

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Maroni Barbara, nell'Esecuzione Immobiliare 331/2021 del R.G.E.
promossa da

TERCAS - Cassa di Risparmio della provincia di Teramo spa, in seguito Banca popolare di Bari Soc. Coop
Codice fiscale: 00075100677
64100 - Teramo (TE)

BANCA CARICHIETI-Cassa di risparmio della Provincia di Chieti
Codice fiscale: 00098470693
Chieti (CH)

Banca Popolare di Bari NPLS 2017 SRL
Codice fiscale: 04905460269
Conegliano (TV)

contro



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Virgilio n. 103 , scala -, interno 1, piano PT	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Pietro Taruffi n. 3, interno 6, piano PS.....	5
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Virgilio n. 103 , scala -, interno 1, piano PT	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Pietro Taruffi n. 3, interno 6, piano PS.....	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Virgilio n. 103 , scala -, interno 1, piano PT	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Pietro Taruffi n. 3, interno 6, piano PS.....	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Virgilio n. 103 , scala -, interno 1, piano PT	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Pietro Taruffi n. 3, interno 6, piano PS.....	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Virgilio n. 103 , scala -, interno 1, piano PT	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Pietro Taruffi n. 3, interno 6, piano PS.....	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Virgilio n. 103 , scala -, interno 1, piano PT	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Pietro Taruffi n. 3, interno 6, piano PS.....	11
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Virgilio n. 103 , scala -, interno 1, piano PT	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Pietro Taruffi n. 3, interno 6, piano PS.....	11
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Virgilio n. 103 , scala -, interno 1, piano PT	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Pietro Taruffi n. 3, interno 6, piano PS.....	12



Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Virgilio n. 103 , scala -, interno 1, piano PT	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Pietro Taruffi n. 3, interno 6, piano PS.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Virgilio n. 103 , scala -, interno 1, piano PT	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Pietro Taruffi n. 3, interno 6, piano PS.....	13
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Virgilio n. 103 , scala -, interno 1, piano PT	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Pietro Taruffi n. 3, interno 6, piano PS.....	13
Provenienze Ventennali	14
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Virgilio n. 103 , scala -, interno 1, piano PT	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Pietro Taruffi n. 3, interno 6, piano PS.....	15
Formalità pregiudizievoli	16
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Virgilio n. 103 , scala -, interno 1, piano PT	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Pietro Taruffi n. 3, interno 6, piano PS.....	17
Normativa urbanistica	18
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Virgilio n. 103 , scala -, interno 1, piano PT	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Pietro Taruffi n. 3, interno 6, piano PS.....	19
Regolarità edilizia	19
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Virgilio n. 103 , scala -, interno 1, piano PT	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Pietro Taruffi n. 3, interno 6, piano PS.....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Virgilio n. 103 , scala -, interno 1, piano PT	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Pietro Taruffi n. 3, interno 6, piano PS.....	21
Stima / Formazione lotti.....	21
Riepilogo bando d'asta.....	26
Lotto 1	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 331/2021 del R.G.E.	27



Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 248.000,00	27
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	29
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Virgilio n. 103 , scala -, interno 1, piano PT	29
Bene N° 2 - Garage ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Pietro Taruffi n. 3, interno 6, piano PS.....	29



INCARICO

All'udienza del 25/11/2021, il sottoscritto Arch. Maroni Barbara, con studio in Via Appia Sud, 79 - 00049 - Velletri (RM), email b.maroni@awn.it, PEC b.maroni.pec@archrm.it, Tel. 06 9630248, Fax 06 233201619, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/12/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Virgilio n. 103 , scala -, interno 1, piano PT (Coord. Geografiche: 41°43'36.91"N 12°39'59.40"E)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Pietro Taruffi n. 3, interno 6, piano PS (Coord. Geografiche: 41°44'0.01"N 12°39'0.38"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA VIRGILIO N. 103 , SCALA -, INTERNO 1, PIANO PT

Porzione di villino con corte annessa esclusiva, facente parte di edificio di maggiore consistenza a destinazione residenziale, composto da piano terra, primo e secondo per complessive quattro unità immobiliari con locali posti al piano seminterrato, corti esclusive giardinate, e pertinenze scoperte comuni. E' posto in comprensorio a destinazione prevalentemente residenziale, composto da edifici uni-plurifamiliari situato a Sud-Est del centro di Albano Laziale, in prossimità della Via Appia nel tratto urbano di attraversamento del centro storico della città, poco distante da servizi di prima necessità, scuole, farmacie, negozi, centri sportivi, banche, ufficio postale e sede ASL. Il complesso immobiliare è servito da una strada di accesso comune ad altri fabbricati, ove si trovano posti auto non esclusivi. Attraverso un cancello veicolare si accede all'area interna comune, ove sono posti altri spazi di parcheggio e aree di pertinenza esclusiva delle singola unità immobiliari.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA PIETRO TARUFFI N. 3, INTERNO 6, PIANO PS

Trattasi di locale destinato a box auto, sito a piano seminterrato di un immobile destinato ad autorimessa, posto all'interno di uno dei quartieri di espansione residenziale siti nella zona Nord Ovest del centro abitato di Albano Laziale.

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



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Virgilio n. 103 , scala -, interno 1, piano PT
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Pietro Taruffi n. 3, interno 6, piano PS

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA VIRGILIO N. 103 , SCALA -, INTERNO 1, PIANO PT

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

Il notaio Francesco Maria De Iorio, delegato per l'esame della documentazione in atti accerta quanto segue:

1. la documentazione ipocatastale è stata depositata il 22 settembre 2021, unitamente alla nota di trascrizione del pignoramento, e quindi nei termini di cui all'art. 567 cpc;
2. l'atto di pignoramento risulta iscritto il 9 settembre 2021 e quindi nei termini di legge;
3. i dati catastali risultano corretti ed identificano inequivocabilmente il bene pignorato distinto al F.8 part.44 sub/506 graffato al sub/507 (abitazione e corte pertinenziale);
4. vi è corrispondenza tra la descrizione dell'immobile riportata nell'atto di pignoramento e nella sua nota di trascrizione;
5. dall'esame della documentazione in atti sussiste continuità nel ventennio: si segnala che la relazione del Notaio De Iorio indica la continuità ventennale per il solo immobile a destinazione garage, oggetto della presente procedura unitamente all'immobile abitativo, in forza dell'atto di compravendita notaio Mosca Antonio del 28 Novembre 1987; per ciò che riguarda la porzione di villino pure oggetto della presente procedura immobiliare, esso perviene all'odierna eseguita per atto di compravendita notaio Paolo Farinaro in Roma, del 22 giugno 2006 Rep. 205082, trascritto in Roma 2 il 7 Luglio 2006 ai nn. 26959/4554, con il quale la stessa acquistava il diritto di intera proprietà del bene in regime di separazione dei beni da
cod. fisc. # la quale però si
riservava il DIRITTO DI USO del bene vita natural durante: si precisa che nella nota di trascrizione dell'atto, viene indicato a favore di il trasferimento del diritto di nuda proprietà, mentre nell'atto viene indicato il diritto di piena proprietà.

Alla dante causa sig. l'immobile pervenne in forza dei seguenti titoli:

- a) atto di donazione notaio Grosso Giuseppa del 6 Aprile 1981, Rep. 2864, trascritto in Roma 2 il 30 Aprile 1981 ai numeri 9837/119/29, con il quale il sig.,
cod.fisc. e nato in cod.fisc.

ricevevano in donazione in parti uguali dal padre nato ad

la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno dell'immobile in Albano Laziale,

già identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 8 part. 44 ed in Catasto Terreni al Foglio 8 part. 913;

- b) atto di donazione notaio Nicolò Bruno in Roma, in data 5 marzo 1985, Rep. n. 85835, trascritto in Roma 2 ai numeri 6571/9514 la signora ed il sig. nato ad

febbraio cod.fisc. ricevevano in donazione in parti uguali dal padre

a quota pari ad 1/2 della piena proprietà dell'immobile in Albano Laziale già identificato in Catasto

Fabbricati al Foglio 8 part. 44 ed in Catasto Terreni al Foglio 8 part. 913;

- c) con atto Farinaro Paolo in Roma del 22 giugno 2006, Rep. n. 205082, trascritto in Roma 2 il 7 luglio 2006 ai numeri 26957/45539 , i signori suddetti, comproprietari
della quota di 1/4 ciascuno del predetto bene, procedevano alla divisione del fabbricato compendiate l'unità



immobiliare di cui si tratta, assegnando in piena ed esclusiva proprietà alla signora l'immobile in Albano Laziale, censito al NCEU al F.8 part. 44 sub/506 graffato al sub/507.

6) l'esecutata ha, catastalmente, la piena titolarità del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile pignorato (F.8 part. 44 sub/506 graffato al sub/507 abitazione), per atto, sopra indicato, notaio Farinaro Paolo del 22 giugno 2006, Rep. n. 205082, trascritto in Roma 2 il 7 luglio 2006 ai numeri 26957/45539, con diritto di uso a favore della sig., come sopra specificato. Si precisa che nella nota di trascrizione dell'atto viene indicato a favore della esecutata il trasferimento del diritto di nuda proprietà, mentre nel titolo viene indicato il trasferimento della proprietà.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA PIETRO TARUFFI N. 3, INTERNO 6, PIANO PS

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

Il notaio Francesco Maria De Iorio, delegato per l'esame della documentazione in atti accerta quanto segue:

1. la documentazione ipocatastale è stata depositata il 22 settembre 2021, unitamente alla nota di trascrizione del pignoramento, e quindi nei termini di cui all'art. 567 cpc;
2. l'atto di pignoramento risulta iscritto il 9 settembre 2021 e quindi nei termini di legge;
3. i dati catastali risultano corretti ed identificano inequivocabilmente il bene pignorato distinto al F.3 part.117 sub/11 (box auto);
4. vi è corrispondenza tra la descrizione dell'immobile riportata nell'atto di pignoramento e nella sua nota di trascrizione;
- 5) dall'esame della documentazione in atti risulta la continuità nel ventennio in quanto con l'atto di compravendita a rogito del notaio Mosca di Velletri del 28/11/1987 Rep. 7779 trascritto a Roma 2 il 17/12/1987 ai numeri 26208/41577 la Società Costruttrice Immobiliare Costruzioni Edili 1981 srl acquistava il fondo edificabile sul quale è stato realizzato l'edificio destinato ad autorimessa nel quale è ubicato il box oggetto di procedura esecutiva, che veniva acquistato dalla esecutata con atto a rogito del notaio Capecelatro in Velletri del 3/02/2005 Rep. 18535 trascritto a Roma 2 il 18/02/2005 ai numeri 5670/9630.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA VIRGILIO N. 103 , SCALA -, INTERNO 1, PIANO PT

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

- (Proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- (Uso 1/1)
Codice fiscale:
0 -)
Nato/a a



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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si precisa che nella nota di trascrizione dell'atto Farinaro si riporta il trasferimento della nuda proprietà, mentre il titolo indica il trasferimento della proprietà: catastalmente l'immobile risulta nella piena proprietà della esecutata ma con diritto di uso a favore della sig.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA PIETRO TARUFFI N. 3, INTERNO 6, PIANO PS

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

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA VIRGILIO N. 103 , SCALA -, INTERNO 1, PIANO PT

La porzione di immobile a destinazione abitativa identificata al Foglio 8 part. 44 sub/507 graffato al sub/506 (corte), int.1, confina a Nord con la particella n. 1289, ad Ovest con appartamento int.2 PT identificato al Foglio 8 part. 44 sub/508 graffato con sub/505, a Sud con la corte pertinenziale distinta al F.8 part. 44 sub/506, ad Est con la particella 912 salvi altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA PIETRO TARUFFI N. 3, INTERNO 6, PIANO PS

L'unità immobiliare (box auto) confina a destra con il box n. 7 ed a sinistra con il box n. 5

CONSISTENZA

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA VIRGILIO N. 103 , SCALA -, INTERNO 1, PIANO PT



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	83,02 mq	105,85 mq	1,00	105,85 mq	2,87 m	TERRA
Giardino	328,77 mq	328,77 mq	0,02	6,58 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				112,43 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				112,43 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA PIETRO TARUFFI N. 3, INTERNO 6, PIANO PS

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,20 mq	19,00 mq	1,00	19,00 mq	3,05 m	S1
Totale superficie convenzionale:				19,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA VIRGILIO N. 103 , SCALA -, INTERNO 1, PIANO PT

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/04/1981 al 15/10/1986	nato ad cod.fisc. per 1/4 del diritto di proprietà nato ad il cod.fisc. per 1/4 del diritto di proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 44 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 0,93 Piano T-1
Dal 15/10/1986 al 05/03/1987	# nato ad Albano l'il, cod.fisc. per 1/4 del diritto di proprietà #i nato ad l 2 cod.fisc. per 1/4 del diritto di proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 44 Categoria A7 Cl.4, Cons. 14,5 Rendita € 4,24 Piano T-1-2



Dal 05/03/1987 al 01/01/1992# nata ad	Laziale il, cod.fisc. per 1/4 del diritto di proprietà # nato ad cod.fisc. per 1/4 del diritto di proprietà # nato ad Al cod.fisc. per 1/4 del diritto di proprietà # nato ad, cod.fisc. per 1/4 del diritto di proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 44 Categoria A7 Cl.4, Cons. 14,5 Rendita € 4,24 Piano T-1-2
Dal 01/01/1992 al 03/05/2006 nata ad	Albano , cod.fisc. per 1/4 del diritto di proprietà nato ad, cod.fisc. per 1/4 del diritto di proprietà il , cod.fisc. per 1/4 del diritto di proprietà ## nato ad, cod.fisc. per 1/4 del diritto di proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 44 Categoria A7 Cl.4, Cons. 14,5 Rendita € 2.471,25 Piano T-1-2
Dal 03/05/2006 al 22/06/2006 nata ad	Albano Laziale il, cod.fisc. per 1/4 del diritto di proprietà nato ad 6, cod.fisc. per 1/4 del diritto di proprietà nato ad 2cod.fisc. per 1/4 del diritto di proprietà nato ad, cod.fisc. per 1/4 del diritto di proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 44, Sub. 507 Categoria A7 Cl.4, Cons. 4,5 Rendita € 766,94 Piano T
Dal 22/06/2006 al 25/10/2006	# nata a Roma il cod.fisc. per il diritto di proprietà in regime di separazione dei beni nata ad , cod.fisc. per il diritto di uso	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 44, Sub. 507 Categoria A7 Cl.4, Cons. 4,5 Rendita € 766,94 Piano T Graffato 506
Dal 25/10/2006 al 09/11/2015a# nata a	Roma i per il diritto di proprietà in regime di separazione dei beni nata ad , cod.fisc. er il diritto di uso	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 44, Sub. 507 Categoria A7 Cl.4, Cons. 4,5 Rendita € 766,94 Piano T Graffato 506

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Va segnalato che a causa di volture presentate con istanze protocollate o andate in atti in epoche successive a quelle di stipula degli atti, la successione degli eventi catastali non è allineata perfettamente a quella dei passaggi di proprietà.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA PIETRO TARUFFI N. 3, INTERNO 6, PIANO PS

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/06/2003 al 16/07/2004	Sede in (RM)	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 117, Sub. 11 Categoria C6 Cl.5, Cons. 17 Rendita € 73,75 Piano S1
Dal 16/07/2004 al 03/02/2005	SOCIETA' RM)	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 117, Sub. 11 Categoria C6 Cl.5, Cons. 17 Rendita € 73,75 Piano S1
Dal 03/02/2005 al 09/11/2015 nata a	R	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 117, Sub. 11 Categoria C6 Cl.5, Cons. 17 Rendita € 73,75 Piano S1

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA VIRGILIO N. 103 , SCALA -, INTERNO 1, PIANO PT

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	8	44	507	U	A7	4	4,5	111 mq	766,94 €	T	506

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA PIETRO TARUFFI N. 3, INTERNO 6, PIANO PS

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato



								e			
U	3	117	11	U	C6	5	17	19 mq	73,75 €	S1	

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 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA VIRGILIO N. 103 ,
SCALA -, INTERNO 1, PIANO PT**

L'appartamento si trova in buono stato di manutenzione, completo nella finitura e negli impianti.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA PIETRO TARUFFI N. 3, INTERNO 6,
PIANO PS**

L'immobile si trovava al momento del sopralluogo in buono stato di conservazione generale, ed era utilizzato come deposito materiali da parte dell'esecutata.

PARTI COMUNI

**BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA VIRGILIO N. 103 ,
SCALA -, INTERNO 1, PIANO PT**

L'appartamento in oggetto distinto in Catasto fabbricati al Foglio 8 part. 44 sub/507 (PT int.1) con annessa corte distinta con il sub/506, condivide con le altre unità immobiliari che compongono il fabbricato, la particella distinta nel CEU al Foglio 8 part. 44 sub/504 del Foglio 8, bene comune non censibile, destinata a viale d'accesso comune e la particella 1290 stesso foglio E.U. in CT, con stessa destinazione.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA PIETRO TARUFFI N. 3, INTERNO 6,
PIANO PS**

L'area di accesso al piano seminterrato e di manovra interna e disimpegno ai box, Foglio 3 mapp. 117 sub/1, è area comune a tutti i subalterni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA VIRGILIO N. 103 ,
SCALA -, INTERNO 1, PIANO PT**

L'appartamento in oggetto si trova ubicato al piano terra di un villino di maggior consistenza, composto da ulteriori due piani fuori terra. Il complesso immobiliare è quindi composto da appartamenti, corti esclusive



(per le unità poste a piano terra), viale d'ingresso comune, ed è posto all'interno di area recintata con cancello comune ed aree di manovra e parcheggio di complessivi tre piani fuori terra, oltre che da alcuni locali interrati destinati a cantina.

Il villino, edificato in data anteriore al 1967, fu successivamente ampliato a piano terra, mediante l'aggiunta di una porzione abitativa con copertura a terrazzo praticabile, realizzata con fondazioni e struttura portante in c.a.: il nucleo primitivo dell'edificio ha fondazioni e struttura portante in muratura. Le coperture a del tipo a padiglione, sono rifinite da manto in tegole laterizie. Gli esterni sono rifiniti ad intonaco e pittura bianca, con rifasci in travertino locale in corrispondenza dei solai di interpiano, del sottogronda delle coperture e delle bucatore esterne.

All'interno l'appartamento, composto da soggiorno, ampia cucina abitabile, bagno e stanza da letto, si presenta in buono stato di conservazione, con pavimenti in monocottura ceramica, infissi in pvc con vetrocamera, persiane esterne in ferro, rivestimenti in ceramica smaltata. E' dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e termosifoni in alluminio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA PIETRO TARUFFI N. 3, INTERNO 6, PIANO PS

Si tratta di box auto posto al piano seminterrato di un edificio destinato ad autorimessa di maggior consistenza al quale si accede mediante una rampa di accesso carrabile. L'edificio è realizzato con fondazioni e struttura portante in c.a., partizioni interne in muratura laterizia, pavimento in c.a. carrabile, solaio di copertura del tipo laterocementizio pavimentata a terrazzo non carrabile. Il box auto di nostro interesse, intonato all'interno ha accesso dall'area di manovra interna all'autorimessa, tramite una porta metallica basculante. E' dotato di illuminazione interna, in buono stato di conservazione generale.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA VIRGILIO N. 103 , SCALA -, INTERNO 1, PIANO PT

L'immobile risulta occupato stabilmente dalla signora non esecutata, la quale gode del diritto di uso della unità immobiliare in forza di atto notaio Farinero Paolo del 22 giugno 2006, Rep. 205082, trascritto in Roma il 7 Luglio 2006 ai numeri 26959/45541: detta NOTA DI TRASCRIZIONE, riporta il trasferimento della NUDA PROPRIETA' alla sig. esecutata, mentre il TITOLO indica genericamente il trasferimento della proprietà alla stessa. Catastalmente, l'immobile risulta nella piena proprietà della esecutata, con diritto d'uso alla signora .

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA PIETRO TARUFFI N. 3, INTERNO 6, PIANO PS

L'immobile risulta libero



E' attualmente destinato a deposito materiali appartenenti alla esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA VIRGILIO N. 103 ,
SCALA -, INTERNO 1, PIANO PT**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/04/1981 al 05/03/1987		ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GROSSO GIUSEPPA	06/04/1981	2864	-
		Trascrizione			
		REGISTRATO D'UFFICIO PROT. RM2774/2006	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	30/04/1981	9837	11929
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
ANZIO	27/04/1981	689	26		
Dal 05/03/1987 al 22/06/2006 Dal 05/03/1987 al 28/07/2022 il	#R, nata in	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NICOLA RANNO	05/03/1987	85835	-
		Trascrizione			
		NOTAIO PAOLO FARINARO	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Presso	22/06/2006	205082	-
		ROMA 2	20/03/1987	6571	9514
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA2	07/07/2006	26957	45539
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	2U	ALBANO LAZIALE	04/07/2006	269	1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA PIETRO TARUFFI N. 3, INTERNO 6, PIANO PS

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/02/2005 al 28/08/2022	# 1	ATTO COMPRAVENDITA			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CAPECELATRO EDMONDO MARIA	03/02/2005	66729	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	07/07/2006	26959	45541
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Territorio Modello Unico n. 5670.1/2005	21/02/2005	-	-

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



Relativamente alla proprietà dell'immobile in oggetto il primo atto di provenienza ultraventennale è costituito dall'atto di compravendita notaio Antonio Mosca in velletri del 28/11/1987 Rep. 7779 trascritto a Roma 2 il 17/12/1987 ai nn. 26208/41577 , con il quale il dante causa a r.l. acquistava il fondo edificabile su cui è stato realizzato l'immobile pignorato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA VIRGILIO N. 103 ,
SCALA -, INTERNO 1, PIANO PT**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA aggiornate al 07/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ai sensi art. 77 DPR 602/73
Iscritto a Roma il 16/08/2007
Reg. gen. 19951 - Reg. part. 65928
Quota: intera
Importo: € 121.280,00
A favore di GERIT SPA
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 60.640,00
Note: Gravame rilevato sul diritto riservatosi da in forza di atto notaio Paolo Farinaro di cui sopra.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Tribunale di Teramo il 28/07/2015
Reg. gen. 5018 - Reg. part. 30606
Quota: Intera proprietà
Importo: € 210.000,00
A favore di TERCAS - Cassa di Risparmio della provincia di Teramo spa, in seguito Banca popolare di Bari Soc.Coop
Contro
Capitale: € 183.861,27
Note: Grava sulla intera proprietà (o nuda proprietà, visto quanto sopra circa l'atto notaio Paolo Farinaro), dell'immobile oggetto di procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 27/07/2016
Reg. gen. 6107 - Reg. part. 36134
Quota: intera proprietà
Importo: € 45.000,00
A favore di BANCA CARICHJETI-Cassa di risparmio della Provincia di Chieti
Contro A
Capitale: € 33.253,69
- **Ipoteca conc. Amministrativa** derivante da Ipoteca conc.amministrativa
Iscritto a Roma il 17/11/2017
Reg. gen. 9531 - Reg. part. 53823
Quota: Intera



Importo: € 305.602,90
A favore di Agenzia delle Entrate Riscossione
Contro e
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 152.801,45

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Velletri il 27/09/2021
Reg. gen. 37268 - Reg. part. 51644
Quota: per l'intero
A favore di Banca Popolare di Bari NPLS 2017 SRL
Contro
Formalità a carico della procedura

Gravame rilevato sul diritto riservatosi dalla sig. in forza dell'atto notaio Farinaro già menzionato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA PIETRO TARUFFI N. 3, INTERNO 6, PIANO PS

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA aggiornate al 07/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Tribunale di Teramo il 28/07/2015
Reg. gen. 5018 - Reg. part. 30606
Quota: Intera proprietà
Importo: € 210.000,00
A favore di TERCAS - Cassa di Risparmio della provincia di Teramo spa, in seguito Banca popolare di Bari Soc.Coop
Contro
Capitale: € 183.861,27
Note: Grava sulla intera proprietà dell'immobile oggetto di procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 27/07/2016
Reg. gen. 6107 - Reg. part. 36134
Quota: intera proprietà
Importo: € 45.000,00
A favore di BANCA CARICHJETI-Cassa di risparmio della Provincia di Chieti
Contro
Capitale: € 33.253,69
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo Giudice di Pace di Albano Laziale in data 26 maggio 2015 numero 3302/2015 di repertorio
Iscritto a Roma il 24/06/2019



Reg. gen. 5179 - Reg. part. 30876
Quota: intera proprietà
Importo: € 3.400,00
A favore di Condominio Via Pietro Taruffi n.3
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 881,87

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Velletri il 27/09/2021
Reg. gen. 37268 - Reg. part. 51644
Quota: per l'intero
A favore di Banca Popolare di Bari NPLS 2017 SRL
Contro
Formalità a carico della procedura

Si segnala come ulteriore formalità di interesse:

Trascrizione nn. 29407/41192 del 27/09/2002 - Atto unilaterale di obbligo edilizio per Atto a rogito notaio Capecelatro Edmondo Maria in data 19/09/2002, repertorio n. 59393
a favore: COMUNE DI ALBANO LAZIALE, sede in Albano Laziale cod.fisc. 82011210588
contro: Società R.L. sede in (RM), codice fiscale
relativo all'immobile in Albano Laziale, Via Pietro Taruffi n. 3 distinto in Catasto terreni al f. 3 part. 983 terreno di mq. 179 e F.3 part. 980 terreno di mq. 1411
Con detto atto la società costruttrice si impegna a vincolare permanentemente a parcheggi la destinazione d'uso dell'immobile, che non potrà essere mai modificata, ed a destinarla a servizio degli edifici esistenti in prossimità, con ulteriori condizioni in ordine alla loro trasferibilità (vedi certificato notarile notaio Frediani Viviana)

NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA VIRGILIO N. 103 ,
SCALA -, INTERNO 1, PIANO PT**

Al momento del suo ampliamento l'immobile, di cui la unità immobiliare di che trattasi fa parte, ricadeva in Zona B-Sottozona B4 del Piano regolatore approvato con Delibera Regione Lazio n. 2527 dell'11/07/1975, con la seguente Normativa:

ZONA B - ZONE EDIFICATE TOTALMENTE O PARZIALMENTE

In tale zona ricadono tutte le parti del territorio già compromesse dalla edificazione per una percentuale superiore al 50% e fornite in massima parte delle opere di urbanizzazione primaria

Ne fanno parte n. 5 sottozone di Ristrutturazione:(omissis) Sottozona B4 Ristrutturazione a 92 ab/Ha
...(omissis) Nelle sottozone di ristrutturazione B1-B2-B3-B4-B5 e B6 sono state ubicate le aree pubbliche necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria in base al DM 1444 del 2 aprile 1968...(omissis);

Prima dell'approvazione dei P.P. o dei piani di lottizzazione convenzionati, nelle sottozone di ristrutturazione, l'edificazione potrà essere autorizzata dall'amministrazione a condizione:



- a) che le aree oggetto della edificazione ricadano nel perimetro del centro abitato e che siano dotate dell'urbanizzazione primaria e delle superfici per l'urbanizzazione secondaria;
 - b) che nella progettazione siano rispettati tutti i rapporti stabiliti nella Tabella 1;
 - c) che la superficie fondiaria del lotto minimo sia di mq. 600;
 - d) che la distanza minima dai confini interni e dalle strade sia di m. 5,00 e comunque non inferiore a m. 10,00 da altre pareti finestrate;
 - e) che le altezze massime delle costruzioni nelle sottozone B4 e B6 non superino i m. 7,50
- Indice di fabbricabilità fondiario: 0,87 mc/mq

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA PIETRO TARUFFI N. 3, INTERNO 6, PIANO PS

Il manufatto ricade in Zona F - Stralcio PPE Villa Altieri del Piano Regolatore del Comune di Albano Laziale, approvato con Delibera Regione Lazio n. 2527 dell'11/07/1975, "Attrezzature ed impianti di interesse generale". L'area risulta vincolata ai sensi della ex Legge 1497/'39 - Aree di notevole interesse Pubblico: Zona della conca del Lago di Albano - Zona delle pendici dei Colli Albani.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA VIRGILIO N. 103 , SCALA -, INTERNO 1, PIANO PT

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Sull'atto di compravendita notaio De Nigris in Roma del 30/12/1970 tra il sig. ed il marchese, con il quale il primo pervenne in possesso della proprietà dell'immobile abitativo e del terreno di pertinenza, viene descritto come esistente il fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare di nostro interesse. Per tale edificio viene dichiarata la legittimità in quanto edificato in data antecedente al 1967 sul progetto di ampliamento che interessò l'immobile e per il quale fu rilasciata dal Comune di Albano Laziale la Concessione Edilizia n.67/1988 previa acquisizione del parere favorevole della Regione Lazio, in quanto l'area ricade in ambito soggetto a tutela ai sensi della L.1497/39 (aree di notevole interesse pubblico). La sottoscritta non ha reperito ulteriori pratiche edilizie che abbiano interessato l'immobile malgrado la ricerca effettuata anche negli anni successivi a quello di rilascio della Concessione suddetta.

Allo stato attuale, l'edificio risulta frazionato in quattro unità immobiliari indipendenti tra le quali quella oggetto della presente procedura esecutiva, come risulta dalla planimetria catastale in atti e dalle risultanze delle visure storiche effettuate, che richiamano ad un frazionamento catastale dell'anno 2006. Non è stata reperita alcuna pratica edilizia depositata presso lo sportello unico del Comune di Albano Laziale che abbia avuto in oggetto tale frazionamento.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste una difformità riscontrabile tra lo stato legittimato dalla Concessione Edilizia n.67/88 riguardante l'ampliamento del fabbricato, avvenuto mediante la realizzazione di un corpo di fabbrica aggiuntivo rispetto alla preesistenza, che consiste nell'avvenuto frazionamento dell'immobile con opere interne che non hanno mutato l'aspetto esteriore del manufatto, le quali hanno originato le unità immobiliari che ora lo compongono. Tale difformità è regolarizzabile mediante la presentazione di una S.C.I.A. in Sanatoria e con il pagamento della relativa sanzione amministrativa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA PIETRO TARUFFI N. 3, INTERNO 6, PIANO PS

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il manufatto venne edificato in forza di Concessione Edilizia n.39/2002 rilasciata dal Comune di Albano Laziale il 25/10/2002 previa acquisizione di tutti i pareri endoprocedimentali, e successiva Variante eseguita con D.I.A. Prot.1409/662 del 26.06.2003 - prot. n° 20520. Per esso venne rilasciato Certificato di Agibilità N° 39/02 ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 06/06/2001 n° 380 in data 22/04/2004.

Si precisa che sul titolo di provenienza dell'immobile alla attuale proprietaria, è citata, per mero errore di trascrizione la Concessione Edilizia n.32/2002 e non la n.39/2002.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA VIRGILIO N. 103 , SCALA -, INTERNO 1, PIANO PT



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

No risultano allo stato vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA PIETRO TARUFFI N. 3, INTERNO 6, PIANO PS

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

La sottoscritta non ha potuto acquisire il regolamento di Condominio dell'immobile, nè dei relativi oneri a carico della unità immobiliare pignorata.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si ritiene di non dover procedere alla formazione di più lotti, in quanto il cespite sito in Albano Laziale, Via Pietro Taruffi n. 3, in Catasto al Foglio 3 particella 117 sub/11, destinato a garage, fu realizzato dalla #Società a r.l.# a seguito di Concessione Edilizia rilasciata ai sensi della legge 122/'89 che obbligava la società costruttrice a destinare i boxes realizzati a servizio degli edifici realizzati in prossimità; la esecutata ha acquistato il predetto garage nel rispetto del requisito di prossimità con l'altro immobile di sua proprietà, a destinazione residenziale. Non essendo espressamente indicata la possibilità di vendita separata del garage sull'atto di acquisto, in via prudenziale si ritiene corretto unire i due bene in un unico lotto.

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

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Virgilio n. 103 , scala -, interno 1, piano PT

Porzione di villino con corte annessa esclusiva, facente parte di edificio di maggiore consistenza a destinazione residenziale, composto da piano terra, primo e secondo per complessive quattro unità immobiliari con locali posti al piano seminterrato, corti esclusive giardinate, e pertinenze scoperte comuni. E' posto in comprensorio a destinazione prevalentemente residenziale, composto da edifici uniprifamiliari situato a Sud-Est del centro di Albano Laziale, in prossimità della Via Appia nel tratto urbano di attraversamento del centro storico della città, poco distante da servizi di prima necessità, scuole, farmacie, negozi, centri sportivi, banche, ufficio postale e sede ASL. Il complesso immobiliare è servito da una strada di accesso comune ad altri fabbricati, ove si trovano posti auto non esclusivi. Attraverso un cancello veicolare si accede all'area interna comune, ove sono posti altri spazi di parcheggio e aree di pertinenza esclusiva delle singola unità immobiliari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 44, Sub. 507, Zc. U, Categoria A7, Graffato 506

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

Valore di stima del bene: € 228.000,00

Al fine della determinazione del valore venale "di mercato" della proprietà oggetto di procedura, si è tenuto conto dell'epoca di costruzione, dello stato di manutenzione e conservazione, dell'ubicazione, del taglio, dello stato dell'impiantistica e delle caratteristiche generali e costruttive del cespite in oggetto. Si



è quindi ritenuto di applicare al valore medio di zona, riferito alla superficie lorda vendibile e alla tipologia residenziale, opportuni coefficienti correttivi per tener conto di quanto sopra sinteticamente elencato. La determinazione del valore venale commerciale residenziale, è stata eseguita secondo la comune pratica professionale con il criterio a mq. di superficie lorda o superficie commerciale, ragguagliata con i criteri di calcolo previsti dal DPR n.138/98, (vedasi schede allegate di calcolo della superficie commerciale), tenendo conto dapprima delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio riferiti al secondo semestre del 2021 redatte sulla base di suddivisioni del territorio comunale in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.). Si è proceduto, parallelamente, ad elaborare una seconda stima "comparativa" eseguita confrontando le offerte prezzi per compravendita di sei immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto della presente procedura. Le schede degli immobili, tratti dal sito on line di "Immobiliare.it" sono riportate in allegato, unitamente agli esiti della stima comparativa.

Per immobili con destinazione residenziale in Albano Laziale, nella fascia CENTRALE/CENTRO ABITATO il codice di zona è "B1"- microzona catastale n°0, e, per la tipologia prevalente "Abitazioni Civili - destinazione residenziale" con stato conservativo "normale", i valori di mercato espressi in Euro/mq. oscillano da un minimo di € 1.400,00 a un massimo di € 1.900,00. Il valore medio di offerta prezzi degli immobili oggetto di comparazione è risultato pari ad € 2.442,42, che è stato prescelto in quanto si è ritenuto che le caratteristiche del compendio immobiliare di cui la u.i. oggetto di procedura esecutiva è parte, non siano esattamente assimilabili a quelle delle "abitazioni civili", in quanto si tratta di complesso immobiliare che per le sue caratteristiche generali è più assimilabile alla categoria "ville e villini" per la presenza di dotazioni private (come i giardini, le aree di manovra e di parcheggio eccetera) e per la qualità delle finiture interne ed esterne.

Si è prescelto il valore minimo base di € 2.442,42/mq riferito alla destinazione residenziale.

STIMA SINTETICA Unità immobiliare in villino piano terra, assentiti dalla C.E. 67/1988, ubicati nel Comune di Albano Laziale, in Via Virgilio n.103, interno 1, facente parte di un complesso immobiliare di maggior consistenza.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE: (scheda di calcolo allegata) Abitazione PT con giardino pertinenziale: Sup. commerciale mq. 112,43

VALORI MEDI DA COMPARAZIONE OFFERTE PREZZI: €/mq. 2.442,42

SOMMA COEFFICIENTI CORRETTIVI: 0,849024 STIMA SINTETICA: Sup. commerciale (DPR 138/98)= mq. 112,43 (compresa la superficie del giardino) - Valore unitario ragguagliato € 2.442,42/mq x 0,849024 = €/mq. 2.073,67 - Valore: mq. 112,43x 2.073,67 €/mq.= € 233.143,00 (arrotondato)

A tale valore, va detratta la cifra forfettaria di € 5.000,00 per la predisposizione di S.C.I.A. in sanatoria per le operazioni di frazionamento dell'immobile in più parti, eseguite senza titolo mediate la realizzazione di sole opere interne senza modifica dell'aspetto esteriore dei luoghi che necessitasse di acquisizione di Autorizzazione Paesaggistica, comprensiva degli oneri tecnici e dei versamenti per sanzioni amministrative.

Pertanto il più probabile valore di mercato del cespite immobiliare sopra descritto, arrotondato è pari a: € 228.000,00 (duecentoventottomila/00)

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Pietro Taruffi n. 3, interno 6, piano PS
Trattasi di locale destinato a box auto, sito a piano seminterrato di un immobile destinato ad autorimessa, posto all'interno di uno dei quartieri di espansione residenziale siti nella zona Nord Ovest del centro abitato di Albano Laziale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 117, Sub. 11, Zc. U, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 20.000,00
Al fine della determinazione del valore venale "di mercato" della proprietà oggetto di procedura, si è tenuto conto dell'epoca di costruzione, dello stato di manutenzione e conservazione, dell'ubicazione, del taglio, dello stato dell'impiantistica e delle caratteristiche generali e costruttive del cespite in oggetto. Si



è quindi ritenuto di applicare al valore medio (di zona o da comparazione), riferito alla superficie lorda vendibile e alla tipologia residenziale, opportuni coefficienti correttivi per tener conto di quanto sopra sinteticamente elencato. La determinazione del valore venale commerciale per destinazione box auto, è stata eseguita secondo la comune pratica professionale con il criterio a mq. di superficie lorda o superficie commerciale, ragguagliata con i criteri di calcolo previsti dal DPR n.138/98, (vedasi schede allegate di calcolo della superficie commerciale): in assenza di valori di riferimento derivanti dalle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio per la tipologia in esame, si è proceduto ad elaborare una stima "comparativa" eseguita confrontando le offerte prezzi per compravendita di sei immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto della presente procedura. Le schede degli immobili, tratti dal sito on line di "Immobiliare.it" sono riportate in allegato, unitamente agli esiti della stima comparativa.

Il valore medio di offerta prezzi degli immobili oggetto di comparazione è risultato pari ad € 1.064,13, che è stato prescelto in quanto ritenuto più che attendibile.

STIMA SINTETICA Unità immobiliare destinata a box auto singolo facente parte di fabbricato interamente destinato a rimessa autovetture.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE: (scheda di calcolo allegata) Box auto: Sup. commerciale mq. 19

VALORI MEDI DA COMPARAZIONE OFFERTE PREZZI: €/mq. 1.064,13

SOMMA COEFFICIENTI CORRETTIVI: 1 **STIMA SINTETICA:** Sup. commerciale (DPR 138/98)= mq. 19 - Valore unitario ragguagliato € 1.064,13/mq x 1 = €/mq. 1.064,13 - Valore: mq. 19,00 x 1.064,13 7 €/mq.= € 20.218,00 (arrotondato)

Pertanto il più probabile valore di mercato del cespite immobiliare sopra descritto, arrotondato è pari a: € 20.000,00 (ventimila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione d'immobile Albano Laziale (RM) - Via Virgilio n. 103, scala -, interno 1, piano PT	112,43 mq	2.073,67 €/mq	€ 233.142,72	100,00%	€ 228.000,00
Bene N° 2 - Garage Albano Laziale (RM) - Via Pietro Taruffi n. 3, interno 6, piano PS	19,00 mq	1.064,13 €/mq	€ 20.218,47	100,00%	€ 20.000,00
				Valore di stima:	€ 248.000,00

Valore di stima: € 248.000,00

Valore finale di stima: € 248.000,00



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 31/08/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Maroni Barbara

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Atto di provenienza F. 3 mapp. 117 sub/11
- ✓ N° 3 Altri allegati - Estratti di mappa
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visura catastale F.8 part. 44 sub/506-507
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visura catastale F.3 part. 117 sub/11
- ✓ N° 6 Altri allegati - Elaborato Planimetrico F.8 part. 44 sub/506-506
- ✓ N° 7 Altri allegati - Elaborato Planimetrico F.3 part. 117 sub/11
- ✓ N° 8 Altri allegati - Concessione Edilizia n. 67/88 Immobile Via Virgilio n. 103
- ✓ N° 9 Altri allegati - Grafico allegato alla Concessione Edilizia n. 67/88 Immobile Via Virgilio n. 103
- ✓ N° 10 Altri allegati - Concessione Edilizia n. 39/2002 Immobile Via Taruffi n. 3
- ✓ N° 11 Altri allegati - Grafico allegato alla Concessione Edilizia n. 39/2002 Immobile Via Taruffi n. 3
- ✓ N° 12 Altri allegati - Planimetria catastale F.8 part. 44 sub/506-507
- ✓ N° 13 Altri allegati - Planimetria catastale F.3 part. 117 sub/11
- ✓ N° 14 Altri allegati - Planimetria rilievo F.8 part. 44 sub/506-507
- ✓ N° 15 Altri allegati - Rilievo fotografico F. 8 mapp. 44 sub/506-506
- ✓ N° 16 Altri allegati - Rilievo fotografico F. 3 mapp. 117 sub/11
- ✓ N° 17 Altri allegati - Calcolo superficie commerciale F.8 part. 44 sub/506-507
- ✓ N° 18 Altri allegati - Calcolo superficie commerciale F.3 part.117 sub/11
- ✓ N° 19 Altri allegati - Coefficienti correttivi F.8 part. 44 sub/506-507
- ✓ N° 20 Altri allegati - Valori Omi destinazione residenziale
- ✓ N° 21 Altri allegati - Valori medi immobili comparati - residenziale
- ✓ N° 22 Altri allegati - Valori medi immobili comparati - box auto
- ✓ N° 23 Altri allegati - Stima comparazione immobili comparati residenziale



✓ N° 24 Altri allegati - Stima comparazione immobili comparati box auto



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Virgilio n. 103 , scala -, interno 1, piano PT
Porzione di villino con corte annessa esclusiva, facente parte di edificio di maggiore consistenza a destinazione residenziale, composto da piano terra, primo e secondo per complessive quattro unità immobiliari con locali posti al piano seminterrato, corti esclusive giardinate, e pertinenze scoperte comuni. E' posto in comprensorio a destinazione prevalentemente residenziale, composto da edifici unipurifamiliari situato a Sud-Est del centro di Albano Laziale, in prossimità della Via Appia nel tratto urbano di attraversamento del centro storico della città, poco distante da servizi di prima necessità, scuole, farmacie, negozi, centri sportivi, banche, ufficio postale e sede ASL. Il complesso immobiliare è servito da una strada di accesso comune ad altri fabbricati, ove si trovano posti auto non esclusivi. Attraverso un cancello veicolare si accede all'area interna comune, ove sono posti altri spazi di parcheggio e aree di pertinenza esclusiva delle singola unità immobiliari. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 44, Sub. 507, Zc. U, Categoria A7, Graffato 506 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Al momento del suo ampliamento l'immobile, di cui la unità immobiliare di che trattasi fa parte, ricadeva in Zona B-Sottozona B4 del Piano regolatore approvato con Delibera Regione Lazio n. 2527 dell'11/07/1975, con la seguente Normativa: ZONA B - ZONE EDIFICATE TOTALMENTE O PARZIALMENTE In tale zona ricadono tutte le parti del territorio già compromesse dalla edificazione per una percentuale superiore al 50% e fornite in massima parte delle opere di urbanizzazione primaria Ne fanno parte n. 5 sottozone di Ristrutturazione:(omissis) Sottozona B4 Ristrutturazione a 92 ab/Ha ...(omissis) Nelle sottozone di ristrutturazione B1-B2-B3-B4-B5 e B6 sono state ubicate le aree pubbliche necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria in base al DM 1444 del 2 aprile 1968...(omissis); Prima dell'approvazione dei P.P. o dei piani di lottizzazione convenzionati, nelle sottozone di ristrutturazione, l'edificazione potrà essere autorizzata dall'amministrazione a condizione: a) che le aree oggetto della edificazione ricadano nel perimetro del centro abitato e che siano dotate dell'urbanizzazione primaria e delle superfici per l'urbanizzazione secondaria; b) che nella progettazione siano rispettati tutti i rapporti stabiliti nella Tabella 1; c) che la superficie fondiaria del lotto minimo sia di mq. 600; d) che la distanza minima dai confini interni e dalle strade sia di m. 5,00 e comunque non inferiore a m. 10,00 da altre pareti finestrate; e) che le altezze massime delle costruzioni nelle sottozone B4 e B6 non superino i m. 7,50 Indice di fabbricabilità fondiario: 0,87 mc/mq
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Albano Laziale (RM) - Via Pietro Taruffi n. 3, interno 6, piano PS
Trattasi di locale destinato a box auto, sito a piano seminterrato di un immobile destinato ad autorimessa, posto all'interno di uno dei quartieri di espansione residenziale siti nella zona Nord Ovest del centro abitato di Albano Laziale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 117, Sub. 11, Zc. U, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il manufatto ricade in Zona F - Stralcio PPE Villa Altieri del Piano Regolatore del Comune di Albano Laziale, approvato con Delibera Regione Lazio n. 2527 dell'11/07/1975, "Attrezzature ed impianti di interesse generale". L'area risulta vincolata ai sensi della ex Legge 1497/'39 - Aree di notevole interesse Pubblico: Zona della conca del Lago di Albano - Zona delle pendici dei Colli Albani.

Prezzo base d'asta: € 248.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 331/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 248.000,00

Bene N° 1 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Albano Laziale (RM) - Via Virgilio n. 103 , scala -, interno 1, piano PT		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 44, Sub. 507, Zc. U, Categoria A7, Graffato 506	Superficie	112,43 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si trova in buono stato di manutenzione, completo nella finitura e negli impianti.		
Descrizione:	Porzione di villino con corte annessa esclusiva, facente parte di edificio di maggiore consistenza a destinazione residenziale, composto da piano terra, primo e secondo per complessive quattro unità immobiliari con locali posti al piano seminterrato, corti esclusive giardinate, e pertinenze scoperte comuni. E' posto in comprensorio a destinazione prevalentemente residenziale, composto da edifici unipulrifamiliari situato a Sud-Est del centro di Albano Laziale, in prossimità della Via Appia nel tratto urbano di attraversamento del centro storico della città, poco distante da servizi di prima necessità, scuole, farmacie, negozi, centri sportivi, banche, ufficio postale e sede ASL. Il complesso immobiliare è servito da una strada di accesso comune ad altri fabbricati, ove si trovano posti auto non esclusivi. Attraverso un cancello veicolare si accede all'area interna comune, ove sono posti altri spazi di parcheggio e aree di pertinenza esclusiva delle singola unità immobiliari.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato stabilmente dalla signora non esegutata, la quale gode del diritto di uso della unità immobiliare in forza di atto notaio Farinaro Paolo del 22 giugno 2006, Rep. 205082, trascritto in Roma il 7 Luglio 2006 ai numeri 26959/45541: detta NOTA DI TRASCRIZIONE, riporta il trasferimento della NUDA PROPRIETA' alla sig. , esegutata, mentre il TITOLO indica genericamente il trasferimento della proprietà alla stessa. Catastalmente, l'immobile risulta nella piena proprietà della esegutata, con diritto d'uso alla signora		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Albano Laziale (RM) - Via Pietro Taruffi n. 3, interno 6, piano PS		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 117, Sub. 11, Zc. U, Categoria C6	Superficie	19,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trovava al momento del sopralluogo in buono stato di conservazione generale, ed era utilizzato come deposito materiali da parte dell'esegutata.		
Descrizione:	Trattasi di locale destinato a box auto, sito a piano seminterrato di un immobile destinato ad autorimessa, posto all'interno di uno dei quartieri di espansione residenziale siti nella zona Nord Ovest del centro abitato di Albano Laziale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA VIRGILIO N. 103 ,
SCALA -, INTERNO 1, PIANO PT**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Tribunale di Teramo il 28/07/2015
Reg. gen. 5018 - Reg. part. 30606
Quota: Intera proprietà
Importo: € 210.000,00
A favore di TERCAS - Cassa di Risparmio della provincia di Teramo spa, in seguito Banca popolare di Bari Soc.Coop
Contro
Capitale: € 183.861,27
Note: Grava sulla intera proprietà (o nuda proprietà, visto quanto sopra circa l'atto notaio Paolo Farinaro), dell'immobile oggetto di procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 27/07/2016
Reg. gen. 6107 - Reg. part. 36134
Quota: intera proprietà
Importo: € 45.000,00
A favore di BANCA CARICHJETI-Cassa di risparmio della Provincia di Chieti
Contro
Capitale: € 33.253,69

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Velletri il 27/09/2021
Reg. gen. 37268 - Reg. part. 51644
Quota: per l'intero
A favore di Banca Popolare di Bari NPLS 2017 SRL
Contro
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ALBANO LAZIALE (RM) - VIA PIETRO TARUFFI N. 3, INTERNO 6,
PIANO PS**

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Tribunale di Teramo il 28/07/2015
Reg. gen. 5018 - Reg. part. 30606
Quota: Intera proprietà
Importo: € 210.000,00
A favore di TERCAS - Cassa di Risparmio della provincia di Teramo spa, in seguito Banca popolare di Bari Soc.Coop
Contro



Capitale: € 183.861,27

Note: Grava sulla intera proprietà dell'immobile oggetto di procedura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 27/07/2016

Reg. gen. 6107 - Reg. part. 36134

Quota: intera proprietà

Importo: € 45.000,00

A favore di BANCA CARICHJETI-Cassa di risparmio della Provincia di Chieti

Contro

Capitale: € 33.253,69

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo Giudice di Pace di Albano Laziale in data 26 maggio 2015 numero 3302/2015 di repertorio

Iscritto a Roma il 24/06/2019

Reg. gen. 5179 - Reg. part. 30876

Quota: intera proprietà

Importo: € 3.400,00

A favore di Condominio Via Pietro Taruffi n.3

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 881,87

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Velletri il 27/09/2021

Reg. gen. 37268 - Reg. part. 51644

Quota: per l'intero

A favore di Banca Popolare di Bari NPLS 2017 SRL

Contro

Formalità a carico della procedura

