
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Guidi Claudia, nell'Esecuzione Immobiliare 26/2024 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 26/2024 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 165.000,00	17



INCARICO

In data 08/02/2024, il sottoscritto Ing. Guidi Claudia, con studio in Via Menotti Garibaldi, 15 - 00049 - Velletri (RM), email guidiclaudia@inwind.it, PEC cl.guidi@pec.ording.roma.it, Tel. 06 98 182 946, Fax 06 98 182 946, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - via Borgo Garibaldi, 92, piano 1, con piccola cantina al piano terra.

DESCRIZIONE

L'appartamento, oggetto di esecuzione, è sito al piano primo di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza, ubicato in via Borgo Garibaldi n. 92, in una zona centrale del comune di Albano Laziale, ben servita dai servizi pubblici e vicina alle principali linee di collegamento con Roma.

L'abitazione, a cui si accede dalla scala condominiale, è composta da: soggiorno-pranzo, cucina, soggiorno, una camera da letto con annesso bagno e cabina armadio, bagno, ripostiglio, due corridoi, oltre ad un balcone con piccolo ripostiglio. Annessa all'abitazione è presente un piccolo locale cantina sito al piano terra e ricadente all'interno di un cortile d'uso comune con altri fabbricati.

La superficie utile dell'immobile è pari a 91,50 mq. mentre la superficie utile non residenziale del balcone è pari a 8,00 mq.

La superficie totale lorda è di mq. 120,00.

La superficie utile della cantina è pari a mq.4,50 mentre la superficie lorda è di mq. 7,00.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 24/04/2024 assieme al custode nominato IVG di Roma, alla presenza dell'esecutato e di altra persona occupante l'immobile.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - via Borgo Garibaldi, 92, piano 1, con piccola cantina al piano terra.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



Il certificato notarile è stato depositato nei termini, in data 06/02/2024, così come specificato nella Relazione Preliminare del delegato Dott. Notaio Carlo Pennazzi Catalani.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Dall'atto di compravendita del 31/05/2007, rep. 21480, Notaio Camillo Verde, con il quale gli esecutati diventarono proprietari del bene, si evince che al momento dell'acquisto fossero rispettivamente di stato civile celibe e nubile, acquistando l'indiviso ed a giusta metà fra loro.

Dalla certificazione notarile e dalla relazione preliminare i notai riportano per gli esecutati, in riferimento ai pignoramenti immobiliari, 1/2 ciascuno della piena proprietà degli immobili in regime di comunione legale.

Per ulteriori approfondimenti la scrivente rimanda a tali atti.

CONFINI

L'abitazione confina con il vano scala, distacco su Via Borgo Garibaldi, con due unità immobiliari a destinazione residenziale ricadenti nelle particelle 772 e 165, salvo altri.

La cantinola di circa mq. 4 posta al piano terreno, confina con: cortile condominiale, particella 772, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	91,50 mq	120,00 mq	1	120,00 mq	2,50 m	1°
Cantina	4,05 mq	7,00 mq	0,3	2,10 mq	2,50 m	Terra



Balcone	8,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	0,00 m	1°
Totale superficie convenzionale:				124,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				124,10 mq		

Nella tabella è stata inserita una altezza media dell'appartamento pari a 2,50 ml. Nello specifico è stata rilevata un'altezza pari a 2,40 ml nei vani che affacciano verso il cortile interno, mentre nelle stanze che affacciano su via Borgo Garibaldi l'altezza è risultata pari a 2,60 ml.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/06/1972 al 29/12/1983	***** Omissis *****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1004 Categoria C2 Cl.7, Cons. 4 mq Rendita € 2,00 Piano T
Dal 29/12/1983 al 31/05/2007	***** Omissis *****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1004 Categoria C2 Cl.7, Cons. 4 mq Piano T
Dal 04/07/1995 al 04/04/2006	***** Omissis *****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 11, Sub. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 433,82 Piano 1
Dal 04/04/2006 al 31/05/2007	***** Omissis *****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 11, Sub. 7 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 vani Rendita € 557,77 Piano 1
Dal 31/05/2007 al 22/01/2015	***** Omissis *****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1004 Categoria C2 Cl.7, Cons. 4 mq Piano T
Dal 31/05/2007 al 09/11/2015	***** Omissis *****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 11, Sub. 7 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 vani Rendita € 557,77 Piano 1
Dal 22/01/2015 al 08/03/2024	***** Omissis *****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1004 Categoria C2 Cl.7, Cons. 4 mq Rendita € 14,87



		Piano T
Dal 09/11/2015 al 08/03/2024	***** Omissis *****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 11, Sub. 7 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 vani Superficie catastale 130 mq Rendita € 557,77 Piano 1

I titolari catastali corrispondo a quelli reali.

Si precisa che l'immobile censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Albano Laziale al foglio 23 con la particella 11 sub. 7 è derivato dalla fusione degli appartamenti sub 3 e sub 4.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	11	7		A2	1	6 vani	130 mq	557,77 €	1	
	23	1004			C2	7	4 mq		14,87 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il sopralluogo ha permesso di verificare la diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria catastale in atti, così come si evince dalla tavola di rilievo dello stato dei luoghi prodotta. La sottoscritta non ha ritenuto di dover riprodurre una nuova planimetria aggiornata in quanto l'immobile deve essere riportato allo stato legittimo, con i dovuti ripristini e a seguito di Cila in sanatoria, solo all'esito di tali adempimenti sarà possibile aggiornare la planimetria dell'appartamento.

Per quanto riguarda la cantina la scrivente ha verificato la mancanza di planimetria in atti e pertanto ha prodotto specifico DOCFA per inserimento planimetria mancante.

Si riporta tra gli allegati catastali il DOCFA registrato, variazione del 06/05/2024 Pratica n. RM0269583 in atti dal 07/05/2024, la planimetria inserita e la visura del bene aggiornata.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del bene è non sufficiente per quanto riguarda le aree comuni e l'esterno dell'edificio, mentre per gli interni può ritenersi molto buono.

PARTI COMUNI

Le parti comuni si riferiscono al vano scale condominiale, al cortile esterno posto sul retro dell'edificio e alla terrazza praticabile di copertura che, dalle dichiarazioni dell'esecutato, risulta trovarsi in pessimo stato conservativo.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'UTC, interrogato su eventuali vincoli indicati dal quesito, ha fornito risposta negativa.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio a schiera ubicato sul corso della cittadina di Albano laziale è una costruzione che risale ai primi anni del secolo scorso, come anche risulta dalle relazioni tecniche acquisite; è costituito da una struttura portante in muratura con spessori variabili, con solaio misto, copertura piana, facciate civilmente intonacate e tinteggiate. L'edificio è composto da un piano terra a destinazione commerciale e ulteriori tre piani fuori terra che ospitano tre appartamenti che ne costituiscono la destinazione residenziale.

La facciata risulta in stato di conservazione mediocre e dalle dichiarazioni dell'esecutato la terrazza di copertura è in stato di conservazione pessimo. Gli stessi cornicioni della terrazza appaiono precari sebbene siano stati osservati solo dalla strada, comunque da verificare. I sottobalconi sulla facciata interna presentano estese tracce di umidità e di infiltrazione. Anche il vano scale è in stato non sufficiente e come il resto delle parti comuni necessiterebbe di una manutenzione. Manca l'ascensore.

Le condizioni interne dell'abitazione, a differenza delle aree esterne e comuni, sono molto buone. L'appartamento risulta di recente ristrutturazione con pregiate finiture. La pavimentazione è a parquet e i rivestimenti delle pareti e le pitture sono di buona qualità ed in buono stato. Anche i bagni hanno le stesse caratteristiche con sanitari nuovi e termoarredi.

Gli infissi sono di nuova fattura con telaio di colore bianco e doppio vetro, con annesso pannello oscurante sulla facciata che da verso il cortile interno e con ringhiere. Sulla facciata verso strada sono presenti persiane similari a quelle in legno originarie degli altri appartamenti dei piani superiori.

L'appartamento è dotato di portoncino d'ingresso blindato con rivestimento con pannello bianco sul lato che da verso l'interno.

Le porte interne sono a scomparsa in legno laccato di bianco.

Il bagno principale è dotato di vasca, i sanitari e la rubinetteria sono di stile classico antico. Il bagno inserito nella stanza da letto è dotato di doccia.

La cucina presenta rivestimenti alle pareti per tutta l'altezza.

Sono state rilevate delle modeste presenze di infiltrazioni in un soggiorno e tracce di condensa in diversi ambienti come documentato nell'allegato fotografico. La doccia del bagno presente nella stanza da letto deve essere verificata per infiltrazioni sul tramezzo.

L'impiantistica risulta quella ordinaria di collegamento ai servizi della città (approvvigionamento alle reti elettrica, idrica, fognatura e gas); l'impianto termico è costituito da caldaia a gas tradizionale a gas posta sul balcone in parte coperto e radiatori alle pareti. Gli impianti sono di tipologia tradizionale sottotraccia, elettrico, citofonico, televisivo. Manca la climatizzazione estiva. Non sono state fornite alla scrivente certificazioni né il libretto della caldaia.

La cantina è un modesto locale in muratura con copertura ad unica falda coperto da coppi. La parete posteriore è in comune con ulteriore costruzione, terrazza di altro edificio.

Il locale è civilmente intonacato, ha pavimentazione in gres ed ha una porta di ingresso in alluminio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

In occasione del sopralluogo effettuato in data 24/04/2024 assieme al custode IVG di Roma e alla presenza dell'esecutato è stato accertato che l'appartamento è stato concesso dal debitore in occupazione alla sig.ra ***** Omissis ***** presente anch'essa durante l'accesso. Non risultano



contratti di alcun tipo e pertanto si può ritenere l'occupazione senza titolo, come da dichiarazioni rilasciate al custode, alla cui relazione si rimanda per ulteriori specifiche.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1983 al 31/05/2007	***** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Jannitti Piromallo	29/12/1983	19303	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 2	14/01/1984	1874	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/05/2007	***** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Camillo Verde	31/05/2007	21480	15103
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 2	06/02/2007	22025	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Circa la provenienza ventennale si precisa che i dati sono stati desunti dalla certificazione notarile e dalla relazione preliminare del delegato Notaio Pennazzi Catalani, a cui si rimanda per le ulteriori



verifiche/approfondimenti.

La scrivente ha acquisito l'atto di provenienza con il quale gli esecutati hanno acquistato gli immobili, atto del Notaio Camillo Verde rep. 21480/15103 del 2007, riportato tra gli allegati.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 25/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario a rogito
Iscritto a Roma il 06/06/2007
Reg. gen. 45249 - Reg. part. 13271
Quota: 1/1
Importo: € 327.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 218.000,00
Rogante: Notaio Verde Camillo
Data: 31/05/2007
N° repertorio: 21481
N° raccolta: 15104
- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di cambiali
Iscritto a Roma il 25/01/2019
Reg. gen. 3603 - Reg. part. 453
Quota: 1/1
Importo: € 9.038,76
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- Capitale: € 9.038,76
Rogante: Notaio Alex Gamberale
Data: 16/01/2019
N° repertorio: 80808
N° raccolta: 36040

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 26/11/2020
Reg. gen. 51172 - Reg. part. 35435
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 24/01/2024
Reg. gen. 3692 - Reg. part. 2742
Quota: 1/1



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

In riferimento a quanto richiesto dal Quesito si riportano le formalità, così come estratte dalla certificazione notarile e dalla relazione preliminare del delegato, a cui si rimanda integralmente per ogni ulteriore controllo e/o verifica.

NORMATIVA URBANISTICA

In riferimento alla strumentazione urbanistica di cui al P.R.G. del Comune di Albano Laziale approvato con D.G.R. del Lazio del 11/07/75 n. 2527 la zona in cui ricadono gli immobili è classificata come zona A Centro storico. L'Area è soggetta a Vincolo Paesistico D. Lgs n. 42/2004 e ss.mm.ii. ed è soggetta a Vincolo Archeologico. La documentazione di PRG viene riportata in allegato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

In data 11/03/2024 la scrivente si è recata presso l'UTC di Albano Laziale per espletare accesso agli atti, previ numerosi contatti al fine di reperire le pratiche inerenti gli immobili oggetto di esecuzione.

In tale occasione sono stati acquisiti i seguenti documenti edilizi:

- Pratica edilizia AU 1520, contenente autorizzazione del 04/07/1994 prot. 8822/94, Autorizzazione Edilizia n. AU 1344 del 21.08.93, relazione tecnica, progetto grafico, copia Autorizzazione Edilizia per i lavori condominiali, copia NO Genio civile, copia atto notarile immobile, fine lavori del 07/10/1994 prot. 08/11/1989;
- Pratica edilizia DIA n. 1956 del 15/03/2006, contenente relazione tecnica, progetto grafico, documentazione fotografica, comunicazione di fine lavori del 12/04/2007 e certificato di collaudo del 02/04/2007.

Dal confronto dello stato dei luoghi rilevato e riportato nella tavola grafica allegata con le planimetrie riportate nell'ultimo grafico di progetto si può dedurre quanto segue.

L'appartamento ha subito delle modifiche interne che hanno interessato anche le strutture portanti, in quanto risultano modificate delle murature portanti, in particolare un'apertura dell'ingresso della camera da letto con inserimento della porta a scrigno ed un ingrandimento del vano porta del soggiorno. Il debitore ha rappresentato dei rinforzi strutturali che, anche se possibilmente eseguiti con criterio, non sono stati denunciati al Genio civile.

Le modifiche della distribuzione interna consistono nella creazione di una cabina armadio annessa alla camera da letto e la creazione di un bagno interno alla stessa con sottrazione di superficie alla stanza. L'ulteriore vano adiacente precedentemente era una stanza da letto mentre oggi è adibito a soggiorno ed è stato ivi eliminato un wc.

Anche la cucina è variata con diminuzione della superficie a favore della realizzazione di una piccola stanza adiacente.

La scrivente evidenzia che l'altezza interna dell'appartamento è variabile e meglio descritta per i vari vani sulla planimetria di rilievo, comunque tale da essere sempre al di sotto di 2,70 ml, in discordanza



con quanto riportato sui grafici di progetto e sulla planimetria catastale. Trattasi di costruzione di epoca remota e, anche se il parametro non incide sulla regolarità edilizia, si ritiene che tale aspetto potrebbe incidere sulla mancanza dei requisiti igienico sanitari ai fini del rilascio dell'abitabilità, salvo deroghe.

Parte delle modifiche accertate non sono sanabili e comportano un ripristino dello stato dei luoghi, oltre alle verifiche strutturali con relativi adempimenti amministrativi, mentre per altri interventi si ritiene necessaria la presentazione di una CILA a sanatoria ai sensi del DPR 380/2001 e ss.mm.ii per le variazioni interne con pagamento di oblazione ed oneri.

Tutti gli aspetti illustrati verranno considerati con le opportune decurtazioni nell'ambito della stima.

Non sono state fornite certificazioni degli impianti. Non è stata fornita dall'UTC la certificazione di abitabilità, peraltro con le criticità rappresentate sul potenziale rilascio per i motivi precedentemente esposti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali in quanto non risulta condominio costituito.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - via Borgo Garibaldi, 92, piano 1, con piccola cantina al piano terra.
L'appartamento, oggetto di esecuzione, è sito al piano primo di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza, ubicato in Via Borgo Garibaldi n. 92, in una zona centrale del comune di Albano Laziale, ben servita dai servizi pubblici e vicina alle principali linee di collegamento con Roma. L'abitazione, a cui si accede dalla scala condominiale, è composta da: soggiorno-pranzo, cucina, soggiorno, una camera da letto con annesso bagno e cabina armadio, bagno, ripostiglio, due corridoi, oltre ad un balcone con piccolo ripostiglio. Annessa all'abitazione è presente un locale cantina sito al piano terra all'interno di un cortile d'uso comune con altri fabbricati. La superficie utile dell'immobile è pari a 91,50 mq. mentre la superficie utile non residenziale del balcone è pari a 8,00 mq. La superficie totale lorda è di mq. 120,00. La superficie utile della cantina è pari a mq.4,50 mentre la superficie lorda è di mq. 7,00.
Identificato al catasto Fabbricati
- Fg. 23, Part. 11, Sub. 7, Categoria A2
- Fg. 23, Part. 1004, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore provvisorio di stima del bene: € 210.970,00

DEFINIZIONE DEL VALORE DEL LOTTO

In linea generale la valutazione dei beni consiste nella determinazione del valore "di mercato" detto anche valore venale. Il più probabile valore di mercato viene definito come la più probabile somma di moneta con la quale può essere scambiato il bene oggetto della stima in un determinato mercato e ad un certo tempo. Fra i vari metodi è stato scelto quello comparativo



diretto o stima "sintetica". Questo metodo permette di comparare i beni immobili da valutare con quelli di prezzo noto mediante dei parametri tecnici (superfici, numero di vani) o economici (canone, reddito imponibile). Come nella normale prassi si ritiene opportuno adoperare il prezzo per metro quadro di superficie lorda, e non quella netta utile calpestabile, in riferimento ai valori opportuni per la zona specifica, con considerazioni che tengano conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene. Le superfici calpestabili possono essere desunte dalla planimetria di rilievo, così come sono state riportate precedentemente, mentre ai fini della stima si utilizzeranno le superfici lorde commerciali, calcolate con i criteri riportati più avanti. Al fine della commerciabilità della proprietà, si terrà conto dell'epoca di costruzione, dello stato di manutenzione e conservazione, della destinazione, dell'ubicazione e del tipo di finiture.

STIMA SINTETICA

Le superfici lorde commerciali, utili per la stima sintetica, vengono ottenute da un computo che avviene secondo il seguente criterio:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti;
- c) nel caso di unità immobiliare ricadente in edificio con più unità: 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali (i muri interni e quelli perimetrali esterni sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25);
- d) per i balconi, le terrazze e similari, superfici accessorie di ornamento, la superficie si misura fino al contorno esterno;
- e) La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

Per la determinazione del valore di mercato la sottoscritta ha reperito gli stralci delle rilevazioni dell'OMI - Osservatorio del Albano Laziale, zona centrale completamente urbanizzata. L'OMI, stralcio del listino Anno 2023 - 2 Semestre, per le abitazioni civili in stato di conservazione normale, riporta i valori min e max pari a €/mq 1400,00 e €/mq 2.000,00 per la zona specifica.

Considerando la specifica realtà dell'abitazione, nella zona centrale con posizione buona ma assenza di parcheggio privato, panoramicità media, la tipologia del bene a carattere residenziale e taglio buono ma senza ascensore, il mediocre stato di conservazione e manutenzione delle parti comuni, a discapito del buon stato interno dell'appartamento, ai fini della stima è possibile applicare un valore intermedio a quelli indicati dal listino e pari a €/mq 1700,00.

Successivamente si terrà conto degli aspetti trattati nel paragrafo della regolarità urbanistica, gli aspetti strutturali ed igienico sanitari rappresentati, la mancanza di regolarità urbanistica ed i necessari ripristini, l'importante aspetto della manutenzione delle parti comuni nonché la manutenzione delle problematiche interne rilevate, tutte spese che rimarranno a carico dell'aggiudicatario e che pertanto verranno tenute in considerazione con i relativi deprezzamenti nella parte finale della stima.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Albano Laziale (RM) - via Borgo Garibaldi, 92, piano 1, con piccola cantina al piano terra	124,10 mq	1.700,00 €/mq	€ 210.970,00	100,00%	€ 210.970,00
Valore provvisorio di stima:					€ 210.970,00

Valore provvisorio di stima: € 210.970,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione (lavori da effettuare sull'esterno e parti comuni e ripristini interni all'appartamento)	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	8,00	%

Valore finale di stima: € 164.978,54 arrotondabile a € 165.000,00

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 03/05/2024

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



APPENDICE

A seguito della trasmissione della bozza peritale in data 06/05/2024 sono pervenute alla scrivente le osservazioni del legale del creditore procedente in data 09/05/24. Di seguito si riporta il testo della comunicazione, integralmente contenuta nell'allegato M.

"In merito alla quantificazione degli abusi edilizi, avendo gli stessi interessato le murature portanti le chiedo se sia possibile effettuare delle indagini più approfondite circa la sanabilità e la quantificazione dei costi per le porzioni che possono essere sanate e per quelle che invece dovrebbero essere demolite.

Rilevo che sono stati quantificati forfettariamente i costi all'8% del valore, ovvero 16.800 €, ma le chiederei se sia possibile di dettagliare, in maniera più analitica tale voce."

La sottoscritta in merito a quanto richiesto dal legale replica quanto segue.

Le indagini effettuate dalla scrivente sono esaurienti e idonee all'attività peritale richiesta mentre, come indicato in perizia, sarà cura di un tecnico strutturista successivamente occuparsi delle opportune verifiche delle murature portanti modificate senza i necessari permessi, con i conseguenti e specifici adempimenti di natura tecnica ed amministrativa (pratica al Genio civile).

In tale sede saranno valutati gli interventi di ripristino e/o di consolidamento a garanzia della struttura portante. Il tecnico provvederà altresì a presentare la pratica amministrativa per la regolarizzazione inerente le variazioni interne, con possibili ripristini.

I costi indicati in perizia dalla scrivente sono da ritenersi congrui per le operazioni illustrate.

La determinazione analitica non può essere fornita in quanto nell'attività illustrata rientrano una serie di voci che sono solo parzialmente oggettive, come i diritti amministrativi e l'oblazione da versare al Comune di Albano Laziale per la CILA a sanatoria, rimangono invece meno certe le spese tecniche, le indagini sulle strutture con i possibili consolidamenti che verranno determinati dal tecnico strutturista, oltre agli oneri amministrativi della pratica al Genio civile. La stima effettuata e riportata in perizia è quella che tiene conto di tutte le voci di spesa in via cautelativa ed è la sola possibile nel caso in esame.

Con tale appendice si aggiorna l'elaborato peritale riconfermando tutto quanto riportato nello stesso alla data del 03/05/2024.

Velletri, li 23/05/2024

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



LISTA DEGLI ALLEGATI

- A. Verbale delle operazioni peritali;
- B. Certificazione notarile Notaio Tiecco;
- C. Nota di trascrizione pignoramento;
- D. Relazione preliminare Notaio Pennazzi Catalani;
- E. Atto di compravendita Notaio Verde;
- F. Documentazione Catastale;
- G. Documentazione UTC di Albano Laziale;
- H. Documentazione fotografica;
- I. Tavola grafica – planimetria di rilievo;
- J. Stralcio PRG e NTA;
- K. Listino OMI 2 semestre 2023;
- L. Copia invio della relazione alle parti tramite e-mail PEC;
- M. [Osservazioni alla bozza peritale – Pec del 09/05/24 Avv. Gargani](#)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - via Borgo Garibaldi, 92, piano 1, con piccola cantina al piano terra

L'appartamento, oggetto di esecuzione, è sito al piano primo di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza, ubicato in Via Borgo Garibaldi n. 92, in una zona centrale del comune di Albano Laziale, ben servita dai servizi pubblici e vicina alle principali linee di collegamento con Roma. L'abitazione, a cui si accede dalla scala condominiale, è composta da: soggiorno-pranzo, cucina, soggiorno, una camera da letto con annesso bagno e cabina armadio, bagno, ripostiglio, due corridoi, oltre ad un balcone con piccolo ripostiglio. Annessa all'abitazione è presente un locale cantina sito al piano terra all'interno di un cortile d'uso comune con altri fabbricati. La superficie utile dell'immobile è pari a 91,50 mq. mentre la superficie utile non residenziale del balcone è pari a 8,00 mq. La superficie totale lorda è di mq. 120,00. La superficie utile della cantina è pari a mq.4,50 mentre la superficie lorda è di mq. 7,00. Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 23, Part. 11, Sub. 7, Categoria A2

- Fg. 23, Part. 1004, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In riferimento alla strumentazione urbanistica di cui al P.R.G. del Comune di Albano Laziale approvato con D.G.R. del Lazio del 11/07/75 n. 2527 la zona in cui ricadono gli immobili è classificata come zona A Centro storico. L'Area è soggetta a Vincolo Paesistico D. Lgs n. 42/2004 e ss.mm.ii. ed è soggetta a Vincolo Archeologico.

La documentazione di PRG viene riportata in allegato.

Valore finale di stima: € 164.978,54 arrotondabile a € 165.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 26/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 165.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Albano Laziale (RM) - via Borgo Garibaldi, 92, piano 1 con piccola cantina al piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento e cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 11, Sub. 7, Categoria A2 - Fg. 23, Part. 1004, Categoria C2	Superficie	124,10 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del bene è non sufficiente per quanto riguarda le aree comuni e l'esterno dell'edificio, mentre per gli interni può ritenersi molto buono.		
Descrizione:	L'appartamento, oggetto di esecuzione, è sito al piano primo di un fabbricato condominiale di maggiore consistenza, ubicato in Via Borgo Garibaldi n. 92, in una zona centrale del comune di Albano Laziale, ben servita dai servizi pubblici e vicina alle principali linee di collegamento con Roma. L'abitazione, a cui si accede dalla scala condominiale, è composta da: soggiorno-pranzo, cucina, soggiorno, una camera da letto con annesso bagno e cabina armadio, bagno, ripostiglio, due corridoi, oltre ad un balcone con piccolo ripostiglio. Annessa all'abitazione è presente un locale cantina sito al piano terra all'interno di un cortile d'uso comune con altri fabbricati. La superficie utile dell'immobile è pari a 91,50 mq. mentre la superficie utile non residenziale del balcone è pari a 8,00 mq. La superficie totale lorda è di mq. 120,00. La superficie utile della cantina è pari a mq.4,50 mentre la superficie lorda è di mq. 7,00.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Regolarità edilizia	L'immobile risulta non regolare con difformità meglio descritte in perizia.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

