
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ciro ROMAGGIOLI, nell'Esecuzione Immobiliare 349/2023 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

DATA UDIENZA 16/01/2023

SOMMARIO

DATA UDIENZA 16/01/2023	1
Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	7
Precisazioni	8
Patti	9
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione.....	12
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali	17
Stima / Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 349/2023 del R.G.E.....	24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 175.000,00	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	25

INCARICO

All'udienza del 03/10/2023, il sottoscritto Geom. **** Omissis ****, con Studio in **** Omissis ****, email : **** Omissis ****, PEC : **** Omissis ****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **LOTTO UNICO**

Porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato condominiale realizzato in regime di Edilizia Convenzionata (P.E.E.P) sito nel Comune di Albano Laziale (RM), località Rufelli, Piano di Zona Cecchina, Lotto 3, con accesso da Viale Spagna n° 11 e precisamente:

- Abitazione con accesso dalla Scala "A" posta al piano Terzo distinta con il n° interno 8;
- Box Auto posto al piano S1

DESCRIZIONE

Oggetto della procedura esecutiva è il diritto di superficie di due porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato condominiale realizzato in regime di edilizia convenzionata (P.E.E.P) sito nel Comune di Albano Laziale (RM), località Rufelli, Piano di Zona Cecchina, Lotto 3, con accesso da Viale Spagna n° 11 e precisamente:

- Abitazione con accesso dalla Scala "A" posta al piano Terzo distinta con il n° interno 8, composta da: ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, ripostiglio, due bagni, tre camere da letto, oltre a tre balconi a livello; il tutto censito in Catasto Fabbricati al foglio 25 particella 391 sub. 37, Categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, Rendita Catastale €. 839,24;

- Box Auto posto al piano S1, censito in Catasto Fabbricati al foglio 25 particella 391 sub. 46, Categoria C/6, classe 6, consistenza 18 mq, Rendita Catastale €. 91,10;

LOTTO UNICO

- Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **LOTTO UNICO**

Porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato condominiale realizzato in regime di Edilizia Convenzionata (P.E.E.P) sito nel Comune di Albano Laziale (RM), località Rufelli, Piano di Zona Cecchina, Lotto 3, con accesso da Viale Spagna n° 11 e precisamente:

- Abitazione con accesso dalla Scala "A" posta al piano Terzo distinta con il n° interno 8;
- Box Auto posto al piano S1.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

I dati riportati nell'**ATTO DI PIGNORAMENTO** (vedasi all.02) sono corretti.

L'**ATTO DI PIGNORAMENTO** è stato trascritto correttamente presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 22/09/2023 ai numeri 51531 di registro generale e 36603 di registro particolare, e regolarmente notificato al debitore in data 24/07/2023

Si fa presente inoltre che nel fascicolo esaminato è presente:

- l'**ATTO DI PRECETTO** è stato regolarmente notificato all'Esecutato all'indirizzo di residenza anagrafica, in data 08/05/2023 (vedasi all. 03).

- il **CERTIFICATO NOTARILE** (vedasi all. 04) redatta dal Notaio Dott.ssa **** Omissis ****, attestante le risultanze delle visure dei Registri Immobiliari e delle visure catastali, con l'Atto di Pignoramento.

- l'**UDIENZA DI AUTORIZZAZIONE** alla vendita è fissata in data 16/01/2024 (vedasi all. 01)

- la **RELAZIONE PRELIMINARE** fornita dall'Avv. **** Omissis **** del foro di Velletri (RM) (vedasi all. 05)

- il **CUSTODE** nominato della presente procedura è l'Avv. **** Omissis **** del foro di Velletri (vds all. 01)

TITOLARITÀ

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

**** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)
- **** Omissis **** (Proprietà per l'area 1/1)

Gli immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare risultano essere di proprietà del diritto di superficie per la quota di 1/1 dell'esecutata **** Omissis **** e di proprietà per l'area di 1/1 del Comune di Albano Laziale; il tutto come riportato nell'Atto di compravendita a rogito Notaio **** Omissis **** di Roma del 10/04/2006 (vedasi all. 08), repertorio n° 76641, raccolta n° 12917 (vedasi all. 08), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 - in data 12/04/2006 ai nn. 22794 di reg. generale e 12609 di registro particolare.

Sull'atto di Compravendita sopra citato a pagina 4 precisamente all'ARTICOLLO 6), è riportato che l'Esecutata Signora **** Omissis **** alla data di acquisto dell'immobile ha dichiarato di essere di stato civile libero.

CONFINI

L'immobile oggetto di pignoramento così come indicato nell'Atto di Compravendita a rogito Notaio **** Omissis **** di Roma del 10/04/2006, repertorio n° 76641, raccolta 12917 (vedasi all. 08), trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 12/04/2006 ai numeri 22794 di reg. generale e 12609 di registro particolare, precisamente all'articolo 1 è riportato che gli immobili pignorati oggetto della presente confinano rispettivamente:

- l'abitazione distinta con il numero interno 8, posto al piano Terzo e censita in Catasto Fabbricati al foglio 25 particella 391 sub. 37, confina con vano scala "A", appartamento interno 7 della scala "A", affaccio su giardino annesso all'appartamento interno 2 della scala "A", lastrico solare, salvi se altri;

- il box auto posto al piano S1, censito in Catasto al foglio 25 particella 391 sub. 46 confina con area di manovra, box distinto con il sub. 47, intercapedine per due lati salvi se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione , scala "A" int. 8	89,37 mq	109,50 mq	1	109,50 mq	2,73 m	Terzo
Balcone 1	6,48 mq	6,48 mq	0,25	1,62 mq	0,00 m	Terzo
Balcone 2	3,98 mq	3,98 mq	0,25	0,99 mq	0,00 m	Terzo
Balcone 3	2,78 mq	2,78 mq	0,25	0,69 mq	0,00 m	Terzo
Box auto	18,00 mq	23,02 mq	0,40	9,21 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				122,01 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				122,01 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento pignorato posto al piano Terzo, distinto con il numero interno 8, risulta essere composto da: ingresso (mq. 6,06), ripostiglio (mq. 1,54), soggiorno/pranzo (mq. 25,90), cucina (mq. 7,62) disimpegno (mq. 3,75), bagno 1 (mq. 3,40), bagno 2 (mq. 4,79), camera da letto 1 (mq. 15,73), camera da letto 2 (mq. 10,58), camera da letto 3 (mq. 10,00) e così per un totale di Superficie Utile Interna di mq. 89,37, oltre ad balcone 1 di mq. 6,48 da cui si accede dal soggiorno/pranzo (mq. 6,48), un balcone 2 di mq. 3,98 da cui si accede dalla camera da letto 1, e ad un balcone 3 di mq. 2,78 da cui si accede dalla cucina, e così per un totale di Superficie Non Residenziale (S.n.r) di mq. 13,24.

E' posto a servizio dell'abitazione un box auto posto al piano S1 di mq. 31,83, di cui mq. 18,00 autorizzati e mq. 13,83 non autorizzati, in quanto derivanti dalla non presenza della tramezzatura divisoria tra box auto e

l'intercapedine condominiale

Precisa il C.T.U che per il box auto, verrà utilizzata nella stima solo la Superficie Autorizzata ricavata dall'elaborato grafico del progetto autorizzato, per una superficie Netta di mq. 18,00 e per una Superficie Lorda di mq. 23,02.

Con l'applicazione degli opportuni coefficienti viene utilizzata per la stima una superficie convenzionale di mq 122,01.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/07/1996 al 29/11/1997	**** Omissis ****, proprietario per l'area fino al 10/04/2006; **** Omissis ****, proprietaria superficiaria fino al 10/04/2006	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 391, Sub. 46 Categoria C6 Cl.6^, Cons. 18 mq Rendita € 91,10 Piano Seminterrato 1
Dal 20/07/1996 al 29/11/1997	**** Omissis ****, proprietario per l'area fino al 10/04/2006; **** Omissis ****, proprietaria superficiaria fino al 10/04/2006	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 391, Sub. 37 Categoria A2 Cl.3^, Cons. 6,5 vani Rendita € 389,24 Piano Terzo
Dal 29/11/1997 al 10/04/2006	**** Omissis ****, proprietario per l'area fino al 20/07/1996; **** Omissis ****, proprietaria superficiaria per la quota di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 391, Sub. 46 Categoria C6 Cl.6^, Cons. 18 mq Rendita € 91,10 Piano Seminterrato 1
Dal 29/11/1997 al 10/04/2006	**** Omissis ****, proprietario per l'area fino al 20/07/1996; **** Omissis ****, proprietaria superficiaria per la quota di 1/1 fino al 10/04/2006	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 391, Sub. 37 Categoria A2 Cl.3^, Cons. 6,5 vani Rendita € 839,24 Piano Terzo
Dal 10/04/2006 al 10/04/2006	**** Omissis ****, proprietaria superficiaria per la quota di 1/1 fino al 10/04/2006	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 391, Sub. 37 Categoria A2 Cl.3^, Cons. 6,5 vani Rendita € 839,24 Piano Terzo
Dal 10/04/2006 al 10/04/2006	**** Omissis ****, proprietaria superficiaria per la quota di 1/1 fino al 10/04/2006	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 391, Sub. 46 Categoria C6 Cl.6^, Cons. 18 mq Rendita € 91,10 Piano Seminterrato 1
Dal 10/04/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****, proprietaria superficiaria per la quota 1/1; **** Omissis ****, proprietario per la quota	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 391, Sub. 37 Categoria A2 Cl.3^, Cons. 6,5 vani

	dell'area di 1/1	Rendita € 839,24 Piano Terzo
Dal 10/04/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****, proprietaria superficiaria per la quota 1/1; **** Omissis ****, proprietario per la quota dell'area di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 391, Sub. 46 Categoria C6 Cl.6^, Cons. 18 mq Rendita € 91,10 Piano Seminterrato 1
Dal 09/11/2015 al 16/01/2023	**** Omissis ****, proprietaria superficiaria per la quota 1/1; **** Omissis ****, proprietario per la quota dell'area di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 391, Sub. 46 Categoria C6 Cl.6^, Cons. 18 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 91,10 Piano Seminterrato 1
Dal 09/11/2015 al 16/01/2023	**** Omissis ****, proprietaria superficiaria per la quota 1/1; **** Omissis ****, c.f. 82011210588, proprietario per la quota dell'area di 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 391, Sub. 37 Categoria A2 Cl.3^, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 116 mq Rendita € 839,24 Piano Terzo

E' possibile vedere la cronistoria catastale anche dalle Visure storiche catastali allegate alla presente (vedasi all.ti 12,15,18)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	391	37		A2	3^	6,5 vani	116 mq	839,24 €	Terzo	
	25	391	46		C6	6^	18 mq	18 mq	91,1 €	S1	

Corrispondenza catastale

ABITAZIONE IN CATASTO FOGLIO 25 PARTICELLA 391 SUB 37

Sussiste pressoché, corrispondenza catastale, tra la planimetria catastale dell'appartamento, piano terzo, scala "A", interno 8, distinta in Catasto al foglio 25 particella 391 sub. 37 depositata all'U.T.E di Roma protocollo 022140 in data 27/03/1995 (vedasi all.16) e lo stato attuale dei luoghi rilevato in data 25/10/2023 (vedasi all. 24)

BOX AUTO IN CATASTO FOGLIO 25 PARTICELLA 391 SUB 46

Non sussiste corrispondenza catastale, tra la planimetria catastale del Box auto posto al piano S1 distinta in

Catasto al foglio 25 particella 391 sub. 46 depositata all'U.T.E di Roma in data 27/03/1995 prot. 022140 (vedasi all. 19) e lo stato attuale dei luoghi rilevato in data 25/10/2023, per le seguenti difformità:

- non presenza delle tramezzature di delimitazione tra box auto e l'intercapedine condominiale; con conseguente aumento della Superficie del box comprendendo anche la Superficie dell'intercapedine esistente.
- differenza di altezza di interpiano in quanto l'altezza rilevata è di ml. 2,70 come da progetto autorizzato (vedasi all. 24), mentre l'altezza sulla planimetria catastale è di ml. 2.95.

Non si procede all'aggiornamento catastale con lo stato dei luoghi rilevato in data 25/10/2023 (vedasi all.24), in quanto, tale difformità a parere dello scrivente non può essere sanata, nonchè trattasi di aumento di Superficie Non Residenziale non prevista da progetto autorizzato, quindi si deve procedere al ripristino dello stato dei luoghi come da progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 4/90 (protocollo 908/90) del 19 giugno 1992, e quindi alla realizzazione delle nuove tramezzature che delimitano il box auto e l'intercapedine.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto esperto, con raccomandata R.R del 07/10/2023 (vedasi all. n.06) inviata all'indirizzo di residenza anagrafica dell'Esecutata **** Omissis ****, residente in **** Omissis ****, fissava il sopralluogo presso gli immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare siti in Albano Laziale (RM) Viale Spagna n° 11, per il giorno 25/10/2023 alle ore 09,30 circa.

Tale giorno il sottoscritto C.T.U unitamente ad un collaboratore ed al Custode nominato, Avv. **** Omissis ****, si è recato sul luogo dove è sito l'immobile oggetto di perizia; ad attenderlo il fratello dell'Esecutata **** Omissis ****, che consentiva, così effettuare i rilievi di rito e fotografie sia all'interno che all'esterno dell'abitazione esecutata, il tutto come da Verbali di 1° accesso del 25/10/2023 sia del C.T. U che del Custode nominato allegati alla presente (vedasi all. 07).

INDAGINI CONOSCITIVE

L'attività peritale svolta è così articolata :

1. inizio operazioni in data 06/10/2023 con richiesta di Estratto di mappa (vedasi all. 10), Elenco Immobili (vedasi all. 11), Elaborato planimetrico (vedasi all. 13), Visure catastali (vedasi all. 14,15,17,18) e Planimetrie catastali (vedasi all. 16,19), da raffrontare con quanto in seguito rilevato;

2. invio raccomandata R.R in data 07/10/2023 per comunicazione di accesso sull'immobile esecutato per il giorno 25/10/2023 alle ore 09:30 (vedasi all. 06)

3. in data 26/10/2023 richiesta di Accesso agli Atti con PEC (vedasi all. 20) e nel contempo acquisire le copie degli elaborati progettuali, delle Concessioni e/o Licenze edilizie e Abitabilità, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Albano Laziale (RM).

4. Reperimento Atto di Compravendita a favore dell'esecutata - Atto di compravendita a rogito Notaio **** Omissis **** di Roma del 10/04/2006, repertorio n° 76641, raccolta n° 12917 (vedasi all. 08)

5. Reperimento Atto di convenzione rep. 3682, del 27/04/ 1993 ai sensi de dell'art. 35 della legge 22/10/71 n.865 fra il comune di Albano Laziale e la Cooperativa Edilizia **** Omissis **** ed il CONSORZIO **** Omissis **** per la concessione in diritto di superficie di area nel Piano di Zona di Cecchina (vedasi all. 09)

6. In data 13/11/2023 richiesta tramite PEC (vedasi all. 28) all'Ufficio Patrimonio del Comune di Albano Laziale (RM), di richiesta di Attestazione indicante l'importo del riscatto del diritto di superficie da sottrarre al valore di stima dell'immobile.

PATTI

Dall'analisi dell'Atto di compravendita a rogito Notaio **** Omissis **** del 10/04/2006 , repertorio n° 76641, raccolta n° 12917 (vedasi all. 08) a pagina 1 e precisamente:

- all' Art.2 " Quanto venduto si intende trasferito alla parte acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con tutti gli usi, diritti, azioni e ragioni inerenti, accessori, accessioni, adiacenze, pertinenze, dipendenze, annessi e connessi, servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, con la proporzionale quota degli spazi in comune secondo le vigenti norme condominiali e con tutti i diritti ed oneri nascenti dal regolamento di condominio depositato in atti dal Notaio Massimo Manara di Roma con verbale in data 20 luglio 1996, rep. 62892/12367, reg.to a Roma Atti Pubblici, il giorno 8 Agosto 1996 al n. 38501 serie 1B, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Roma il 9 agosto 1996 n. 17647 di formalità, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare per se ed aventi causa.

Precisa inoltre lo scrivente C.T.U che gli immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare risultano essere di proprietà del diritto di superficie per la quota di 1/1 dell'esecutata **** Omissis **** e di proprietà per l'area di 1/1 del Comune di Albano Laziale; quindi sul fabbricato di cui sono porzione gli immobili eseguiti esiste una convenzione, ai sensi de dell'art. 35 della legge 22/10/71 n. 865 tra il Comune di Albano Laziale e la Cooperativa **** Omissis **** ed il CONSORZIO **** Omissis ****.) per la concessione in diritto di superficie di area nel Piano di Zona di Cecchina; il tutto come riportato dall'Atto di convenzione del 27/04/1993 repertorio 3682 di cui si allega copia (vedasi all. 9).

Tale convenzione è riportata anche nell'Atto di compravendita a rogito Notaio **** Omissis **** del 10/04/2006 (vedasi all. 08), repertorio n° 76641, raccolta n° 12917 a pagina 2 e precisamente:

All'art. 3 dell'atto è riportato : ".....garantisce la parte venditrice la piena proprietà di quanto venduto alla per esserle pervenuto con atto di assegnazione dalla Società Costruttrice "**** Omissis ****" -, in data 20 Luglio 1996 rep. n. 62896/12370,..... con specifico e particolare riferimento alla CONVENZIONE stipulata con il Comune di Albano Laziale in data 25 Marzo 1993, rep. n. 3674, reg.to ad Albano Laziale il 25 Marzo 1993 al n. 424, trascritto a Roma il 7 Aprile 1993 al n. 9527 di formalità, SUCCESSIVAMENTE RETTIFICATO con atto a rogito del Dr. **** Omissis ****, Segretario Comunale di Albano Laziale in data 27 Aprile 1993 al n. 3682, registrato ad Albano Laziale il 27 Aprile 1993 al n. 602, trascritto a Roma il 28 Aprile 1993 al n. 11288 di formalità....."

Considerato quando riportato precedentemente, lo scrivente C.T.U in data 13/11/2023 effettua richiesta tramite PEC (vedasi all. 28) all'Ufficio Patrimonio del Comune di Albano Laziale (RM), per il rilascio di una Attestazione indicante l'importo del riscatto del diritto di superficie da sottrarre al valore degli immobili pignorati oggetto della presente.

In merito di tale richiesta l'Ufficio Patrimonio Rilascia Attestazione di riscontro Prot. prot. n. 70621 del 13/11/2023 (vedasi all. 29) su di cui è riportato:

VISTA

- la richiesta pervenuta in data 13/11/2023-prot. n. 70621, con la quale il CTU, Geom. **** Omissis ****, al fine di procedere alla stima delle unità immobiliari "in diritto di superficie", chiedeva all'Ufficio scrivente la determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e contestuale rimozione dei vincoli;

- la delibera di Consiglio Comunale n. 61 del 20 dicembre 2022 avente ad oggetto: "Regolamento per

l'eliminazione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione ed al canone massimo di locazione gravanti sugli alloggi realizzati in regime di edilizia convenzionata e per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà di aree concesse nell'ambito dei piani di zona per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) già approvato con Delibera del Consiglio n. 58 del 18.11.2021";

- l'istruttoria propedeutica per il calcolo del corrispettivo relativamente all'appartamento distinto al N.C.E.U. al Foglio 25-Part.lla 391 sub. 37 (A/2-Cl.3-Vani 6,5); ed al Box distinto al N.C.E.U. al Foglio 25-Part.lla 391 sub. 46 (C6/2-Cl.6-Cons. mq. 18);

-

COMUNICA

che, ai sensi dell'art. 7 del citato Regolamento, il corrispettivo determinato per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà della porzione di terreno di proprietà comunale, relativa all'alloggio ed al box, identificato come da oggetto, è pari ad € 20.362,30.

Altresì, ai sensi dello stesso articolo di Regolamento, il corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione è pari ad € 5.000,00.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile alla data del sopralluogo del 25/10/2023, come si evince anche dalla documentazione fotografica (vedasi all. 25) risulta essere arredato ed ammobiliato ed attualmente abitato e si presenta in uno stato di conservazione buono.

Precisa il C.T.U che secondo quanto dichiarato dal Signor **** Omissis ****, nonchè fratello dell'Esecutata presente il giorno del sopralluogo del 25/10/2023, ed anche come evidenziato dalle foto allegate; che i tre balconi dell'unità immobiliare abitativa, da tempo sono oggetto di ricovero di volatili (piccioni) i quali lasciano in deposito escrementi che da qualche tempo non vengono rimossi.

Ciò necessita l'intervento di ditta specializzata per la pulizia e bonifica dei balconi, anche perché non è possibile in quelle condizioni arieggiare con l'apertura delle finestre gli ambienti dell'unità immobiliare abitativa, creando così nella camera da letto n. 2 di mq. 10,58, la formazione di macchie sparse di "condensa".

Inoltre la porta - finestra della stanza da letto n. 1 che da l'accesso al balcone n. 2, non è stato possibile aprirla presumibilmente per un difetto della serratura.

PARTI COMUNI

Dall'analisi dell'Atto di compravendita a rogito Notaio **** Omissis **** del 10/04/2006, repertorio n° 76641, raccolta n° 12917 (vedasi all. 08) a pagina 1 e precisamente:

- all' Art.2 " Quanto venduto si intende trasferito alla parte acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con tutti gli usi, diritti, azioni e ragioni inerenti, accessori, accessioni, adiacenze, pertinenze, dipendenze, annessi e connessi, servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, con la proporzionale quota degli spazi in comune secondo le vigenti norme condominiali e con tutti i diritti ed oneri nascenti dal regolamento di condominio depositato in atti dal Notaio **** Omissis ****, di Roma con verbale in data 20 luglio 1996, rep. 62892/12367, reg.to a Roma Atti Pubblici, il giorno 8 Agosto 1996 al n. 38501 serie 1B, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Roma il 9 agosto 1996 n. 17647 di formalità, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare per se ed aventi causa.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sia dalle letture della Concessione Edilizia n° 4/90 (protocollo 908/90) del 19 rilasciata dal Comune di Albano Laziale (RM) in data 19/06/1992 (vedasi all. 21) e sia dalla lettura dell'Atto di proprietà a rogito Notaio **** Omissis **** di Roma del 10/04/2006, repertorio n° 76641, raccolta n° 12917 (vedasi all. 08) e della documentazione depositata nel fascicolo esecutivo (storico ipotecario) (vedasi all. 04) non risultano atti inerenti l'esistenza di servitù a favore o contro, né censi livelli gravanti sull'immobile oggetto della presente.

Precisa inoltre lo scrivente C.T.U che sul fabbricato di cui sono porzione gli immobili eseguiti esiste una Convenzione, ai sensi de dell'art. 35 della legge 22/10/71 n. 865 fra il Comune di Albano Laziale e la Cooperativa **** Omissis **** s.r.l ed il CONSORZIO **** Omissis **** per la Concessione in diritto di superficie di area nel Piano di Zona di Cecchina; il tutto come riportato dall'Atto di convenzione del 27/04/1993 repertorio 3682 di cui si allega copia (vedasi all. 09)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURA PORTANTE DEL FABBRICATO

- il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari pignorate è stato realizzato integralmente con struttura portante in cemento armato e tamponature a cassa vuota solai in laterizio del tipo prefabbricati. La copertura del fabbricato di cui sono parte l'unità immobiliare in oggetto, si presenta con copertura a terrazzo.

ABITAZIONE INTERNO 8, scala "A", PIANO TERZO

PAVIMENTAZIONE INTERNA

- la pavimentazione è in cotto di dimensioni cm. 33x33, in tutti i vani; in gres rettangolare di dimensioni cm. 20 x10 nei balconi.

TINTEGGIATURA INTERNA ED ESTERNA

La palazzina presenta intonaci esterni rasati in malta di sabbia e cemento e tinteggiati.

- le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; i bagni si presentano con un rivestimento di maioliche cm. 20x20 fino a ml. 2,00 di altezza; la cucina presenta un rivestimento in maioliche 10X10 presente solo nel tratto al di sopra del piano di cottura fino a 50 cm di altezza.

Il soffitto è intonacato e tinteggiato.

INFISSI INTERNI ED ESTERNI

- l'ingresso dell'unità immobiliare è dotato di un portoncino blindato, le porte interne sono in legno douglas; finestre e porte finestre dotate di infissi con vetri in legno con tapparelle in plastica.

GLI IMPIANTI

- elettrico: secondo la normativa vigente all'epoca di costruzione del fabbricato

- idrico: acquedotto comunale

Precisa il C.T.U, che al colloquio telefonico con l'Amministratore di Condominio, è emerso che l'acquedotto è gestito da :

ACEA ATO2 con utenza intestata al Condominio

Il bagno 1 si presenta con doccia, tazza, lavabo e bidet; mentre il bagno 2 si presenta con tazza e lavabo Sanitari esistenti in vetro-china bianchi del tipo medio da cantiere con rubinetteria del tipo leggero-

- riscaldamento/condizionamento: elementi di riscaldamento in alluminio alimentati da caldaia autonoma a gas

naturale.

La stanza da letto n.1 ed il soggiorno/pranzo (come indicato nel grafico di rilievo dello stato dei luoghi -vedasi all. 24), sono dotati entrambi di condizionatore di aria calda/fredda

Il C.T.U, non ritiene opportuno redigere Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E), in quanto non è stato possibile reperire il libretto di uso e manutenzione della degli impianti; sia della caldaia e sia dei due condizionatori,

- smaltimento acque reflue: fognatura comunale

BOX AUTO A PIANO S1

Il box auto presenta con:

- tamponatore in blocchetti di cemento;
- pavimentazione liscia in battuta di cemento;
- impianto elettrico secondo la normativa vigente all'epoca di costruzione del fabbricato;
- all'interno è posto in essere un serbatoio di accumulo di acqua, come visibile anche dalla documentazione fotografica.

DOTAZIONI ED IMPIANTI CONDOMINIALI

Il fabbricato condominiale di cui sono porzioni le unità immobiliari pignorata è dotato di ascensore.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile alla data del sopralluogo del 25/10/2023, come si evince anche dalla documentazione fotografica risulta essere arredato ed ammobiliato, occupato dal Signor **** Omissis ****, (fratello dell'Esecuta) e dalla sua famiglia (moglie e tre figli) e, come dichiarato dallo stesso Signor **** Omissis ****, da **** Omissis ****, come dai Verbali di Sopralluogo del 25/10/2023 redatti dal C.T.U Geom. Romaggioli Ciro) e dal Custode nominato (Avv. Elisa Fortini) che si allegano alla presente.(vedasi all. 07).

Precisa il C.T.U che sempre negli stessi Verbali di sopralluogo (vedasi all .07) il Sig. **** Omissis ****, dichiara di non avere in essere contratti di locazione oppure di comodato d'uso con la sorella esecutata; ma di occupare l'immobile gratuitamente

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/07/1996 al 10/04/2006	**** Omissis ****,, proprietaria per la quota del diritto di superficie di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****,	Atto notarile di assegnazione a socio di cooperativa edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	20/07/1996	62896	12370
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 -	09/08/1996	31713	17616
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/04/2006	**** Omissis ****,, proprietaria per la quota del diritto superficie di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****,	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	10/04/2006	76641	12917
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 -	12/04/2006	22794	12609
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 12/04/2006
Reg. gen. 22795 - Reg. part. 6546
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****,
Contro **** Omissis ****,
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 150.000,00

Rogante: Notaio **** Omissis ****,

Data: 10/04/2006

N° repertorio: 76642

N° raccolta: 12918

Note: *Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario gravante su porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato condominiale sito nel comune di Albano Laziale (RM), (località Cecchina), con accesso da Viale Spagna n° 11 e precisamente:*

- *Abitazione con accesso dalla scala "A" posta a piano terzo distinta con il n° interno 8, censita in catasto fabbricati al foglio 25 particella 391 sub 37, Categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, Rendita Catastale €. 839,24;*

- *Box Auto posto al piano seminterrato, censito in catasto fabbricati al foglio 25 particella 391 sub 46, Categoria C/6, classe 6, consistenza 18 mq, Rendita Catastale €. 91,10;*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di cambiali

Iscritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 24/04/2009

Reg. gen. 25036 - Reg. part. 7328

Quota: 1/1

Importo: € 950.000,00

A favore di **** Omissis ****,

Contro **** Omissis ****,

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 780.000,00

Rogante: Notaio **** Omissis ****,

Data: 17/04/2009

N° repertorio: 50729

N° raccolta: 20223

Note: *Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di cambiali gravante su porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato condominiale sito nel comune di Albano Laziale (RM), (località Cecchina), con accesso da Viale Spagna n° 11 e precisamente:*

- *Abitazione con accesso dalla scala "A" posta a piano terzo distinta con il n° interno 8, censita in catasto fabbricati al foglio 25 particella 391 sub 37, Categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, Rendita Catastale €. 839,24;*

- *Box Auto posto al piano seminterrato, censito in catasto fabbricati al foglio 25 particella 391 sub 46, Categoria C/6, classe 6, consistenza 18 mq, Rendita Catastale €. 91,10; Debitore e non datore di ipoteca Caffetteria Centrale Sas Di Selvaggia Bianchi e C con sede in Albano Laziale (RM), C.F. 09528761001.*

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Uffici di Pubblicità Immobiliari di Roma 2 il 13/02/2012

Reg. gen. 6742 - Reg. part. 4632

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****,

Contro **** Omissis ****,

Formalità a carico della procedura

Note: *Pignoramento immobiliare del 11/01/2012 repertorio n° 1759/2012 gravante su porzioni*

immobiliari facenti parte di un fabbricato condominiale sito nel comune di Albano Laziale (RM), (località Cecchina), con accesso da Viale Spagna n° 11 e precisamente:

- Abitazione con accesso dalla scala "A" posta a piano terzo distinta con il n° interno 8, censita in catasto fabbricati al foglio 25 particella 391 sub 37, Categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, Rendita Catastale €. 839,24;

- Box Auto posto al piano seminterrato, censito in catasto fabbricati al foglio 25 particella 391 sub 46, Categoria C/6, classe 6, consistenza 18 mq, Rendita Catastale €. 91,10;

- **Verbali di Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Uffici di Pubblicità Immobiliari di Roma 2 il 22/09/2023

Reg. gen. 51531 - Reg. part. 36603

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****,

Contro **** Omissis ****,

Note: Pignoramento immobiliare del 24/07/2023 repertorio n° 4456 gravante su porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato condominiale sito nel comune di Albano Laziale (RM), (località Cecchina), con accesso da Viale Spagna n° 11 e precisamente:

- Abitazione con accesso dalla scala "A" posta a piano terzo distinta con il n° interno 8, censita in catasto fabbricati al foglio 25 particella 391 sub 37, Categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, Rendita Catastale €. 839,24;

- Box Auto posto al piano seminterrato 1 , censito in catasto fabbricati al foglio 25 particella 391 sub 46, Categoria C/6, classe 6, consistenza 18 mq, Rendita Catastale €. 91,10;

NORMATIVA URBANISTICA

Ai fini del Certificato di Destinazione Urbanistica, lo scrivente, non ha ritenuto opportuno richiedere alla Pubblica Amministrazione la relativa Certificazione, in quanto gli immobili oggetto di pignoramento, ricadono su lotto di terreno di mq. 1958,00 riportato al Catasto Terreni al foglio 25 particella 391 del Comune di Albano Laziale (RM), come E.U. -Ente Urbano- (vedasi all. 12).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'analisi dell'Atto di Compravendita a rogito Notaio **** Omissis ****, del 10/04/2006 , repertorio n° 76641, raccolta n° 12917 (vedasi all. 08) in particolare a pagina 2 e precisamente all'Art.3 è riportato quanto segue:

"...La parte venditrice dichiara, ai sensi della vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia, che il fabbricato, di cui fanno parte le porzioni di immobile sopradescritti , è stato costruito a seguito di Concessione Edilizia n. 4/90 (protocollo 908/90) del 19 giugno 1992, che nei confronti dell'immobile in oggetto non ricorre alcuna delle ipotesi di sanatoria previste dalla vigente normativa e non è in atto alcun provvedimento sanzionatorio

In data 05/10/2023 lo scrivente ha inoltrato tramite PEC all'Ufficio Urbanistica Settore IV del Comune di

Albano Laziale (RM) la richiesta di Accesso agli Atti per ricerche relative alle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva. (vedasi all.20)

A seguito di tale richiesta è emerso quanto segue:

Il fabbricato di cui sono porzioni le unità immobiliari pignorate è stato edificato in virtù di Concessione Per Eseguire Attività Edilizia o Trasformazione Urbanistica n. 4/90 (protocollo 908/90) rilasciata alla **** Omissis ****, " del 19 giugno 1992 (vedasi all. 21) .

Nel fascicolo esaminato inoltre è presente Comunicazione di Attestata Abitabilità/Agibilità protocollo 0042792 del 07/10/2023 (vedasi all. 23), redatta ai sensi dell'art. 25, comma 4, del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380, e dell'art. 4 del D.P.R. n. 22/4/1994, n° 425, avvalendosi dell'art. 25 comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dove l'Abitabilità/Agibilità si intende attestata per silenzio assenso;

Dal raffronto con il rilievo dello stato dei luoghi rilevato in data 25/10/2023 degli immobili oggetto di pignoramento e l'elaborato progettuale (vedasi all. 22) allegato alla Concessione n. 4/90 (protocollo 908/90) del 19 giugno 1992, si evince quanto segue:

- per l'abitazione, posta al piano terzo, distinta con il numero interno 8 risultano le seguenti difformità:

a) la parete divisoria tra la stanza a letto n. 1 e il soggiorno pranzo ha subito una lieve modifica. Infatti risulta parete dritta (vedasi all.24 - il raffronto fra stato autorizzato stato rilevato)

b) il bagno n. 1 ha una superficie lievemente inferiore rispetto a quella di progetto autorizzato.

c) il w.c. 1 da progetto autorizzato allegato alla C.E. n. 4/90, nel rilievo stato dei luoghi è divenuto servizio igienico (bagno 2) esclusivo all'interno della stanza da letto n. 1, con la conseguente chiusura della porta di accesso al disimpegno, (vedasi allegato 24 di cui sopra)

Mentre per quanto riguarda l'altezza netta interna sia nel progetto approvato (vedasi all. 24) e sia la planimetria catastale del 27/03/1995 prot. 022140 (vedasi all. 16) sono le stesse rilevate in sede di accesso, ovvero circa ml. 2,70.

- per il box auto posto al piano seminterrato risultano le seguenti difformità:

d) non presenza delle tramezzature di delimitazione tra box auto ed intercapedine condominiale comune a tutto il fabbricato, con conseguente aumento della Superficie del box auto comprendendo anche la Superficie dell'intercapedine esistente. -La superficie Netta rilevata è di 31,83, mentre la Superficie Netta Autorizzata è di 18 mq.

Tale difformità a parere dello scrivente non può essere sanata, in quanto si tratta di aumento di Superficie Non Residenziale non prevista da progetto autorizzato, quindi si deve procedere al ripristino dello stato dei luoghi come previsto da progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 4/90 (protocollo 908/90) del 19 giugno 1992 (vedasi all.22), nonchè alla realizzazione delle nuove tramezzature che delimitano il box auto e l'intercapedine. Il tutto meglio si evince nel grafico esplicativo allegato alla presente (vds allegato n. 24).

Precisa il C.T.U che all'importo di stima, quindi vanno detratte le spese per il ripristino delle tramezzature che delimitano il box auto e l'intercapedine pari a circa €. 3.000,00

Precisa lo scrivente che l'altezza dal rilievo stato dei luoghi è pari a ml. 2,70, come quella del progetto autorizzato ed evidenziata nelle SEZIONI X-X1 e Y-Y1.(vedasi all. 24), mentre quella riportata nella planimetria catastale prot. 022140 del 27/03/1992 è di ml. 2,95 (vedasi all. 19)

A condizione che venga ripristinata la difformità al punto d) per quanto riguarda le difformità elencate al punto a), b), c), visto non variano la destinazione d'uso dell'appartamento, né interessano le strutture portanti, né comportano aumento di superfici utili e volumetrie essenziali, a parere dello scrivente, possono essere sanate ai sensi dell'art. 5 della legge 73/2010 (modifica dell'art. 6 del DPR. 380/2001) mediante versamento a titolo di oblazione di €. 258,00 con facoltà del Comune di Aumentare tale importo. Nel caso l'Ufficio Tecnico Comunale ritenga di applicare il disposto della Legge Regionale 15/2008, dovrà corrispondersi a titolo di oblazione una somma stabilita dal responsabile del procedimento e comunque non inferiore ad €. 1.000,00, salvo diverse disposizioni dell'Ufficio preposto del Comune di Albano Laziale (RM).

La richiesta di sanatoria corredata di relativa documentazione tecnica sottoscritta da tecnico abilitato va presentata all'Ufficio Tecnico Comunale con procedura C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) a SANATORIA dove devono essere inclusi anche i lavori di ripristino della difformità d) del box auto.

Precisa il C.T.U che per la regolarizzazione urbanistica degli immobili oggetto di procedure all'importo di stima andranno detratte le seguenti spese :

- oblazione sanatoria edilizia:	€. 1.000,00
- diritti segreteria ed istruttoria	€. 150,00
- spese tecniche per redazione C.I.L.A	€. 2.500,00
- spese ripristino tramezzature box auto ed intercapedine	€. 3.000,00
TOTALE	€. 6.650,00

E' opportuno comunque che l'interessato alla "Sanatoria" prima di attivare l'anzidetta procedura, prenda contatti con l'Ufficio Tecnico Comunale con il quale stabilire l'iter preciso della pratica edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il condominio di cui è porzione l'unità immobiliare pignorata risulta essere amministrato dall'amministratore di condominio Dott. MARCELLI Paolo**** Omissis ****, il quale interpellato in proposito dallo scrivente tramite email(vedasi all. 26) forniva allo scrivente una situazione debitoria inerenti degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare e di proprietà dell'Esecutata, aggiornato al 25/10/2023 (vedasi all. 27), sul quale è riportato quanto segue:

ESERCIZIO ORDINARIA 2023	Residuo scaduto: €. 8.457,16; <u>Residuo non scaduto € 661,04</u>
ESERCIZIO RISTRUTT. EDILE 2018/2029	Residuo scaduto: €. 8.614,76;
ESERCIZIO FONDO CASSA 2019	Residuo scaduto: €. 27,74;
ESERCIZIO LOTTO 3 SCALA A	Residuo scaduto: €. 1.146,51;
ESERCIZIO RINNOVO ANTINCENDIO	Residuo scaduto: €. 43,25;
ESERCIZIO STRAORDINARIA ASCENSORE LT 3 SC A	Residuo scaduto: €. 178,67;
ESERCIZIO MOLLLE CHIUDI CANCELLETTO PEDONALE	Residuo scaduto: €. 33,57;
ESERCIZIO VIDEOCITOFONO	Residuo scaduto: €. 259,99;
ESERCIZIO LINEA ADDUZIONE IDRICA	Residuo scaduto: €. 00,00;

Il debito complessivo sugli immobili oggetto di perizia, a carico dell' Esecutata ** Omissis ****, ed a favore del Condominio Viale Spagna n° 11 risulta essere di €. 19.422,64 di cui €. 18.761,60 scaduti e non pagati.**

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **LOTTO UNICO-**

Oggetto della procedura esecutiva e il diritto di superficie di due porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato condominiale realizzato in regime di edilizia convenzionata (P.E.E.P) sito nel Comune di Albano Laziale (RM), località Rufelli, Piano di Zona Cecchina, Lotto 3, con accesso da Viale Spagna n° 11 e precisamente:

- Abitazione con accesso dalla scala "A" posta al piano terzo distinta con il n° interno 8, composta da: ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, ripostiglio, due bagni, tre camere da letto, oltre a tre balconi a livello; il tutto censito in catasto fabbricati al foglio 25 particella 391 sub 37, Categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, Rendita Catastale €. 839,24;

- Box Auto posto al piano S1, censito in catasto fabbricati al foglio 25 particella 391 sub 46, Categoria C/6, classe 6, consistenza 18 mq, Rendita Catastale €. 91,10;

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Albano Laziale (RM) - Viale Spagna n° 11, scala A, interno 8, piano Seminterrato - Terzo	122,01 mq	1.700,00 €/mq	€ 207.417,00	100,00%	€ 207.417,00
				Valore di stima:	€ 207.417,00

Valore di stima: € 207.417,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
oblazione sanatoria sanatoria edilizia:	1000,00	€
diritti segreteria ed istruttoria	150,00	€
spese tecniche per redazione C.I.LA	2500,00	€
spese ripristino tramezzature box auto ed intercapedine	3000,00	€
Corrispettivo Trasformazione da "diritto di superficie a diritto di proprietà	20362,00	€
corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione	5000,00	€

Valore finale di stima: € 175.000,00 (con arrotondamento per difetto)

CRITERIO di STIMA

Il criterio di stima da adottare per la rivalutazione dell'immobile in oggetto sarebbe quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato di un immobile, e cioè del suo valore in comune commercio tenendo conto:

- a) delle caratteristiche estrinseche dello stesso (ubicazione, esistenza e funzionalità dei servizi pubblici di acqua, telefono, luce, trasporti, collegamenti viari e distanza dai centri commerciali e pubblico-amministrativi, ecc.);
- b) delle caratteristiche intrinseche (dimensioni totali e parziali dei singoli ambienti, stato di manutenzione, igienicità, funzionalità, ecc.);
- c) dell'andamento di mercato per beni simili che, come riscontrato da indagini effettuate presso Agenzie Immobiliari della zona, mostra comunque un crescente interesse all'acquisto di immobili siti nelle zone di ubicazione del fabbricato.

CONSIDERAZIONI DI STIMA:

nella stima dell'immobile esecutato, considerando tutte le caratteristiche delle unità immobiliari sopra illustrate, si terrà conto anche delle caratteristiche e del grado di rifinitura interna, dello stato di manutenzione esterna ed infine dell'ubicazione dello stesso.

Ciò premesso, la stima viene eseguita adottando il seguente metodo:

METODO SINTETICO : in base al parametro "metro quadrato di superficie commerciale" Si precisa che: La stima degli immobili, in oggetto, viene eseguita calcolando la superficie ragguagliata in base allo stato dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo eseguito con strumentazione professionale.

Ricapitolando:

L'appartamento pignorato posto al piano terzo, distinto con il numero interno 8 risulta essere composto da: ingresso (mq. 6,06), ripostiglio (mq. 1,54), soggiorno/pranzo (mq. 25,90), cucina (mq. 7,62) disimpegno (mq. 3,75), bagno 1 (mq. 3,40), bagno 2 (mq. 4,79), camera da letto 1 (mq. 15,73), camera da letto 2 (mq. 10,58), camera da letto 3 (mq. 10,00) e così per un totale di Superficie Utile Interna di mq. 89,37, oltre ad balcone 1 di mq. 6,48 da cui si accede dal soggiorno/pranzo (mq. 6,48), un balcone 2 di mq. 3,98 da cui si accede dalla camera da letto 1, e ad un balcone 3 di mq. 2,78 da cui si accede dalla cucina, e così per un totale di Superficie Non Residenziale (S.n.r) di mq. 13,24

E' a servizio dell'abitazione un box auto posto al piano seminterrato di mq. 31,83 di cui mq. 18,00 autorizzati e mq. 13,83 non autorizzati in quanto derivanti dalla non presenza della tramezzatura divisoria tra box auto ed intercapedine condominiale

Precisa il C.T.U che per il box auto, verrà utilizzata nella stima solo la Superficie Autorizzata ricavata dall'elaborato grafico del progetto autorizzato, nonchè una superficie Netta di mq. 18,0 e per una Superficie Lorda di mq. 23,02

Considerando che l'interrogazione della Banca dati dell'Agenzia delle Entrate Anno 2023 - Semestre 1, ha rilevato che il prezzo medio unitario, per immobili simili, con destinazione residenziale, varia da un minimo di 1.450 €/mq fino ad un massimo di 2.100,00 €/mq, determinando un valore medio pari ad 1.775,00 €/mq.

Lo scrivente considerando anche la quotazione delle Agenzie Immobiliari del posto e lo stato di conservazione dell'immobile ritiene congruo che il prezzo a metro quadrato da applicare per la valutazione possa essere di €/mq 1.700,00, da cui :

VALORE DI STIMA : da cui Mq. 122,01 x 1.700,00 €/mq = 207.417,00

Considerando che l'Esecutata è proprietaria esclusivamente del diritto di Superficie per la quota di 1/1, da quanto riferito dal comune di Albano Laziale (RM), con attestazione protocollo 70621 del 13/11/2023 corrispettivo determinato per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà della porzione di terreno di proprietà comunale, relativa all'alloggio ed al box oggetto della presente, è pari ad € 20.362,30;

mentre per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione è pari ad € 5.000,00.

Al valore di stima andranno detratte le seguenti spese :

Spese per la regolarizzazione edilizia:

- oblazione sanatoria edilizia:	€.	1.000,00
- diritti segreteria ed istruttoria	€.	150,00
- spese tecniche per redazione C.I.L.A	€.	2.500,00
- spese ripristino tramezzature box auto ed intercapedine	€.	3.000,00

Per un totale di €.

6.650,00

- Corrispettivo Trasformazione da "diritto di superficie a diritto di proprietà

€.

20.362,30

- Corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione

€.

5.000,00

TOTALE:

€. 32.012,30

Per tanto il valore di stima dell'immobile ascende a complessivi (€. 207.417,00- €32.012,30)= €. 175.404,70 **che ARROTONDATO PER DIFETTO AD €. 175.000,00 rappresenta il Valore dell'immobile costituente Unico Lotto.**

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.

Lariano, li 25/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. **** Omissis ****,

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **LOTTO UNICO-**

Oggetto della procedura esecutiva é il “ diritto di superficie di due porzioni immobiliari “ facenti parte di un fabbricato condominiale realizzato in regime di edilizia convenzionata (P.E.E.P) sito nel Comune di Albano Laziale (RM), località Rufelli, Piano di Zona Cecchina, Lotto 3, con accesso da Viale Spagna n° 11 e precisamente:

- Abitazione con accesso dalla scala "A" posta al piano terzo distinta con il n° interno 8, composta da: ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, ripostiglio, due bagni, tre camere da letto, oltre a tre balconi a livello; il tutto censito in Catasto Fabbricati al foglio 25 particella 391 sub 37, Categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, Rendita Catastale €. 839,24;

- Box Auto posto al piano S1, censito in Catasto Fabbricati al foglio 25 particella 391 sub 46, Categoria C/6, classe 6, consistenza 18 mq, Rendita Catastale €. 91,10;

Il fabbricato di cui sono porzioni le unità immobiliari pignorate è stato edificato in virtù di Concessione Per Eseguire Attività Edilizia O Trasformazione Urbanistica n. 4/90 (protocollo 908/90) rilasciata alla **** Omissis ****, del 19 giugno 1992 (vedasi all. 21) .

E comunicazione di Attestata Abitabilità/Agibilità protocollo 0042792 del 07/10/2023 (vedasi all. 23), redatta ai sensi dell'art. 25, comma 4, del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380, e dell'art. 4 del D.P.R. n. 22/4/1994, n° 425, avvalendosi dell'art. 25 comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dove l'Abitabilità/Agibilità si intende attestata per silenzio assenso;

Dal raffronto con il rilievo dello stato dei luoghi rilevato in data 25/10/2023 degli immobili oggetto di pignoramento e l'elaborato progettuale (vedasi all. 22) allegato alla Concessione n. 4/90 (protocollo 908/90) del 19 giugno 1992, si evince quanto segue:

- per l'abitazione, posta al piano terzo, distinta con il numero interno 8 risultano le seguenti difformità:

a) la parete divisoria tra la stanza a letto n. 1 e il soggiorno pranzo ha subito una lieve modifica. Infatti risulta parete dritta (vedasi all.24 - il raffronto fra stato autorizzato stato rilevato)

b) il bagno n. 1 ha una superficie lievemente inferiore rispetto a quella di progetto autorizzato.

c) il w.c. 1 da progetto autorizzato allagato alla C.E. n. 4/90, nel rilievo stato dei luoghi è divenuto servizio igienico (bagno 2) esclusivo all'interno della camera da letto n. 1, con la conseguente chiusura della porta di accesso al disimpegno (vedasi allegato 24 di cui sopra)

Mentre per quanto riguarda l'altezza netta interna sia nel progetto approvato(vedasi all. 24) e sia la planimetria catastale del 27/03/1995 prot. 022140 (vedasi all. 16) sono le stesse rilevate in sede di accesso, ovvero circa ml. 2,70.

- per il box auto posto al piano seminterrato risultano le seguenti difformità:

d) non presenza delle tramezzature di delimitazione tra box auto ed intercapedine condominiale comune a tutto il fabbricato, con conseguente aumento della Superficie del box auto comprendendo anche la Superficie dell'intercapedine esistente. -La superficie Netta rilevata è di 31,83, mentre la Superficie Netta Autorizzata è di 18 mq.

Tale difformità a parere dello scrivente non può essere sanata, in quanto si tratta di aumento di Superficie Non Residenziale non prevista da progetto autorizzato, quindi si deve procedere al ripristino dello stato dei luoghi come previsto da progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 4/90 (protocollo 908/90) del 19 giugno 1992 (vedasi all. 22), , nonchè alla realizzazione delle nuove tramezzature che delimitano il box auto e l'intercapedine

Il tutto meglio si evince nel grafico esplicativo allegato alla presente (vds allegato n. 24).

Precisa il C.T.U che all'importo di stima, quindi vanno detratte le spese per il ripristino delle tramezzature che delimitano il box auto e l'intercapedine pari a circa €. 3.000,00

Precisa lo scrivente che l'altezza dal rilievo stato dei luoghi è pari a ml. 2,70, come quella del progetto autorizzato ed evidenziata nelle SEZIONE X-X1 e SEZIONI Y-Y'.(vedasi all. 24), mentre quella riportata nella planimetria catastale prot. 022140 del 27/03/1992 è di ml. 2,95 (vedasi all. 19)

A condizione che venga ripristinata la difformità al punto d) per quanto riguarda le difformità elencate al punto a), b), c) visto non variano la destinazione d'uso dell'appartamento, né interessano le strutture portanti, né comportano aumento di superfici utili e volumetrie essenziali, a parere dello scrivente, possono essere sanate ai sensi dell'art. 5 della legge 73/2010 (modifica dell'art. 6 del DPR. 380/2001) mediante versamento a titolo di oblazione di €. 258,00 con facoltà del Comune di Aumentare tale importo. Nel caso l'Ufficio Tecnico Comunale ritenga di applicare il disposto della Legge Regionale 15/2008, dovrà corrispondersi a titolo di oblazione una somma stabilita dal responsabile del procedimento e comunque non inferiore ad €. 1.000,00, salvo diverse disposizioni dell'ufficio preposto del Comune di Albano Laziale (RM).

La richiesta di sanatoria corredata di relativa documentazione tecnica sottoscritta da tecnico abilitato va presentata all'Ufficio Tecnico Comunale con procedure C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) a SANATORIA dove devono essere inclusi anche i lavori di ripristino della difformità d) del box auto.

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

VALORE DI STIMA : da cui Mq. 122,01 m x 1.700,00 €/mq = €. 207.417,00

Considerando che l'Esecutata è proprietaria esclusivamente del diritto di Superficie per la quota di 1/1, da quanto riferito dal Comune di Albano Laziale (RM), con attestazione protocollo 70621 del 13/11/2023 corrispettivo determinato per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà della porzione di terreno di proprietà comunale, relativa all'alloggio ed al box oggetto della presente, è pari ad € 20.362,30;

mentre per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione è pari ad € 5.000,00.

Al valore di stima andranno detratte le seguenti spese :

Spese per la regolarizzazione edilizia:

- oblazione sanatoria edilizia:	€.	1.000,00
- diritti segreteria ed istruttoria	€.	150,00
- spese tecniche per redazione C.I.L.A	€.	2.500,00
- spese ripristino tramezzature box auto ed intercapedine	€.	3.000,00

Per un totale di €.

6.650,00

- Corrispettivo Trasformazione da "diritto di superficie a diritto di proprietà

€.

20.362,30

- Corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione

€.

5.000,00

TOTALE:

€. 32.012,30

Per tanto il valore di stima dell'immobile ascende a complessivi (€. 207.417,00- €32.012,30)= €. 175.404,70 **che ARROTONDATO PER DIFETTO AD €. 175.000,00 rappresenta il Valore dell'immobile costituente unico lotto**

Prezzo base d'asta: € 175.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 349/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 175.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Albano Laziale (RM) - Viale Spagna n° 11, scala A, interno 8, piano S1 - Terzo		
Diritto reale:	Proprietà superficaria Proprietà per l'area	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	APPARTAMENTO Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 391, Sub. 37, Categoria A2 - BOX AUTO Fg. 25, Part. 391, Sub. 46, Categoria C6	Superficie	122,01 mq
Stato conservativo:	L'immobile alla data del sopralluogo del 25/10/2025, come si evince anche dalla documentazione fotografica) risulta essere arredato ed ammobiliato ed attualmente abitato e si presenta in uno stato di conservazione buono. Precisa il C.T.U che secondo quanto dichiarato dal Signor **** Omissis ****, nonchè fratello dell'Esecutata presente il giorno del sopralluogo del 25/10/2023, ed anche come evidenziato dalle foto allegate; che i tre balconi dell'unità immobiliare abitativa, da tempo sono oggetto di ricovero di volatili (piccioni) i quali lasciano in deposito escrementi che da qualche tempo non vengono rimossi. Ciò necessita l'intervento di ditta specializzata per la pulizia e bonifica dei balconi, anche perché non è possibile in quelle condizioni arieggiare con l'apertura delle finestre gli ambienti dell'unità immobiliare abitativa, creando così nella camera da letto n. 2 di mq. 10,58, la formazione di macchie sparse di "condensa".		
Descrizione:	<p>Oggetto della procedura esecutiva é il "diritto di superficie di due porzioni immobiliari " facenti parte di un fabbricato condominiale realizzato in regime di edilizia convenzionata (P.E.E.P) sito nel Comune di Albano Laziale (RM), (località Rufelli), Piano di Zona Cecchina, Lotto 3, con accesso da Viale Spagna n° 11 e precisamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abitazione con accesso dalla scala "A" posta a piano Terzo distinta con il n° interno 8, composta da: ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, ripostiglio, due bagni, tre camere da letto, oltre a tre balconi a livello; il tutto censito in catasto fabbricati al foglio 25 particella 391 sub 37, Categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, Rendita Catastale €. 839,24; - Box Auto posto al piano S1, censito in catasto fabbricati al foglio 25 particella 391 sub 46, Categoria C/6, classe 6, consistenza 18 mq, Rendita Catastale €. 91,10; 		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 12/04/2006
Reg. gen. 22795 - Reg. part. 6546
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****,
Contro **** Omissis ****,
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Notaio **** Omissis ****,
Data: 10/04/2006
N° repertorio: 76642
N° raccolta: 12918
Note: *Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario gravante su porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato condominiale sito nel comune di Albano Laziale (RM), (località Cecchina), con accesso da Viale Spagna n° 11 e precisamente:*
 - *Abitazione con accesso dalla scala "A" posta a piano terzo distinta con il n° interno 8, censita in catasto fabbricati al foglio 25 particella 391 sub 37, Categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, Rendita Catastale €. 839,24;*
 - *Box Auto posto al piano seminterrato, censito in catasto fabbricati al foglio 25 particella 391 sub 46, Categoria C/6, classe 6, consistenza 18 mq, Rendita Catastale €. 91,10;*
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di cambiali
Iscritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 24/04/2009
Reg. gen. 25036 - Reg. part. 7328
Quota: 1/1
Importo: € 950.000,00
A favore di **** Omissis ****,
Contro **** Omissis ****,
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 780.000,00
Rogante: Notaio **** Omissis ****,
Data: 17/04/2009
N° repertorio: 50729
N° raccolta: 20223
Note: *Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di cambiali gravante su porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato condominiale sito nel comune di Albano Laziale (RM), (località Cecchina), con accesso da Viale Spagna n° 11 e precisamente:*
 - *Abitazione con accesso dalla scala "A" posta a piano terzo distinta con il n° interno 8, censita in catasto fabbricati al foglio 25 particella 391 sub 37, Categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, Rendita Catastale €. 839,24;*
 - *Box Auto posto al piano seminterrato 1, censito in catasto fabbricati al foglio 25 particella 391 sub 46, Categoria C/6, classe 6, consistenza 18 mq, Rendita Catastale €. 91,10;*

Debitore e non datore di ipoteca Caffetteria Centrale Sas Di Selvaggia Bianchi e C con sede in Albano Laziale (RM), C.F. 09528761001.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Uffici di Pubblicità Immobiliari di Roma 2 il 13/02/2012

Reg. gen. 6742 - Reg. part. 4632

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****,

Contro **** Omissis ****,

Formalità a carico della procedura

Note: *Pignoramento immobiliare del 11/01/2012 repertorio n° 1759/2012 gravante su porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato condominiale sito nel comune di Albano Laziale (RM), (località Cecchina), con accesso da Viale Spagna n° 11 e precisamente:*

- *Abitazione con accesso dalla scala "A" posta a piano terzo distinta con il n° interno 8, censita in catasto fabbricati al foglio 25 particella 391 sub 37, Categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, Rendita Catastale €. 839,24;*

- *Box Auto posto al piano seminterrato, censito in catasto fabbricati al foglio 25 particella 391 sub 46, Categoria C/6, classe 6, consistenza 18 mq, Rendita Catastale €. 91,10;*

- **Verbali di Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Uffici di Pubblicità Immobiliari di Roma 2 il 22/09/2023

Reg. gen. 51531 - Reg. part. 36603

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****,

Contro **** Omissis ****,

Note: *Pignoramento immobiliare del 24/07/2023 repertorio n° 4456 gravante su porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato condominiale sito nel comune di Albano Laziale (RM), (località Cecchina), con accesso da Viale Spagna n° 11 e precisamente:*

- *Abitazione con accesso dalla scala "A" posta a piano terzo distinta con il n° interno 8, censita in catasto fabbricati al foglio 25 particella 391 sub 37, Categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, Rendita Catastale €. 839,24;*

- *Box Auto posto al piano seminterrato, censito in catasto fabbricati al foglio 25 particella 391 sub 46, Categoria C/6, classe 6, consistenza 18 mq, Rendita Catastale €. 91,10;*