
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mammucari Aldo, nell'Esecuzione Immobiliare 47/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Incarico | 5 |
| Premessa | 5 |
| Descrizione..... | 5 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Albano Laziale (RM) - Via dei Pini 8, interno 1, piano S1-T-1°-sottotetto..... | 5 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Albano Laziale (RM) - Via dei Pini 8, interno 1, piano S1..... | 5 |
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Albano Laziale (RM) - Via dei Pini..... | 5 |
| Lotto Unico | 6 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 6 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Albano Laziale (RM) - Via dei Pini 8, interno 1, piano S1-T-1°-sottotetto.... | 6 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Albano Laziale (RM) - Via dei Pini 8, interno 1, piano S1..... | 6 |
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Albano Laziale (RM) - Via dei Pini..... | 6 |
| Titolarità..... | 6 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Albano Laziale (RM) - Via dei Pini 8, interno 1, piano S1-T-1°-sottotetto.... | 6 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Albano Laziale (RM) - Via dei Pini 8, interno 1, piano S1..... | 7 |
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Albano Laziale (RM) - Via dei Pini..... | 7 |
| Confini | 8 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Albano Laziale (RM) - Via dei Pini 8, interno 1, piano S1-T-1°-sottotetto.... | 8 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Albano Laziale (RM) - Via dei Pini 8, interno 1, piano S1..... | 8 |
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Albano Laziale (RM) - Via dei Pini..... | 8 |
| Consistenza | 8 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Albano Laziale (RM) - Via dei Pini 8, interno 1, piano S1-T-1°-sottotetto.... | 8 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Albano Laziale (RM) - Via dei Pini 8, interno 1, piano S1..... | 9 |
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Albano Laziale (RM) - Via dei Pini..... | 9 |
| Cronistoria Dati Catastali | 10 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Albano Laziale (RM) - Via dei Pini 8, interno 1, piano S1-T-1°-sottotetto. 10 | 10 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Albano Laziale (RM) - Via dei Pini 8, interno 1, piano S1..... | 10 |
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Albano Laziale (RM) - Via dei Pini..... | 10 |
| Dati Catastali..... | 11 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Albano Laziale (RM) - Via dei Pini 8, interno 1, piano S1-T-1°-sottotetto. 11 | 11 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Albano Laziale (RM) - Via dei Pini 8, interno 1, piano S1..... | 11 |
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Albano Laziale (RM) - Via dei Pini..... | 11 |



| | |
|--|----|
| Stato conservativo..... | 12 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Albano Laziale (RM) - Via dei Pini 8, interno 1, piano S1-T-1°-sottotetto. | 12 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Albano Laziale (RM) - Via dei Pini 8, interno 1, piano S1..... | 12 |
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Albano Laziale (RM) - Via dei Pini..... | 12 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 12 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Albano Laziale (RM) - Via dei Pini 8, interno 1, piano S1-T-1°-sottotetto. | 12 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Albano Laziale (RM) - Via dei Pini 8, interno 1, piano S1..... | 13 |
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Albano Laziale (RM) - Via dei Pini..... | 13 |
| Stato di occupazione..... | 13 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Albano Laziale (RM) - Via dei Pini 8, interno 1, piano S1-T-1°-sottotetto. | 13 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Albano Laziale (RM) - Via dei Pini 8, interno 1, piano S1..... | 13 |
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Albano Laziale (RM) - Via dei Pini..... | 13 |
| Provenienze Ventennali..... | 14 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Albano Laziale (RM) - Via dei Pini 8, interno 1, piano S1-T-1°-sottotetto. | 14 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Albano Laziale (RM) - Via dei Pini 8, interno 1, piano S1..... | 14 |
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Albano Laziale (RM) - Via dei Pini..... | 14 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 15 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Albano Laziale (RM) - Via dei Pini 8, interno 1, piano S1-T-1°-sottotetto. | 15 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Albano Laziale (RM) - Via dei Pini 8, interno 1, piano S1..... | 15 |
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Albano Laziale (RM) - Via dei Pini..... | 16 |
| Normativa urbanistica..... | 17 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Albano Laziale (RM) - Via dei Pini 8, interno 1, piano S1-T-1°-sottotetto. | 17 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Albano Laziale (RM) - Via dei Pini 8, interno 1, piano S1..... | 17 |
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Albano Laziale (RM) - Via dei Pini..... | 17 |
| Regolarità edilizia..... | 17 |
| Bene N° 1 - Villetta ubicata a Albano Laziale (RM) - Via dei Pini 8, interno 1, piano S1-T-1°-sottotetto. | 17 |
| Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Albano Laziale (RM) - Via dei Pini..... | 17 |
| Stima / Formazione lotti..... | 18 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 21 |
| Lotto Unico | 21 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 47/2024 del R.G.E..... | 22 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 288.300,00 | 22 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... | 24 |



Bene N° 1 - Villetta ubicata a Albano Laziale (RM) - Via dei Pini 8, interno 1, piano S1-T-1°-sottotetto. 24

Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Albano Laziale (RM) - Via dei Pini..... 24



INCARICO

In data 13/02/2024, il sottoscritto Arch. Mammucari Aldo, con studio in Vicolo Giorgi, 3 - 00049 - Velletri (RM), email info@studiomammucari.it, PEC a.mammucari@pec.archrm.it, Tel. 06 96 40 982, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Albano Laziale (RM) - Via dei Pini 8, interno 1, piano S1-T-1°-sottotetto
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Albano Laziale (RM) - Via dei Pini 8, interno 1, piano S1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Albano Laziale (RM) - Via dei Pini

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA DEI PINI 8, INTERNO 1, PIANO S1-T-1°-SOTTOTETTO

Villetta sita a circa 1 km dal centro di Albano Laziale con annesso box al piano interrato e posto auto scoperto, con accesso pedonale e carrabile da Via dei Pini; porzione immobiliare di edificio costituito da villette a schiera.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA DEI PINI 8, INTERNO 1, PIANO S1

Box al piano interrato della villetta, con accesso carrabile da Via dei Pini

La vendita del bene non è soggetta IVA.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA DEI PINI

Posto auto scoperto su Via dei Pini adiacente l'ingresso della villetta

La vendita del bene non è soggetta IVA.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Albano Laziale (RM) - Via dei Pini 8, interno 1, piano S1-T-1°-sottotetto
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Albano Laziale (RM) - Via dei Pini 8, interno 1, piano S1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Albano Laziale (RM) - Via dei Pini

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBIcata A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA DEI PINI 8, INTERNO 1, PIANO S1-T-1°-SOTTOTETTO

Dall'esame della documentazione allegata in atti e precisamente:

- atto di pignoramento Trascrizione del 07/02/2024 — Registro Generale 6458 Registro Particolare 4814;
 - certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto dal Notaio Stefania Argento depositato in atti;
 - nonché dalla successiva relazione dell'Avv. Marco Di Benedetto depositata in atti;
- si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - GARAGE UBIcato A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA DEI PINI 8, INTERNO 1, PIANO S1

Dall'esame della documentazione allegata in atti e precisamente:

- atto di pignoramento Trascrizione del 07/02/2024 — Registro Generale 6458 Registro Particolare 4814;
 - certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto dal Notaio Stefania Argento depositato in atti;
 - nonché dalla successiva relazione dell'Avv. Marco Di Benedetto depositata in atti;
- si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBIcato A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA DEI PINI

Dall'esame della documentazione allegata in atti e precisamente:

- atto di pignoramento Trascrizione del 07/02/2024 — Registro Generale 6458 Registro Particolare 4814;
 - certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto dal Notaio Stefania Argento depositato in atti;
 - nonché dalla successiva relazione dell'Avv. Marco Di Benedetto depositata in atti;
- si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBIcata A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA DEI PINI 8, INTERNO 1, PIANO S1-T-1°-SOTTOTETTO

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA DEI PINI 8, INTERNO 1, PIANO S1

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA DEI PINI

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA DEI PINI 8, INTERNO 1, PIANO S1-T-1°-SOTTOTETTO

Vedasi grafico allegato, parte integrante della presente relazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA DEI PINI 8, INTERNO 1, PIANO S1

Vedasi grafico allegato, parte integrante della presente relazione.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA DEI PINI

Vedasi grafico allegato, parte integrante della presente relazione.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA DEI PINI 8, INTERNO 1, PIANO S1-T-1°-SOTTOTETTO

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|------------|
| Cantina | 70,00 mq | 77,00 mq | 0,40 | 30,80 mq | 2,70 m | interrato |
| Abitazione | 68,70 mq | 75,57 mq | 1 | 75,57 mq | 2,70 m | T - 1° |
| Sottotetto (autonomo) | 38,00 mq | 41,80 mq | 0,20 | 8,36 mq | 0,00 m | sottotetto |
| Terrazza | 19,50 mq | 19,50 mq | 0,25 | 4,88 mq | 0,00 m | terra |
| portici | 9,60 mq | 9,60 mq | 0,25 | 2,40 mq | 0,00 m | terra |
| Balcone scoperto | 15,15 mq | 15,15 mq | 0,25 | 3,79 mq | 0,00 m | 1° |
| Corte esclusiva/giardino | 245,50 mq | 245,50 mq | 0,18 | 44,19 mq | 0,00 m | S-T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 169,99 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 169,99 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Villino composto da:

- piano interrato con cantina di circa 70 mq con bagno e angolo cottura,
- piano terra costituito da soggiorno/pranzo, a.c. e bagno per circa mq 37.25, oltre a terrazzo di mq 19.50 e 2 portici per circa mq 9.60;
- piano primo costituito da 2 camere ed un bagno per circa mq 31.45, oltre a balcone di circa mq 15.15;
- piano soffitta per circa mq 38.00;
- corte esclusiva/giardino al piano interrato di circa mq 47.50;
- corte esclusiva/giardino al piano terra di circa mq 198.00.



Si rende noto che:

- la cantina ad oggi risulta come unico locale assieme al box sub 6 ed il tutto ad uso abitazione;
- la rampa di accesso al box è stata trasformata in corte/giardino con scala esterna dal piano interrato al piano terra.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA DEI PINI 8, INTERNO 1, PIANO S1

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-----------|
| Box | 17,00 mq | 17,00 mq | 1 | 17,00 mq | 2,70 m | interrato |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 17,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 17,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Box di circa 17.00 mq ad oggi annesso alla cantina del piano interrato, in quanto rimosse le pareti che li delimitano, inoltre risulta in uso ad abitazione.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA DEI PINI

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-----------|
| Box | 17,00 mq | 17,00 mq | 1 | 17,00 mq | 2,70 m | interrato |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 17,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 17,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Box di circa 17.00 mq ad oggi annesso alla cantina del piano interrato, in quanto rimosse le pareti che li delimitano, inoltre risulta in uso ad abitazione.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA DEI PINI 8, INTERNO 1, PIANO S1-T-1°-SOTTOTETTO

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 23/10/2009 al 30/03/2010 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 2175, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 619,75 Piano S1-T-1° |
| Dal 30/03/2010 al 29/09/2016 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 2175, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 795,34 Piano S1-T-1° |
| Dal 29/09/2016 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 2175, Sub. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 795,34 Piano S1-T-1° |

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA DEI PINI 8, INTERNO 1, PIANO S1

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 23/10/2009 al 29/09/2016 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 2175, Sub. 6 Categoria C6 Cl.5, Cons. 17 mq Rendita € 73,75 Piano S1 |
| Dal 29/09/2016 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 2175, Sub. 6 Categoria C6 Cl.5, Cons. 17 mq Rendita € 73,75 Piano S1 |

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA DEI PINI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 23/10/2009 al 29/09/2016 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 2175, Sub. 11 Categoria C6 Cl.2, Cons. 12 mq Rendita € 32,23 |
| Dal 29/09/2016 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 2175, Sub. 11 Categoria C6 Cl.2, Cons. 12 mq Rendita € 32,23 |



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA DEI PINI 8, INTERNO 1, PIANO S1-T-1°-SOTTOTETTO

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|---------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 7 | 2175 | 1 | | A7 | 3 | 5,5 vani | | 795,34 € | S1-T-1° | | |

Corrispondenza catastale

Non vi è corrispondenza tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali in atto, non si è proceduto a variazioni in merito in quanto vi sono difformità tra lo stato attuale degli immobili e lo stato assentito di progetto che dovranno essere ripristinate, vedasi paragrafo Regolarità edilizia. Lo scrivente resta a disposizione per eventuali successive modifiche qualora richieste dal Giudice dell'Esecuzione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA DEI PINI 8, INTERNO 1, PIANO S1

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 7 | 2175 | 6 | | C6 | 5 | 17 mq | | 73,75 € | S1 | | |

Corrispondenza catastale

Non vi è corrispondenza tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali in atto, non si è proceduto a variazioni in merito in quanto vi sono difformità tra lo stato attuale degli immobili e lo stato assentito di progetto che dovranno essere ripristinate, vedasi paragrafo Regolarità edilizia. Lo scrivente resta a disposizione per eventuali successive modifiche qualora richieste dal Giudice dell'Esecuzione.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA DEI PINI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 7 | 2175 | 11 | | C6 | 2 | 12 mq | | 32,23 € | | | |



Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA DEI PINI 8, INTERNO 1, PIANO S1-T-1°-SOTTOTETTO

Buono

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA DEI PINI 8, INTERNO 1, PIANO S1

Buono

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA DEI PINI

Buono

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA DEI PINI 8, INTERNO 1, PIANO S1-T-1°-SOTTOTETTO

Parti esterne:

- il fabbricato risulta tinteggiato, i confini della corte realizzati in muretti e ringhiera, cancello carrabile e cancelletto pedonale in ferro;
- la corte risulta in parte pavimentata ed in parte a prato, presenza di una scala esterna in ferro che permette il passaggio tra l'area cortilizia al piano terra e la porzione adiacente il piano interrato realizzata a seguito della rimozione della rampa di accesso al box;

Pavimentazioni e rivestimenti interni:

- pavimentazione in gres su tutti i vani ai piani interrato e terra, parquet ai piani primo e sottotetto ad eccezione del bagno al piano primo in gres;
- le pareti sono rivestite con intonaco civile, tutti i vani sono tinteggiati; rivestimenti in maioliche nei bagni e le pareti adibite ad angolo cottura; balcone pavimentato.
- scale interne in legno.

Infissi e porte:

porte interne in legno; porta-finestre e finestre con doppio vetro in alluminio e legno, persiane e grate in ferro. Impianto elettrico funzionante con utenza privata, impianto di riscaldamento funzionante con utenza privata, impianto idrico funzionante; utenza idrica, illuminazione stradale comune e pompe di sollevamento acque reflue gestite dalla **** Omissis ****. con amministratore Pro tempore il **** Omissis ****.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA DEI PINI 8, INTERNO 1, PIANO S1

Pavimentazioni e rivestimenti interni:

- pavimentazione in gres
- le pareti sono rivestite con intonaco civile.

Infissi e porte:

porta-finestra con doppio vetro in alluminio e legno, grata in ferro.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA DEI PINI

Posto auto su asfalto con strisce bianche

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA DEI PINI 8, INTERNO 1, PIANO S1-T-1°-SOTTOTETTO

L'immobile risulta occupato dal **** Omissis ****, ivi residente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA DEI PINI 8, INTERNO 1, PIANO S1

L'immobile risulta occupato dal **** Omissis ****, ivi residente.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA DEI PINI

L'immobile risulta occupato dal **** Omissis ****



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA DEI PINI 8, INTERNO 1, PIANO S1-T-1°-SOTTOTETTO

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|-------------------|--|------|---------------|-------------|
| Dal 29/09/2016 | **** Omissis **** | Cessione agevolata di beni immobili a soci | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | 8364 | 5341 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | roma 2 | | 46580 | 31902 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA DEI PINI 8, INTERNO 1, PIANO S1

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|-------------------|--|------|---------------|-------------|
| Dal 29/09/2016 | **** Omissis **** | Cessione agevolata di beni immobili a soci | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | 8364 | 5341 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | roma 2 | | 46580 | 31902 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA DEI PINI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|-------------------|--|------|---------------|-------------|
| Dal 29/09/2016 | **** Omissis **** | Cessione agevolata di beni immobili a soci | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | 8364 | 5341 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |



| | | | | | |
|----------------------|--|---------------|-------------|----------------|----------------|
| | | roma 2 | | 46580 | 31902 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA DEI PINI 8, INTERNO 1, PIANO S1-T-1°-SOTTOTETTO

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE emesso dal Tribunale di Velletri in data 11 gennaio 2024, repertorio n. 177, trascritto il 7 febbraio 2024, ai numeri di R.G. 6458 ed R.P. 4814, a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis **** per la proprietà su immobili siti nel Comune di Albano Laziale, censiti al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 7, particella 2175, sub. 1 categoria A/7, sub. 6 categoria C/6 e sub. 11 categoria C/6;

- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Velletri del 26 settembre 2023, repertorio n. 3372, iscritta il 4 ottobre 2023 ai numeri R.G. 53888 e R.P. 8073, per complessivi euro 100.000,00, di cui euro 86.526,09 di capitale originario, a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis **** per la piena proprietà su immobili siti nel Comune di Albano Laziale, censiti al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 7, particella 2175, sub. 1 categoria A/7, sub. 6 categoria C/6 e sub. 11 categoria C/6;

- IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di finanziamento a rogito del Notaio Colistra Francesco di Roma in data 8 novembre 2006, repertorio n. 104454/7498, iscritta il 23 novembre 2006 ai numeri R.G. 77980 e R.P. 19058, per complessivi euro 2.380.000,00, di cui euro 1.190.000,00 di capitale originario, rimborsabile in 15 anni, a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis **** per la piena proprietà su immobili siti nel Comune di Albano Laziale, censiti al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 7, particelle 812 (di are 10,18), 811 (di are 0,60), 794 (di are 3,40), 692 (0,71) e 637 (consistenza 10 vani).

- ANNOTAZIONE DI RESTRIZIONE IMMOBILIARE a rogito Notaio Gaddi Carlo di Roma del 9 agosto 2012, repertorio n. 20742/15250, annotata il 4 settembre 2012 ai numeri R.G. 40354 e R.P. 6035, avente ad oggetto la liberazione degli immobili siti nel Comune di Albano Laziale, censiti al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 7, particella 2175, sub. 11, sub. 5 e sub. 10.

- ANNOTAZIONE DI FRAZIONAMENTO IN QUOTA a rogito Notaio Gaddi Carlo di Roma del 9 agosto 2012, repertorio n. 20742/15250, annotata il 4 settembre 2012 ai numeri R.G. 40355 e R.P. 6036, avente ad oggetto, tra gli altri, gli immobili siti nel Comune di Albano Laziale, censiti al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 7, particella 2175, sub. 1 categoria A/7 e sub. 6 categoria C/6, per euro 300.000,00 (trecentomila virgola zero zero) iscrizione ipotecaria, di cui euro 150.000,00 di capitale originario.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA DEI PINI 8, INTERNO 1, PIANO S1

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE emesso dal Tribunale di Velletri in data 11 gennaio 2024, repertorio n. 177, trascritto il 7 febbraio 2024, ai numeri di R.G. 6458 ed



R.P. 4814, a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis **** per la proprietà su immobili siti nel Comune di Albano Laziale, censiti al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 7, particella 2175, sub. 1 categoria A/7, sub. 6 categoria C/6 e sub. 11 categoria C/6;

- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Velletri del 26 settembre 2023, repertorio n. 3372, iscritta il 4 ottobre 2023 ai numeri R.G. 53888 e R.P. 8073, per complessivi euro 100.000,00, di cui euro 86.526,09 di capitale originario, a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis **** per la piena proprietà su immobili siti nel Comune di Albano Laziale, censiti al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 7, particella 2175, sub. 1 categoria A/7, sub. 6 categoria C/6 e sub. 11 categoria C/6;

- IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di finanziamento a rogito del Notaio Colistra Francesco di Roma in data 8 novembre 2006, repertorio n. 104454/7498, iscritta il 23 novembre 2006 ai numeri R.G. 77980 e R.P. 19058, per complessivi euro 2.380.000,00, di cui euro 1.190.000,00 di capitale originario, rimborsabile in 15 anni, a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis **** per la piena proprietà su immobili siti nel Comune di Albano Laziale, censiti al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 7, particelle 812 (di are 10,18), 811 (di are 0,60), 794 (di are 3,40), 692 (0,71) e 637 (consistenza 10 vani).

- ANNOTAZIONE DI RESTRIZIONE IMMOBILIARE a rogito Notaio Gaddi Carlo di Roma del 9 agosto 2012, repertorio n. 20742/15250, annotata il 4 settembre 2012 ai numeri R.G. 40354 e R.P. 6035, avente ad oggetto la liberazione degli immobili siti nel Comune di Albano Laziale, censiti al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 7, particella 2175, sub. 11, sub. 5 e sub. 10.

- ANNOTAZIONE DI FRAZIONAMENTO IN QUOTA a rogito Notaio Gaddi Carlo di Roma del 9 agosto 2012, repertorio n. 20742/15250, annotata il 4 settembre 2012 ai numeri R.G. 40355 e R.P. 6036, avente ad oggetto, tra gli altri, gli immobili siti nel Comune di Albano Laziale, censiti al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 7, particella 2175, sub. 1 categoria A/7 e sub. 6 categoria C/6, per euro 300.000,00 (trecentomila virgola zero zero) iscrizione ipotecaria, di cui euro 150.000,00 di capitale originario.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA DEI PINI

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE emesso dal Tribunale di Velletri in data 11 gennaio 2024, repertorio n. 177, trascritto il 7 febbraio 2024, ai numeri di R.G. 6458 ed R.P. 4814, a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis **** per la proprietà su immobili siti nel Comune di Albano Laziale, censiti al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 7, particella 2175, sub. 1 categoria A/7, sub. 6 categoria C/6 e sub. 11 categoria C/6;

- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Velletri del 26 settembre 2023, repertorio n. 3372, iscritta il 4 ottobre 2023 ai numeri R.G. 53888 e R.P. 8073, per complessivi euro 100.000,00, di cui euro 86.526,09 di capitale originario, a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis **** per la piena proprietà su immobili siti nel Comune di Albano Laziale, censiti al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 7, particella 2175, sub. 1 categoria A/7, sub. 6 categoria C/6 e sub. 11 categoria C/6;

- IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di finanziamento a rogito del Notaio Colistra Francesco di Roma in data 8 novembre 2006, repertorio n. 104454/7498, iscritta il 23 novembre 2006 ai numeri R.G. 77980 e R.P. 19058, per complessivi euro 2.380.000,00, di cui euro 1.190.000,00 di capitale originario, rimborsabile in 15 anni, a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis **** per la piena proprietà su immobili siti nel Comune di Albano Laziale, censiti al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 7, particelle 812 (di are 10,18), 811 (di are 0,60), 794 (di are 3,40), 692 (0,71) e 637 (consistenza 10 vani).



- ANNOTAZIONE DI RESTRIZIONE IMMOBILIARE a rogito Notaio Gaddi Carlo di Roma del 9 agosto 2012, repertorio n. 20742/15250, annotata il 4 settembre 2012 ai numeri R.G. 40354 e R.P. 6035, avente ad oggetto la liberazione degli immobili siti nel Comune di Albano Laziale, censiti al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 7, particella 2175, sub. 11, sub. 5 e sub. 10.

- ANNOTAZIONE DI FRAZIONAMENTO IN QUOTA a rogito Notaio Gaddi Carlo di Roma del 9 agosto 2012, repertorio n. 20742/15250, annotata il 4 settembre 2012 ai numeri R.G. 40355 e R.P. 6036, avente ad oggetto, tra gli altri, gli immobili siti nel Comune di Albano Laziale, censiti al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 7, particella 2175, sub. 1 categoria A/7 e sub. 6 categoria C/6, per euro 300.000,00 (trecentomila virgola zero zero) iscrizione ipotecaria, di cui euro 150.000,00 di capitale originario.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA DEI PINI 8, INTERNO 1, PIANO S1-T-1°-SOTTOTETTO

Il bene in oggetto presenta alcune difformità edilizie.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA DEI PINI 8, INTERNO 1, PIANO S1

Il bene in oggetto presenta alcune difformità edilizie.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA DEI PINI

Il bene in oggetto risulta conforme.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA DEI PINI 8, INTERNO 1, PIANO S1-T-1°-SOTTOTETTO

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA DEI PINI 8, INTERNO 1, PIANO S1

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA DEI PINI

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Albano Laziale l'unità immobiliare in oggetto risulta legittimata da permesso di Costruire N. 8/05-C P.E. n. 8/05 prot. 4454/05 del 04/05/2006 e Permesso di Costruire N. 8/05-E P.E. n. 8/05 prot. 28029/07 del 24/03/2010 rilasciati per l'intero complesso immobiliare costituito da 5 corpi di villette a schiera, come si evince dai grafici allegati ai P. di C.

Delle suddette pratiche edilizie vengono riportati i seguenti atti: Permessi di Costruire, elaborati grafici, Certificato di collaudo delle opere strutturali, Comunicazione di fine lavori e Certificato di Agibilità N. 8/05-E del 29/03/2010.

Da un confronto tra lo stato attuale dell'immobile oggetto di E.I. e lo stato assentito con Permesso di Costruire si evincono alcune difformità:



PIANO INTERRATO

- unione del box sub 6 alla cantina e finestra al posto dell'apertura del garage;
- diversa distribuzione spazi interni con a.c. e piano in uso ad abitazione;
- pilastri in posizione diversa da quella di progetto.

PIANO TERRA

- apertura di una finestra di fianco l'ingresso;
- posizione pilastri struttura portico diversa dal progetto assentito.
- la rampa di accesso al box è stata trasformata in corte/giardino con scala esterna che collega il giardino del piano interrato con il giardino al piano terra;
- difformità tra l'area di sedime del lotto di progetto e l'area attuale;

PIANO PRIMO

- lato sud del balcone più stretto dello stato di progetto.

PIANO SOTTOTETTO

- finestra non assentita;
- Hmax 2.45 ml anziché 2.20 di progetto.

Di tali difformità riscontrate alcune potranno essere ripristinate allo stato assentito di progetto, ma alcune, come per esempio quelle che interessano la struttura non potranno essere ripristinate; potrebbero essere sanati ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e dell'art. 96 del suddetto D.P.R. visto l'accertamento di violazione di natura strutturale, con relativo adeguamento sismico dell'intero fabbricato. Specificando che per intero fabbricato si intende l'edificio plurifamiliare, andando ad interessare diritti di terzi; per cui le istanze di dette pratiche edilizie dovranno essere presentate da tutti i proprietari delle u.i. (non solamente la parte pignorata), precisando che gli organi competenti dovranno valutare sia la fattibilità di dette pratiche edilizie, che il calcolo degli oneri, dei diritti di segreteria e d'istruttoria, che al momento non sono quantificabili; come al momento non sono valutabili le spese di adeguamento sismico necessarie.

Per le sopraindicate ragioni si è deciso di decurtare il valore di stima del 20 %.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Albano Laziale (RM) - Via dei Pini 8, interno 1, piano S1-T-1°-sottotetto
Villetta sita a circa 1 km dal centro di Albano Laziale con annesso box al piano interrato e posto auto scoperto, con accesso pedonale e carrabile da Via dei Pini; porzione immobiliare di edificio costituito da villette a schiera.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 2175, Sub. 1, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 339.980,00

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato dello stesso, e cioè del suo valore in comune commercio, tenuto conto: 1) delle caratteristiche intrinseche: quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, il grado di finitura, l'igienicità, la funzionalità, nel caso buone; 2) delle caratteristiche estrinseche del medesimo, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi pubblici di acqua, luce, telefono, trasporti, collegamenti viari con i centri economici del circondario, nel caso sono da considerarsi buone; 3) dell'andamento dei prezzi di mercato e dei prezzi di locazioni per beni simili, come rilevati sia presso Agenzie Immobiliari in loco, oltre che verificati presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)



dell'Agenzia del Territorio.

Tanto premesso, la stima viene eseguita adottando il metodo sintetico in base al parametro "metro quadrato". Il prezzo unitario scaturisce dalla media dei prezzi unitari ricavati dividendo i valori di beni simili, oggetto di recenti alienazioni, per i rispettivi metri quadrati come riportati dalle agenzie immobiliari, oltre che dall'OMI.

Considerando le caratteristiche generali dell'immobile, si ritiene congruo valutare come valore unitario 2.000,00 €/mq.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Albano Laziale (RM) - Via dei Pini 8, interno 1, piano S1
Box al piano interrato della villetta, con accesso carrabile da Via dei Pini
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 7, Part. 2175, Sub. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 13.600,00
Trattandosi di garage a servizio della villetta, ma con destinazione d'uso non abitabile, è stato opportunamente applicato un coefficiente di riduzione di 0.40 al valore unitario di € 2.000,00 scelto per l'appartamento. Pertanto € 2.000,00 x 0.40 = € 800,00.
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Albano Laziale (RM) - Via dei Pini
Posto auto scoperto su Via dei Pini adiacente l'ingresso della villetta
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 7, Part. 2175, Sub. 11, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 6.800,00
Trattandosi di un posto auto della villetta, ma con destinazione d'uso non abitabile, è stato opportunamente applicato un coefficiente di riduzione di 0.20 al valore unitario di € 2.000,00 scelto per l'appartamento. Pertanto € 2.000,00 x 0.20 = € 400,00.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Villetta Albano Laziale (RM) - Via dei Pini 8, interno 1, piano S1-T-1°- sottotetto | 169,99 mq | 2.000,00 €/mq | € 339.980,00 | 100,00% | € 339.980,00 |
| Bene N° 2 - Garage Albano Laziale (RM) - Via dei Pini 8, interno 1, piano S1 | 17,00 mq | 800,00 €/mq | € 13.600,00 | 100,00% | € 13.600,00 |
| Bene N° 3 - Posto auto Albano Laziale (RM) - Via dei Pini | 17,00 mq | 400,00 €/mq | € 6.800,00 | 100,00% | € 6.800,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 360.380,00 |

Valore di stima: € 360.380,00



Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|-------------------------|--------|------|
| Difformità edilizie | 20,00 | % |

Valore finale di stima: € 288.300,00

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 09/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mammucari Aldo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ 1 - Giuramento e accettazione incarico CTU
- ✓ 2 - Verbale di sopralluogo
- ✓ 3 - Titolo di proprietà attuale immobile
- ✓ 4 - Documentazione catastale
- ✓ 5 - Documentazione urbanistica
- ✓ 6 - Grafici planimetrie stato attuale
- ✓ 7 - Documentazione fotografica
- ✓ 8 - Attestazione invio alle parti della relazione di perizia e relativi allegati



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Albano Laziale (RM) - Via dei Pini 8, interno 1, piano S1-T-1°-sottotetto
Villetta sita a circa 1 km dal centro di Albano Laziale con annesso box al piano interrato e posto auto scoperto, con accesso pedonale e carrabile da Via dei Pini; porzione immobiliare di edificio costituito da villette a schiera.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 2175, Sub. 1, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene in oggetto presenta alcune difformità edilizie le quali alcune possono essere ripristinate.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Albano Laziale (RM) - Via dei Pini 8, interno 1, piano S1
Box al piano interrato della villetta, con accesso carrabile da Via dei Pini
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 2175, Sub. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene in oggetto presenta alcune difformità edilizie.
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Albano Laziale (RM) - Via dei Pini
Posto auto scoperto su Via dei Pini adiacente l'ingresso della villetta
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 2175, Sub. 11, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il bene in oggetto risulta conforme.

Prezzo base d'asta: € 288.300,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 47/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 288.300,00

| Bene N° 1 - Villetta | | | |
|--------------------------------|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Albano Laziale (RM) - Via dei Pini 8, interno 1, piano S1-T-1°-sottotetto | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 2175, Sub. 1, Categoria A7 | Superficie | 169,99 mq |
| Stato conservativo: | Buono | | |
| Descrizione: | Villetta sita a circa 1 km dal centro di Albano Laziale con annesso box al piano interrato e posto auto scoperto, con accesso pedonale e carrabile da Via dei Pini; porzione immobiliare di edificio costituito da villette a schiera. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile risulta occupato dal **** Omissis ****, ivi residente. | | |

| Bene N° 2 - Garage | | | |
|--------------------------------|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Albano Laziale (RM) - Via dei Pini 8, interno 1, piano S1 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 2175, Sub. 6, Categoria C6 | Superficie | 17,00 mq |
| Stato conservativo: | Buono | | |
| Descrizione: | Box al piano interrato della villetta, con accesso carrabile da Via dei Pini | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile risulta occupato dal **** Omissis ****, ivi residente. | | |

| Bene N° 3 - Posto auto | | | |
|-------------------------------|---|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Albano Laziale (RM) - Via dei Pini | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 2175, Sub. 11, Categoria C6 | Superficie | 17,00 mq |
| Stato conservativo: | Buono | | |
| Descrizione: | Posto auto scoperto su Via dei Pini adiacente l'ingresso della villetta | | |



| | |
|--------------------------------|---|
| Vendita soggetta a IVA: | NO |
| Stato di occupazione: | L'immobile risulta occupato dal **** Omissis **** |



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA DEI PINI 8, INTERNO 1, PIANO S1-T-1°-SOTTOTETTO

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA DEI PINI 8, INTERNO 1, PIANO S1

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA DEI PINI

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE emesso dal Tribunale di Velletri in data 11 gennaio 2024, repertorio n. 177, trascritto il 7 febbraio 2024, ai numeri di R.G. 6458 ed

R.P. 4814, a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis **** per la proprietà su immobili siti nel Comune di Albano Laziale, censiti al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 7, particella 2175, sub. 1 categoria A/7, sub. 6 categoria C/6 e sub. 11 categoria C/6;

- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Velletri del 26 settembre 2023, repertorio n. 3372, iscritta il 4 ottobre 2023 ai numeri R.G. 53888 e R.P. 8073, per complessivi euro 100.000,00, di cui euro 86.526,09 di capitale originario, a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis **** per la piena proprietà su immobili siti nel Comune di Albano Laziale, censiti al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 7, particella 2175, sub. 1 categoria A/7, sub. 6 categoria C/6 e sub. 11 categoria C/6;

- IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di finanziamento a rogito del Notaio Colistra Francesco di Roma in data 8 novembre 2006, repertorio n. 104454/7498, iscritta il 23 novembre 2006 ai numeri R.G. 77980 e R.P. 19058, per complessivi euro 2.380.000,00, di cui euro 1.190.000,00 di capitale originario, rimborsabile in 15 anni, a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis **** per la piena proprietà su immobili siti nel Comune di Albano Laziale, censiti al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 7, particelle 812 (di are 10,18), 811 (di are 0,60), 794 (di are 3,40), 692 (0,71) e 637 (consistenza 10 vani).

- ANNOTAZIONE DI RESTRIZIONE IMMOBILIARE a rogito Notaio Gaddi Carlo di Roma del 9 agosto 2012, repertorio n. 20742/15250, annotata il 4 settembre 2012 ai numeri R.G. 40354 e R.P. 6035, avente ad oggetto la liberazione degli immobili siti nel Comune di Albano Laziale, censiti al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 7, particella 2175, sub. 11, sub. 5 e sub. 10.

- ANNOTAZIONE DI FRAZIONAMENTO IN QUOTA a rogito Notaio Gaddi Carlo di Roma del 9 agosto 2012, repertorio n. 20742/15250, annotata il 4 settembre 2012 ai numeri R.G. 40355 e R.P. 6036, avente ad oggetto, tra gli altri, gli immobili siti nel Comune di Albano Laziale, censiti al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 7, particella 2175, sub. 1 categoria A/7 e sub. 6 categoria C/6, per euro 300.000,00 (trecentomila virgola zero zero) iscrizione ipotecaria, di cui euro 150.000,00 di capitale originario.

