallo e porte di ingresso in alluminio con vetro). L'unica finestra presente è costituita da un infisso in ferro e vetro.

Il locale è dotato di impianto elettrico, parzialmente in canalina.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero e a disposizione dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/06/2002	***** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giordano Ester	03/06/2002	6654	1407
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			11/06/2002	24607	17143
		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.

In particolare si riporta la specifica del delegato nella propria relazione all'articolo 5) *Accertare se, sulla base delle risultanze documentali prodotte, e per gli effetti di cui all'art. 2650 sussiste continuità delle trascrizioni per l'intero ventennio (indicando, comunque, il primo atto di provenienza ultraventennale) e vi sia regolarità delle iscrizioni: dall'esame della documentazione in atti relativa alla continuità nel ventennio si evidenziano i seguenti atti: il primo atto di provenienza ultraventennale è*



*rappresentato dall'atto di compravendita del 3 Giugno 2002 Rep.6654 a rogito del notaio Giordano Ester trascritto in data 11 Giugno 2002 ai nn.24607/17143 con cui **** Omissis ****acquistava la piena proprietà dell'immobile in oggetto da **** Omissis ****.*

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al Certificato notarile in atti e alla Relazione preliminare a firma del dott. Commercialista Carlo Kustermann.

NORMATIVA URBANISTICA

La sottoscritta ha richiesto all'UTC indicazioni di PRG circa la zona specifica del fabbricato residenziale dove è sito il locale oggetto di pignoramento, riscontrando che lo stesso ricade all'interno della Zona B di completamento residenziale, sottozona B1 - Villa Ferraioli.

L'Area è soggetta a Vincolo Paesistico D. Lgs n. 42/2004 e ss.mm.ii. ed è soggetta a Vincolo Idrogeologico RD 1126/26 e ss.mm.ii.

La documentazione di PRG e NTA viene riportata in allegato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'atto di compravendita con il quale l'esecutato è divenuto proprietario del bene si evince che il fabbricato ove è ubicato l'immobile è stato costruito in virtù della Licenza di costruzione n. 35/66B, protocollo 21452, rilasciata dal comune di Albano Laziale in data 10 novembre 1975.

In data 08/01/2024 la scrivente si è recata presso l'UTC di Albano Laziale per espletare accesso agli atti. In tale occasione non si è potuta visionare la pratica suddetta in quanto non rinvenuta nell'archivio del Comune. Tale circostanza è stata successivamente formalizzata dall'Ufficio tecnico con dichiarazione di irreperibilità, riportata in allegato alla presente.

Pertanto, ai fini della determinazione della regolarità edilizia, la sottoscritta non ha potuto procedere direttamente alla verifica dell'immobile in oggetto se non con il confronto con la planimetria catastale d'impianto, presentata in data 16 aprile 1976 ed estratta dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate sezione Territorio.

Dal confronto dello stato dei luoghi con questo elaborato grafico risulta una sostanziale conformità.

Non sono state fornite certificazioni degli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

La scrivente ha constatato che per il fabbricato è costituito il Condominio denominato "Via Mameli 33", con amministratore p.t. sig. **** Omissis ****. Il locale garage interviene per la sola quota parte delle pulizie esterne e dell'illuminazione, per un importo medio delle spese annue di circa 70,00/80,00 €, come da riscontri dell'Amministratore.

Il professionista, su richiesta della sottoscritta, ha inoltre comunicato che risultano saldate tutte le quote condominiali di competenza e che alla data della suddetta verifica non sono stati deliberati



lavori straordinari nel condominio.

Si allega la documentazione fornita dall'Amministratore, regolamento di condominio e tabelle millesimali, nonché la comunicazione dei riscontri forniti.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Garage ubicato ad Albano Laziale (RM) - Via Goffredo Mameli, 21
L'immobile oggetto di pignoramento è un garage sito al piano seminterrato (su due lati e catastalmente, ma con ingresso a livello della strada e da area condominiale) di un fabbricato a destinazione residenziale ubicato nel comune di Albano Laziale, via Goffredo Mameli n. 21, in una zona piuttosto centrale, dotata di diversi servizi e vicina alle principali linee di collegamento con Roma. L'accesso avviene da ingresso con tramite un doppio infisso costituito da una serranda in metallo elettrica e da una porta in alluminio con vetro.

Il locale è composto da un unico ambiente con una superficie netta pari a circa 35,00 mq. L'accesso è stato effettuato in data 05/01/2024 assieme al custode nominato Ivg di Velletri.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 317, Sub. 501, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 51.000,00

DEFINIZIONE DEL VALORE DEL LOTTO

In linea generale la valutazione dei beni consiste nella determinazione del valore "di mercato" detto anche valore venale. Il più probabile valore di mercato viene definito come la più probabile somma di moneta con la quale può essere scambiato il bene oggetto della stima in un determinato mercato e ad un certo tempo. Fra i vari metodi è stato scelto quello comparativo diretto o stima "sintetica". Questo metodo permette di comparare i beni immobili da valutare con quelli di prezzo noto mediante dei parametri tecnici (superfici, numero di vani) o economici (canone, reddito imponibile). Come nella normale prassi si ritiene opportuno adoperare il prezzo per metro quadro di superficie lorda, e non quella netta utile calpestabile, in riferimento ai valori opportuni per la zona specifica, con considerazioni che tengano conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene. Le superfici calpestabili possono essere desunte dalla planimetria di rilievo, così come sono state riportate precedentemente, mentre ai fini della stima si utilizzeranno le superfici lorde commerciali, calcolate con i criteri riportati più avanti. Al fine della commerciabilità della proprietà, si terrà conto dell'epoca di costruzione, dello stato di manutenzione e conservazione, della destinazione, dell'ubicazione e del tipo di finiture.

STIMA SINTETICA

Le superfici lorde commerciali, utili per la stima sintetica, vengono ottenute da un computo che avviene secondo il seguente criterio: a) 100% delle superfici calpestabili; b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti; c) nel caso di unità immobiliare ricadente in edificio con più unità: 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali (i muri interni e quelli perimetrali esterni sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm,



mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25); d) per i balconi, le terrazze e similari, superfici accessorie di ornamento, la superficie si misura fino al contorno esterno; e) La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

Per la determinazione del valore di mercato la sottoscritta ha reperito gli stralci delle rilevazioni dell'OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2023, per la zona specifica, nel comune di Albano Laziale, zona centrale.

L'edificio che ospita il lotto si trova al centro del comune di Albano Laziale, in una zona ben dotata di servizi, vicina alle principali linee di collegamento con Roma, aspetti che incidono positivamente sul parametro di stima relativo alla posizione. L'OMI per i box, in stato di conservazione normale, riporta i valori min e max pari a €/mq 800,00 e €/mq 1.200,00.

Considerando la tipologia di garage, nella zona specifica carente di parcheggi, il buono stato di conservazione e manutenzione delle parti comuni, le buone finiture interne, ai fini della stima si ritiene congruo il valore pari a €/mq 1.100,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Albano Laziale (RM) - Via Goffredo Mameli, 35	46,35 mq	1.100,00 €/mq	€ 50.985,00	100,00%	€ 50.985,00
				Valore di stima:	€ 50.985,00

Valore provvisorio di stima: € 50.985,00

Valore finale di stima: € 51.000,00

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

Velletri, li 01/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Guidi Claudia



LISTA DEGLI ALLEGATI

- A. Verbale delle operazioni peritali;
- B. Certificazione notarile Notaio Calderini;
- C. Nota di trascrizione pignoramento;
- D. Relazione preliminare Dott. Carlo Kustermann;
- E. Atto di compravendita Notaio Giordano;
- F. Documentazione Catastale;
- G. Riscontro UTC di Albano Laziale;
- H. Riscontro Amministratore di Condominio, tabelle millesimali e regolamento;
- I. Documentazione fotografica;
- J. Tavola grafica – planimetria di rilievo;
- K. Stralcio PRG e NTA;
- L. Listino OMI 1 semestre 2023;
- M. Copia invio della relazione alle parti tramite e-mail PEC;



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Goffredo Mameli, 21

L'immobile oggetto di pignoramento è un garage sito al piano seminterrato (su due lati e catastalmente, ma con ingresso a livello della strada e da area condominiale) di un fabbricato a destinazione residenziale ubicato nel comune di Albano Laziale, via Goffredo Mameli n. 21, in una zona piuttosto centrale, dotata di diversi servizi e vicina alle principali linee di collegamento con Roma. L'accesso avviene da ingresso con tramite un doppio infisso costituito da serranda in metallo ad apertura elettrica e da una porta in alluminio con vetro.

Il locale è composto da un unico ambiente con una superficie netta pari a circa 35,00 mq. L'accesso è stato effettuato in data 05/01/2024 assieme al custode nominato Ivg di Velletri. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 317, Sub. 501, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: La sottoscritta ha richiesto all'UTC indicazioni di PRG circa la zona specifica del fabbricato residenziale dove è sito il locale oggetto di pignoramento, riscontrando che lo stesso ricade all'interno della Zona B di completamento residenziale, sottozona B1 - Villa Ferraioli. L'Area è soggetta a Vincolo Paesistico D. Lgs n. 42/2004 e ss.mm.ii. ed è soggetta a Vincolo Idrogeologico RD 1126/26 e ss.mm.ii. La documentazione di PRG e NTA viene riportata in allegato.

Prezzo base d'asta: € 51.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 395/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 51.000,00

Bene N° 1 - Garage			
Ubicazione:	Albano Laziale (RM) - Via Goffredo Mameli, 21		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 317, Sub. 501, Categoria C6	Superficie	46,35 mq
Stato conservativo:	Considerando che il bene oggetto di pignoramento è un locale garage, lo stato conservativo del bene è buono.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento è un garage sito al piano seminterrato (su due lati e catastalmente, ma con ingresso a livello della strada e da area condominiale) di un fabbricato a destinazione residenziale ubicato nel comune di Albano Laziale, via Goffredo Mameli n. 21, in una zona piuttosto centrale, dotata di diversi servizi e vicina alle principali linee di collegamento con Roma. L'accesso avviene da ingresso con tramite un doppio infisso costituito da una serranda in metallo ad apertura elettrica e da una porta in alluminio con vetro. Il locale è composto da un unico ambiente con una superficie netta pari a circa 35,00 mq. L'accesso è stato effettuato in data 05/01/2024 assieme al custode nominato Ivg di Velletri.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

