
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Apa Diego, nell'Esecuzione Immobiliare 469/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Creditori intervenuti

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Creditore iscritto non intervenuto

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Lotto 1	5
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Lotto 2	7
Descrizione	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Lotto 3	9
Descrizione	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Titolarità	9
Confini	9
Consistenza	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Dati Catastali	10
Stato conservativo	10
Parti Comuni	10
Lotto 4	11
Descrizione	11
Completezza documentazione ex art. 567	11
Titolarità	11



Confini	11
Consistenza	11
Cronistoria Dati Catastali	12
Dati Catastali.....	12
Stato conservativo.....	12
Parti Comuni.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Lotti n. 1, 2,3,4	13
Stato di occupazione.....	13
Lotti n. 1, 2,3,4	13
Provenienze ventennali	13
Lotti n. 1, 2,3,4	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Lotti n. 1, 2,3,4	14
Normativa urbanistica.....	15
Lotti n. 1, 2,3,4	15
Regolarità edilizia.....	15
Lotti n. 1, 2,3,4	15
Vincoli od oneri condominiali	16
Lotti n. 1, 2,3,4	16
Stima / Formazione lotti.....	17
Lotto 1	17
Lotto 2	20
Lotto 3	23
Lotto 4	25
Allegati e.i. 469/2024	27
Riepilogo bando d'asta.....	28
Lotto 1	28
Lotto 2	29
Lotto 3	30
Lotto 4	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 469/2024 del R.G.E.....	32
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 59.000,00	32
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 59.000,00	33
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 55.000,00	34
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 5.000,00	35



INCARICO

All'udienza del 28/07/2025, il sottoscritto Arch. Apa Diego, con studio in Via Paganico, 10 - 00049 - Velletri (RM), e-mail arch.diegoapa@libero.it, PEC d.apa@pec.archrm.it, Tel. 320 7726257, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Oggetto della presente esecuzione immobiliare sono quattro unità immobiliari situate all'interno di un edificio residenziale sito in Via L'Aquila n. 23, Comune di Albano Laziale, Località Pavona, a circa 500,00 mt dalla Via Nettunense e adiacente alla linea ferroviaria Roma-Velletri.

L'area in cui insiste il fabbricato risulta oggi ampiamente urbanizzata, caratterizzata prevalentemente da edifici a destinazione residenziale e dalla presenza di servizi e attività di prima necessità. Il fabbricato, realizzato tra il 2005 e il 2007 in forza del Permesso di Costruire n. 6/04 - B del 23 marzo 2005, e successive varianti, risulta censito al N.C.E.U. del medesimo comune al foglio 13, particella 1950.

In particolare, trattasi di due magazzini siti al piano S1, un garage e una cantina siti al piano S2.

Il piano S1 dell'edificio, ove sono ubicati i due magazzini, allo stato attuale risulta non rifinito, privo delle divisioni interne previste nei progetti autorizzati per la definizione degli spazi interni.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Per la natura del compendio lo scrivente intende procedere alla **formazione di n. 4 lotti**:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato ad Albano Laziale (RM) - Via L'Aquila n. 23/E, interno 8, piano S1

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato ad Albano Laziale (RM) - Via L'Aquila n. 23/E, interno 9, piano S1

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Garage ubicato ad Albano Laziale (RM) - Via L'Aquila n. 23/E, interno 22, piano S1

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Cantina ubicata ad Albano Laziale (RM) - Via L'Aquila n. 23/F, interno 14, piano S1



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato ad Albano Laziale (RM) - Via L'Aquila n. 23/E, interno 8, piano S1

DESCRIZIONE

Il **primo lotto** è costituito da un locale magazzino (interno n. 8), posto al piano S1 dell'edificio. L'unità immobiliare risulta attualmente privo dei muri divisorii e, sulla base dei confini previsti da progetto, esso sviluppa una superficie netta di circa 68,00 mq.

È censita al N.C.E.U. del Comune di Albano Laziale, al foglio 13, particella 1950, subalterno 58, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito).

L'unità immobiliare necessita di opere di completamento al fine di renderla idonea all'utilizzo previsto per la destinazione d'uso di magazzino.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa come da Relazione Preliminare dell'Avvocato Annamaria Verducci, dalla quale si evince che la certificazione notarile è stata depositata nei termini di legge.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il locale magazzino (interno 8) confina con i magazzini subalterni n. 57 e 59, e con il corridoio condominiale, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	68,30 mq	78,00 mq	1	78,00 mq	3,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				78,00 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,90 mq		

Le superfici sono state calcolate considerati i confini previsti da progetto, attualmente non presenti. Per tale motivo sarà effettuata una decurtazione ai fini della stima del bene.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/2007 al 25/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1950, Sub. 58 Categoria C2 Cl.4, Cons. 70 mq Rendita € 159,07 Piano S1
Dal 25/05/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1950, Sub. 58 Categoria C2 Cl.5, Cons. 70 mq Rendita € 187,99 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 09/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1950, Sub. 58 Categoria C2 Cl.5, Cons. 70 mq Superficie catastale 78 mq Rendita € 187,99 Piano S1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	1950	58		C2	5	70 mq	78 mq	187,99 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste una perfetta corrispondenza tra il rilievo dello stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti. Al netto dell'assenza dei muri di confini previsti da progetto, sono state riscontrate alcune difformità planimetriche. Sarà opportuno procedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del bene, considerata l'assenza di rifiniture e la destinazione a cui è destinato, è buono.

PARTI COMUNI

Le parti comuni si riferiscono alla rampa di accesso al piano S1 e al corridoio di accesso ai vari locali. Il piano S1 è accessibile anche tramite il vano scala interno, il cui ingresso è ubicato ad un altro civico.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato ad Albano Laziale (RM) - Via L'Aquila n. 23/E, interno 9, piano S1

DESCRIZIONE

Il **secondo lotto** è costituito da un locale magazzino (interno n. 9), posto al piano S1 dell'edificio. L'unità immobiliare risulta attualmente privo dei muri divisorii, e, sulla base dei confini previsti da progetto, esso sviluppa una superficie netta di circa 65,00 mq. È censita al N.C.E.U. del Comune di Albano Laziale, al foglio 13, particella 1950, subalterno 59, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito).

L'unità immobiliare necessita di opere di completamento al fine di renderla idonea all'utilizzo previsto per la destinazione d'uso di magazzino.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa come da Relazione Preliminare dell'Avvocato Annamaria Verducci, dalla quale si evince che la certificazione notarile è stata depositata nei termini di legge.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il locale magazzino (interno 9) confina con il magazzino subalterno n. 58 e con il corridoio condominiale, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	64,60 mq	74,00 mq	1	74,00 mq	3,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				74,00 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				77,70 mq		

Le superfici sono state calcolate considerati i confini previsti da progetto, attualmente non presenti. Per tale motivo sarà effettuata una decurtazione ai fini della stima del bene.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/2007 al 25/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1950, Sub. 59 Categoria C2 Cl.4, Cons. 71 mq Rendita € 161,34 Piano S1
Dal 25/05/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1950, Sub. 59 Categoria C2 Cl.5, Cons. 70 mq Rendita € 187,99 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 09/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1950, Sub. 59 Categoria C2 Cl.5, Cons. 70 mq Superficie catastale 78 mq Rendita € 187,99 Piano S1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	1950	59		C2	5	70 mq	78 mq	187,99 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste una perfetta corrispondenza tra il rilievo dello stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti. Al netto dell'assenza dei muri di confini previsti da progetto, sono state riscontrate alcune difformità planimetriche. Sarà opportuno procedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del bene, considerata l'assenza di rifiniture e la destinazione a cui è destinato, è buono.

PARTI COMUNI

Le parti comuni si riferiscono alla rampa di accesso al piano S1 e al corridoio di accesso ai vari locali. Il piano S1 è accessibile anche tramite il vano scala interno, il cui ingresso è ubicato ad un altro civico.



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato ad Albano Laziale (RM) - Via L'Aquila n. 23/E, interno 22, piano S1

DESCRIZIONE

Il **terzo lotto** è costituito da un locale garage (interno n. 22), posto al piano S2 dell'edificio, con una superficie netta di circa 65,00 mq.

È censito al N.C.E.U. del Comune di Albano Laziale, al foglio 13, particella 1950, subalterno 86, categoria catastale C/6.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa come da Relazione Preliminare dell'Avvocato Annamaria Verducci, dalla quale si evince che la certificazione notarile è stata depositata nei termini di legge.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il locale garage (interno 22) confina con i garage subalterni n. 85 e 87, e con area di manovra, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	64,85 mq	70,50 mq	1	70,50 mq	2,55 m	S2
Totale superficie convenzionale:				70,50 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				74,03 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/2007 al 25/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1950, Sub. 86 Categoria C6 Cl.4, Cons. 64 mq Rendita € 237,98 Piano S2
Dal 25/05/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1950, Sub. 86 Categoria C6 Cl.4, Cons. 64 mq Rendita € 237,98 Piano S2
Dal 09/11/2015 al 09/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1950, Sub. 86 Categoria C6 Cl.4, Cons. 64 mq Superficie catastale 70 mq Rendita € 237,98 Piano S2

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	1950	86		C6	4	64 mq	70 mq	237,98 €	S2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra il rilievo dello stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del bene è buono.

PARTI COMUNI

Le parti comuni si riferiscono alla rampa di accesso al piano S2 e all'area di manovra condominiale. Il piano S2 è accessibile anche tramite il vano scala interno, il cui ingresso è ubicato ad un altro civico.



LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Albano Laziale (RM) - Via L'Aquila n. 23/F, interno 14, piano S1

DESCRIZIONE

Il **quarto lotto** è costituito da una cantina (interno n. 14), posto al piano S2 dell'edificio, con una superficie netta di circa 4,00 mq. La porzione destinata alle cantine è accessibile direttamente dal vano scala, posto al civico 23/F. È censito al N.C.E.U. del Comune di Albano Laziale, al foglio 13, particella 1950, subalterno 106, categoria catastale C/2.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa come da Relazione Preliminare dell'Avvocato Annamaria Verducci, dalla quale si evince che la certificazione notarile è stata depositata nei termini di legge.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare (cantina interno n. 22) confina con le cantine subalterni n. 105 e 107, e con il corridoio condominiale, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	5,70 mq	4,30 mq	1	4,30 mq	2,60 m	S2
Totale superficie convenzionale:				4,30 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,52 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/2007 al 25/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1950, Sub. 106 Categoria C2 Cl.3, Cons. 4 mq Rendita € 7,64 Piano S2
Dal 25/05/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1950, Sub. 106 Categoria C2 Cl.7, Cons. 4 mq Rendita € 14,87 Piano S2
Dal 09/11/2015 al 09/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1950, Sub. 106 Categoria C2 Cl.7, Cons. 4 mq Superficie catastale 5 mq Rendita € 14,87 Piano S2

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	1950	106		C2	7	4 mq	5 mq	14,87 €	S2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra il rilievo dello stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del bene è buono.

PARTI COMUNI

Le parti comuni si riferiscono al vano scala che collega il piano destinato alle cantine, agli altri piani dell'edificio.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

LOTTI N. 1, 2,3,4

Il fabbricato oggetto di perizia è un edificio a destinazione prevalentemente residenziale, sviluppato su più livelli fuori terra, oltre a due piani interrati destinati a locali accessori e autorimesse.

La costruzione è realizzata con struttura portante in cemento armato, costituita da pilastri, travi e solai in laterocemento, presumibilmente con fondazioni continue in calcestruzzo armato.

La facciata posteriore, corrispondente al lato della rampa di accesso ai piani interrati, presenta un rivestimento in cortina, mentre il prospetto frontale, in corrispondenza dell'ingresso ai vani scala, risulta prevalentemente intonacato e tinteggiato.

L'edificio si sviluppa lungo l'asse nord-sud, con prospetti principali orientati verso est-ovest.

- Le unità immobiliari riferite al lotto n. 1 e 2 sono ubicate al piano primo interrato S1 e risultano attualmente indivise, prive di divisioni interne, con l'intero piano.

Il pavimento è assente con massetto cementizio grezzo, mentre il soffitto presenta l'intradosso del solaio in c.a. a vista. Allo stato attuale i due locali sono privi di dotazioni impiantistiche, sia idriche che elettriche, e non risultano installate finiture o rivestimenti.

- Il garage (lotto n.3) e la cantina (lotto n. 4) sono situati al secondo piano interrato S2. Il garage è dotato di serranda metallica avvolgibile, mentre la cantina presenta una porta battente in alluminio. Entrambi i locali sono dotati di impianto elettrico con canalizzazioni esterne a vista. La cantina è rifinita con pavimentazione in gres.

STATO DI OCCUPAZIONE

LOTTI N. 1, 2,3,4

I beni oggetto di pignoramento sono a disposizione della parte esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

LOTTI N. 1, 2,3,4

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/07/2003	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	28/07/2003	44195	14115
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità	04/08/2003	25407		



		Immobiliare di Roma 2			
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2003	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		██████████	28/07/2003	44194	14114
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/12/2003	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		██████████	22/12/2003	45391	14658
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	13/01/2004	1187	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

I titoli sopra riportati sono riferiti all'acquisto, da parte della società, dei terreni sui quali è stato edificato il fabbricato ove si trovano gli immobili oggetto di pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

LOTTE N. 1, 2,3,4

In allegato:

- Certificato notarile del 07/11/2024 a firma del Notaio Matteo Triventi;
- Relazione notarile del 05/09/2025 a firma dell'Avvocato Annamaria Verducci.



NORMATIVA URBANISTICA

LOTTI N. 1, 2,3,4

Il fabbricato ricade nella zona "Sottozona C2" del vigente PRG del Comune di Albano Laziale, Località Pian Savelli Pavona, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 2527 dell'11/07/1975, pubblicata su B.U.R. del Lazio n. 36 del 30/12/1975, e successive varianti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

LOTTI N. 1, 2,3,4

Il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento, è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli edilizi, aventi ad oggetto la costruzione di un edificio ad uso residenziale:

- Permesso di Costruire n. 6/04 - B del 23 marzo 2005;
- DIA n. 1927 del 30 gennaio 2006;
- Permesso di Costruire n. 6/04 - D del 09 marzo 2007;
- DIA n. 2253 del 15 marzo 2007.

ELABORATI GRAFICI ASSENTITI - STATO DEI LUOGHI

Con riferimento ai beni oggetto di pignoramento, lo scrivente ha effettuato un confronto tra lo stato attuale dei luoghi e gli elaborati grafici assentiti.

Il primo piano interrato, ove sono collocati i magazzini dei Lotti 1 e 2, risulta attualmente privo delle murature interne previste da progetto.

Dal confronto (Allegato tavola n. 5), limitatamente agli immobili oggetto della presente procedura, emergono inoltre delle differenze di perimetro e una diversa ubicazione di due finestre rispetto a quanto assentito.

Le irregolarità geometriche, riscontrate nel perimetro dell'edificio, risalgono all'epoca di costruzione e, a parere dello scrivente, devono essere valutate con riferimento all'intero complesso edilizio, e non limitatamente alla singola unità immobiliare. Tale approccio consente di considerare in modo più corretto e proporzionato l'impatto effettivo delle variazioni geometriche rispetto al progetto originario e rientrare, pertanto, tra le "tolleranze costruttive" di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001.

Per quanto riguarda invece i beni siti al piano secondo interrato (Lotti 3 e 4), sussiste una sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici assentiti.

In conclusione, per i locali deposito siti al piano primo interrato (Lotti 1 e 2) sarà opportuno procedere al completamento delle opere interne come previsto dai grafici assentiti, e si rende necessario procedere alla presentazione di una pratica edilizia SCIA in Sanatoria, ai sensi dell'art. 36 - bis del DPR 380/01, per sanare la differente ubicazione delle finestre.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

LOTTE N. 1, 2,3,4

I beni immobili oggetto di pignoramento fanno parte del "Condominio Aquila" (creditore intervenuto nella procedura), amministrato dal Geom. [REDACTED] il quale, su richiesta del sottoscritto, comunicava che alla data del 27 ottobre 2025 il debito riferito agli immobili oggetto di pignoramento ammontava ad € 2.309,52, così ripartito:

- Magazzino interno 8 = € 818.48;

- Magazzino interno 9 = € 649.55;

- Box interno 22 € 723.09;

- Cantina interno 14 = € 55.23.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Albano Laziale (RM) - Via L'Aquila n. 23/E, interno 8, piano S1

PREMESSA FORMAZIONE LOTTI

Oggetto della presente esecuzione immobiliare sono quattro unità immobiliari situate all'interno di un edificio residenziale sito in Via L'Aquila n. 23, Comune di Albano Laziale, Località Pavona, a circa 500,00 mt dalla Via Nettunense e adiacente alla linea ferroviaria Roma-Velletri.

L'area in cui insiste il fabbricato risulta oggi ampiamente urbanizzata, caratterizzata prevalentemente da edifici a destinazione residenziale e dalla presenza di servizi e attività di prima necessità. Il fabbricato, realizzato tra il 2005 e il 2007 in forza del Permesso di Costruire n. 6/04 - B del 23 marzo 2005, e successive varianti, risulta censito al N.C.E.U. del medesimo comune al foglio 13, particella 1950.

In particolare, trattasi di due magazzini siti al piano S1, un garage e una cantina siti al piano S2.

Il piano S1 dell'edificio, ove sono ubicati i due magazzini, allo stato attuale risulta non rifinito, privo delle divisioni interne previste nei progetti autorizzati per la definizione degli spazi interni.

Per la natura del compendio lo scrivente intende procedere alla **formazione di n. 4 lotti**:

DESCRIZIONE LOTTO N. 1

Il **primo lotto** è costituito da un locale magazzino (interno n. 8), posto al piano S1 dell'edificio. L'unità immobiliare risulta attualmente privo dei muri divisorii e, sulla base dei confini previsti da progetto, esso sviluppa una superficie netta di circa 68,00 mq.

È censita al N.C.E.U. del Comune di Albano Laziale, al foglio 13, particella 1950, subalterno 58, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito).

L'unità immobiliare necessita di opere di completamento al fine di renderla idonea all'utilizzo previsto per la destinazione d'uso di magazzino.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 13, Part. 1950, Sub. 58, Categoria C2

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

PREMESSA ALLA STIMA

Lo scrivente, dopo aver visitato i luoghi ed aver effettuato ricerche nel mercato immobiliare di Albano Laziale, Località Pavona, per beni simili o assimilabili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello oggetto della presente valutazione, ritiene di adottare il metodo sintetico-comparativo e il metodo analitico. I due metodi mediati contribuiscono a formulare un prezzo del compendio più aderente alla



particolare situazione dell'attuale mercato immobiliare, tenendo conto dell'epoca di costruzione, dello stato di manutenzione e conservazione, della destinazione, dell'ubicazione e del tipo di finiture. Si esemplifica di seguito l'applicazione dei due metodi di stima grazie ai quali si è ricavato il valore unitario dell'immobile (€/mq):

STIMA ANALITICA

Il procedimento analitico della stima si fonda sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare, prefigurando opportunamente per l'immobile in questione la possibilità di affitto, secondo le seguenti operazioni di stima:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) presunto ma che sia ordinario nella zona;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- capitalizzazione del reddito medio netto annuo;
- eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima.

Il reddito lordo annuo (R) è dato dal presunto calcolo del canone annuo al quale si deterranno le spese che normalmente si sostengono annualmente. Il sottoscritto fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione un valore locativo di €. 3.300,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (canone mensile medio pari ad €. 275,00).

Le spese medie annue (S) per:

- lavori periodici e straordinari;
- quota annua di ammortamento;
- imposizioni fiscali;

costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 25 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove: $R = € 3.300,00$ ed $S = € 3.300,00 \times 25 : 100 = € 825,00$.

Pertanto si avrà $€ 3.300,00 - 825,00 = 2.475,00$ (canone annuo netto).

Capitalizzazione del canone annuo netto (R-S) : $r = V$ ove $r = 2,9\%$

$€ 2.475,00 / 0,029 = € 85.344,82$ (valore dell'immobile con stima Analitica).

STIMA SINTETICA

La stima di un bene immobile dovrà scaturire da ragionamenti coerenti e dovrà esprimere un parere che dia luogo al valore di mercato e cioè al valore venale da differenziare, peraltro, dal valore affettivo di scarso significato in un contesto di compra-vendita, da quello di trasformazione, da quello di costo e infine dal valore complementare, in un quadro di massima oggettività.

La stima è una previsione di formazione del prezzo, ove i valori sono prezzi attesi, mentre i prezzi che si sono formati per i contratti già eseguiti sono prezzi storici. Peraltro, ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico per caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, tipologica e di finitura. A fronte della doverosa premessa riferita alle caratteristiche localizzative/territoriali, prima, e l'indagine di mercato, poi, effettuata acquisendo informazioni in loco, presso agenzie immobiliari e previa consultazione di siti internet e di pubblicazioni specializzate, nonché presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio) e il Borsino Immobiliare del Comune di Albano Laziale, e in analogia ai prezzi di mercato della zona, tenuto conto delle condizioni generali di manutenzione e conservazione dell' immobile, della zona nella quale lo stesso è ubicato, della viabilità, dei servizi e della panoramicità, nonché di tutte quelle peculiari caratteristiche strutturali ed ambientali che possono alterarne la qualità, lo scrivente ha potuto stabilire i più probabili valori di mercato medi relativi ad immobili comparabili con quelli in esame, riferiti al metro quadrato di superficie lorda ragguagliabile (



superficie convenzionale). A tali valori sono stati applicati coefficienti correttivi riferiti alle principali caratteristiche condizionanti il valore e precisamente: vetustà, ubicazione, tipologia, stato di conservazione e manutenzione.

È stato adottato come parametro tecnico la superficie convenzionale pari a 81,90 mq e € 800,00 come valore unitario del lotto per la stima sintetica e pertanto: $800,00 \text{ €/mq} \times 81,90 \text{ mq} = 65.520,00 \text{ €}$ (valore dell'immobile con stima Sintetica).

CONCLUSIONE: $\text{€ } 85.344,82 + \text{€ } 65.520,00 = \text{€ } 150.864,82 : 2 = \text{€ } 75.432,41$.

Arrotondato ad € 75.000,00 che, spalmato sull'intera superficie, si ottiene il seguente valore unitario $75.000,00 \text{ €} / 81,90 \text{ mq} = 915,75 \text{ €/mq}$ (valore unitario).

Alla luce delle considerazioni effettuate nel paragrafo della Regolarità edilizia, a riguardo della necessità di completamento delle opere, si procederà ad una decurtazione del 20% sul valore del lotto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Albano Laziale (RM) - Via L'Aquila n. 23/E, interno 8, piano S1	81,90 mq	915,75 €/mq	€ 75.000,00	100,00%	€ 75.000,00
				Valore di stima:	€ 75.000,00

Valore di stima: € 75.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Completamento opere edilizie e presentazione pratica edilizia	20,00	%
Spese condominiali insolute	818,48	€

Valore finale di stima arrotondato: € 59.000,00



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Albano Laziale (RM) - Via L'Aquila n. 23/E, interno 9, piano S1

PREMESSA FORMAZIONE LOTTI

Oggetto della presente esecuzione immobiliare sono quattro unità immobiliari situate all'interno di un edificio residenziale sito in Via L'Aquila n. 23, Comune di Albano Laziale, Località Pavona, a circa 500,00 mt dalla Via Nettunense e adiacente alla linea ferroviaria Roma-Velletri.

L'area in cui insiste il fabbricato risulta oggi ampiamente urbanizzata, caratterizzata prevalentemente da edifici a destinazione residenziale e dalla presenza di servizi e attività di prima necessità. Il fabbricato, realizzato tra il 2005 e il 2007 in forza del Permesso di Costruire n. 6/04 - B del 23 marzo 2005, e successive varianti, risulta censito al N.C.E.U. del medesimo comune al foglio 13, particella 1950.

In particolare, trattasi di due magazzini siti al piano S1, un garage e una cantina siti al piano S2.

Il piano S1 dell'edificio, ove sono ubicati i due magazzini, allo stato attuale risulta non rifinito, privo delle divisioni interne previste nei progetti autorizzati per la definizione degli spazi interni.

Per la natura del compendio lo scrivente intende procedere alla **formazione di n. 4 lotti**:

DESCRIZIONE LOTTO N. 2

Il **secondo lotto** è costituito da un locale magazzino (interno n. 9), posto al piano S1 dell'edificio. L'unità immobiliare risulta attualmente privo dei muri divisorii, e, sulla base dei confini previsti da progetto, esso sviluppa una superficie netta di circa 65,00 mq. È censita al N.C.E.U. del Comune di Albano Laziale, al foglio 13, particella 1950, subalterno 59, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito).

L'unità immobiliare necessita di opere di completamento al fine di renderla idonea all'utilizzo previsto per la destinazione d'uso di magazzino.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 13, Part. 1950, Sub. 59, Categoria C2

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

PREMESSA ALLA STIMA

Lo scrivente, dopo aver visitato i luoghi ed aver effettuato ricerche nel mercato immobiliare di Albano Laziale, Località Pavona, per beni simili o assimilabili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello oggetto della presente valutazione, ritiene di adottare il metodo sintetico-comparativo e il metodo analitico. I due metodi mediati contribuiscono a formulare un prezzo del compendio più aderente alla particolare situazione dell'attuale mercato immobiliare, tenendo conto dell'epoca di costruzione, dello stato di manutenzione e conservazione, della destinazione, dell'ubicazione e del tipo di finiture. Si esemplifica di seguito l'applicazione dei due metodi di stima grazie ai quali si è ricavato il valore unitario dell'immobile (€/mq):



STIMA ANALITICA

Il procedimento analitico della stima si fonda sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare, prefigurando opportunamente per l'immobile in questione la possibilità di affitto, secondo le seguenti operazioni di stima:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) presunto ma che sia ordinario nella zona;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- capitalizzazione del reddito medio netto annuo;
- eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima.

Il reddito lordo annuo (R) è dato dal presunto calcolo del canone annuo al quale si detrarranno le spese che normalmente si sostengono annualmente. Il sottoscritto fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione un valore locativo di €. 3.300,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (canone mensile medio pari ad €. 275,00).

Le spese medie annue (S) per:

- lavori periodici e straordinari;
- quota annua di ammortamento;
- imposizioni fiscali;

costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 25 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove: $R = € 3.300,00$ ed $S = € 3.300,00 \times 25 : 100 = € 825,00$.

Pertanto si avrà $€ 3.300,00 - 825,00 = 2.475,00$ (canone annuo netto).

Capitalizzazione del canone annuo netto (R-S) : $r = V$ ove $r = 2,9\%$

$€ 2.475,00 / 0,029 = € 85.344,82$ (valore dell'immobile con stima Analitica).

STIMA SINTETICA

La stima di un bene immobile dovrà scaturire da ragionamenti coerenti e dovrà esprimere un parere che dia luogo al valore di mercato e cioè al valore venale da differenziare, peraltro, dal valore affettivo di scarso significato in un contesto di compra-vendita, da quello di trasformazione, da quello di costo e infine dal valore complementare, in un quadro di massima oggettività.

La stima è una previsione di formazione del prezzo, ove i valori sono prezzi attesi, mentre i prezzi che si sono formati per i contratti già eseguiti sono prezzi storici. Peraltro, ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico per caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, tipologica e di finitura. A fronte della doverosa premessa riferita alle caratteristiche localizzative/territoriali, prima, e l'indagine di mercato, poi, effettuata acquisendo informazioni in loco, presso agenzie immobiliari e previa consultazione di siti internet e di pubblicazioni specializzate, nonché presso l' O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio) e il Borsino Immobiliare del Comune di Albano Laziale, e in analogia ai prezzi di mercato della zona, tenuto conto delle condizioni generali di manutenzione e conservazione dell' immobile, della zona nella quale lo stesso è ubicato, della viabilità, dei servizi e della panoramicità, nonché di tutte quelle peculiari caratteristiche strutturali ed ambientali che possono alterarne la qualità, lo scrivente ha potuto stabilire i più probabili valori di mercato medi relativi ad immobili comparabili con quelli in esame, riferiti al metro quadrato di superficie lorda ragguagliabile (superficie convenzionale). A tali valori sono stati applicati coefficienti correttivi riferiti alle principali caratteristiche condizionanti il valore e precisamente: vetustà, ubicazione, tipologia, stato di conservazione e manutenzione.

È stato adottato come parametro tecnico la superficie convenzionale pari a 81,90 mq e € 800,00 come valore



unitario del lotto per la stima sintetica e pertanto: $800,00 \text{ €/mq} \times 77,70 \text{ mq} = 62.160,00 \text{ €}$ (valore dell'immobile con stima Sintetica).

CONCLUSIONE: $\text{€ } 85.344,82 + \text{€ } 62.160,00 = \text{€ } 147.504,82 : 2 = \text{€ } 73.752,41$.

Arrotondato ad $\text{€ } 74.000,00$ che, spalmato sull'intera superficie, si ottiene il seguente valore unitario $74.000,00 \text{ €} / 77,70 \text{ mq} = 952,38 \text{ €/mq}$ (valore unitario).

Alla luce delle considerazioni effettuate nel paragrafo della Regolarità edilizia, a riguardo della necessità di completamento delle opere, si procederà ad una decurtazione del 20% sul valore del lotto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Albano Laziale (RM) - Via L'Aquila n. 23/E, interno 9, piano S1	77,70 mq	952,38 €/mq	€ 74.000,00	100,00%	€ 74.000,00
				Valore di stima:	€ 74.000,00

Valore di stima: $\text{€ } 74.000,00$

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Completamento opere edilizie e presentazione pratica edilizia	20,00	%
Spese condominiali insolute	649,55	€

Valore finale di stima arrotondato: $\text{€ } 59.000,00$



LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Albano Laziale (RM) - Via L'Aquila n. 23/E, interno 22, piano S1

PREMESSA FORMAZIONE LOTTI

Oggetto della presente esecuzione immobiliare sono quattro unità immobiliari situate all'interno di un edificio residenziale sito in Via L'Aquila n. 23, Comune di Albano Laziale, Località Pavona, a circa 500,00 mt dalla Via Nettunense e adiacente alla linea ferroviaria Roma-Velletri.

L'area in cui insiste il fabbricato risulta oggi ampiamente urbanizzata, caratterizzata prevalentemente da edifici a destinazione residenziale e dalla presenza di servizi e attività di prima necessità. Il fabbricato, realizzato tra il 2005 e il 2007 in forza del Permesso di Costruire n. 6/04 - B del 23 marzo 2005, e successive varianti, risulta censito al N.C.E.U. del medesimo comune al foglio 13, particella 1950.

In particolare, trattasi di due magazzini siti al piano S1, un garage e una cantina siti al piano S2.

Il piano S1 dell'edificio, ove sono ubicati i due magazzini, allo stato attuale risulta non rifinito, privo delle divisioni interne previste nei progetti autorizzati per la definizione degli spazi interni.

Per la natura del compendio lo scrivente intende procedere alla **formazione di n. 4 lotti**:

DESCRIZIONE LOTTO N. 3

Il **terzo lotto** è costituito da un locale garage (interno n. 22), posto al piano S2 dell'edificio, con una superficie netta di circa 65,00 mq.

È censito al N.C.E.U. del Comune di Albano Laziale, al foglio 13, particella 1950, subalterno 86, categoria catastale C/6.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 13, Part. 1950, Sub. 86, Categoria C6

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

PREMESSA ALLA STIMA

Lo scrivente, dopo aver visitato i luoghi ed aver effettuato ricerche nel mercato immobiliare di Albano Laziale, Località Pavona, per beni simili o assimilabili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello oggetto della presente valutazione, ritiene di adottare il metodo sintetico-comparativo. Questo metodo di stima consiste nella determinazione del valore di un bene mediante la comparazione con altri beni immobili aventi le stesse caratteristiche e ubicati nella medesima zona, ove sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato, tenendo conto dell'epoca di costruzione, dello stato di manutenzione e conservazione, della destinazione, dell'ubicazione e del tipo di finiture.

STIMA SINTETICA

La stima di un bene immobile dovrà scaturire da ragionamenti coerenti e dovrà esprimere un parere che dia luogo al valore di mercato e cioè al valore venale da differenziare, peraltro, dal valore affettivo di scarso significato in un contesto di compra-vendita, da quello di trasformazione, da quello di costo e infine dal valore



complementare, in un quadro di massima oggettività. La stima è una previsione di formazione del prezzo, ove i valori sono prezzi attesi, mentre i prezzi che si sono formati per i contratti già eseguiti sono prezzi storici. Peraltro, ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico per caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, tipologica e di finitura.

A fronte della doverosa premessa riferita alle caratteristiche localizzative/territoriali, prima, e l'indagine di mercato, poi, effettuata acquisendo informazioni in loco, presso agenzie immobiliari e previa consultazione di siti internet e di pubblicazioni specializzate, nonché presso l' O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio) e il Borsino Immobiliare del Comune di Albano Laziale e in analogia ai prezzi di mercato della zona, tenuto conto delle condizioni generali di manutenzione e conservazione dell' immobile, della zona nella quale lo stesso è ubicato, della viabilità, dei servizi e della panoramicità, nonché di tutte quelle peculiari caratteristiche strutturali ed ambientali che possono alterarne la qualità, lo scrivente ha potuto stabilire i più probabili valori di mercato medi relativi ad immobili comparabili con quelli in esame, riferiti al metro quadrato di superficie lorda ragguagliabile (superficie convenzionale).

A tali valori sono stati applicati coefficienti correttivi riferiti alle principali caratteristiche condizionanti il valore e precisamente: vetustà, ubicazione, tipologia, stato di conservazione e manutenzione.

Le superfici lorde commerciali dei vani, da impiegare per la stima sintetica, sono state 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;
- d) per i balconi, le terrazze e similari, superfici accessorie di ornamento, la superficie si misura fino al contorno esterno.

È stato adottato come parametro tecnico la superficie convenzionale pari a 74,03 mq e € 750,00 come valore unitario del lotto per la stima sintetica e pertanto:

$$750 \text{ €/mq} \times 74,03 \text{ mq} = 55.522,00 \text{ €}$$

Arrotondato ad € 55.000,00 (valore dell'immobile con stima Sintetica).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Garage Albano Laziale (RM) - Via L'Aquila n. 23/E, interno 22, piano S1	74,03 mq	750,00 €/mq	€ 55.522,50	100,00%	€ 55.522,50
Valore di stima:					€ 55.522,50

Valore di stima: € 55.552,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	723,09	€

Valore finale di stima arrotondato: € 55.000,00



LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Albano Laziale (RM) - Via L'Aquila n. 23/F, interno 14, piano S1

PREMESSA FORMAZIONE LOTTI

Oggetto della presente esecuzione immobiliare sono quattro unità immobiliari situate all'interno di un edificio residenziale sito in Via L'Aquila n. 23, Comune di Albano Laziale, Località Pavona, a circa 500,00 mt dalla Via Nettunense e adiacente alla linea ferroviaria Roma-Velletri.

L'area in cui insiste il fabbricato risulta oggi ampiamente urbanizzata, caratterizzata prevalentemente da edifici a destinazione residenziale e dalla presenza di servizi e attività di prima necessità. Il fabbricato, realizzato tra il 2005 e il 2007 in forza del Permesso di Costruire n. 6/04 - B del 23 marzo 2005, e successive varianti, risulta censito al N.C.E.U. del medesimo comune al foglio 13, particella 1950.

In particolare, trattasi di due magazzini siti al piano S1, un garage e una cantina siti al piano S2.

Il piano S1 dell'edificio, ove sono ubicati i due magazzini, allo stato attuale risulta non rifinito, privo delle divisioni interne previste nei progetti autorizzati per la definizione degli spazi interni.

Per la natura del compendio lo scrivente intende procedere alla **formazione di n. 4 lotti**:

DESCRIZIONE LOTTO N. 4

Il **quarto lotto** è costituito da una cantina (interno n. 14), posto al piano S2 dell'edificio, con una superficie netta di circa 4,00 mq. La porzione destinata alle cantine è accessibile direttamente dal vano scala, posto al civico 23/F. È censito al N.C.E.U. del Comune di Albano Laziale, al foglio 13, particella 1950, subalterno 106, categoria catastale C/2.

Identificato al catasto Fabbricati

Fg. 13, Part. 1950, Sub. 106, Categoria C2

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

PREMESSA ALLA STIMA

Lo scrivente, dopo aver visitato i luoghi ed aver effettuato ricerche nel mercato immobiliare di Albano Laziale, Località Pavona, per beni simili o assimilabili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello oggetto della presente valutazione, ritiene di adottare il metodo sintetico-comparativo. Questo metodo di stima consiste nella determinazione del valore di un bene mediante la comparazione con altri beni immobili aventi le stesse caratteristiche e ubicati nella medesima zona, ove sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato, tenendo conto dell'epoca di costruzione, dello stato di manutenzione e conservazione, della destinazione, dell'ubicazione e del tipo di finiture.

STIMA SINTETICA

La stima di un bene immobile dovrà scaturire da ragionamenti coerenti e dovrà esprimere un parere che dia luogo al valore di mercato e cioè al valore venale da differenziare, peraltro, dal valore affettivo di scarso



significato in un contesto di compra-vendita, da quello di trasformazione, da quello di costo e infine dal valore complementare, in un quadro di massima oggettività. La stima è una previsione di formazione del prezzo, ove i valori sono prezzi attesi, mentre i prezzi che si sono formati per i contratti già eseguiti sono prezzi storici. Peraltro, ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico per caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, tipologica e di finitura.

A fronte della doverosa premessa riferita alle caratteristiche localizzative/territoriali, prima, e l'indagine di mercato, poi, effettuata acquisendo informazioni in loco, presso agenzie immobiliari e previa consultazione di siti internet e di pubblicazioni specializzate, nonché presso l' O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio) e il Borsino Immobiliare del Comune di Albano Laziale (Località Pavona) e in analogia ai prezzi di mercato della zona, tenuto conto delle condizioni generali di manutenzione e conservazione dell' immobile, della zona nella quale lo stesso è ubicato, della viabilità, dei servizi e della panoramicità, nonché di tutte quelle peculiari caratteristiche strutturali ed ambientali che possono alterarne la qualità, lo scrivente ha potuto stabilire i più probabili valori di mercato medi relativi ad immobili comparabili con quelli in esame, riferiti al metro quadrato di superficie lorda ragguagliabile (superficie convenzionale).

A tali valori sono stati applicati coefficienti correttivi riferiti alle principali caratteristiche condizionanti il valore e precisamente: vetustà, ubicazione, tipologia, stato di conservazione e manutenzione.

Le superfici lorde commerciali dei vani, da impiegare per la stima sintetica, sono state 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;
- d) per i balconi, le terrazze e similari, superfici accessorie di ornamento, la superficie si misura fino al contorno esterno.

È stato adottato come parametro tecnico la superficie convenzionale pari a 4,52 mq e € 1.100,00 come valore unitario del lotto per la stima sintetica e pertanto:

$$1.100,00 \text{ €/mq} \times 4,52 \text{ mq} = 4.972,00 \text{ €}$$

Arrotondato ad € 5.000,00 (valore dell'immobile con stima Sintetica).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Cantina Albano Laziale (RM) - Via L'Aquila n. 23/F, interno 14, piano S1	4,52 mq	1.100,00 €/mq	€ 4.972,00	100,00%	€ 4.972,00
				Valore di stima:	€ 4.972,00

Valore di stima: € 4.972,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	55,23	€

Valore finale di stima arrotondato: € 5.000,00



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 16/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Apa Diego

ALLEGATI E.I. 469/2024

1. Atto di pignoramento
2. Verbale di giuramento CTU
3. Verbali di sopralluogo
4. Documentazione catastale completa
 - 4.1 Lotto 1
 - 4.2 Lotto 2
 - 4.3 Lotto 3
 - 4.4 Lotto 4
5. Relazione preliminare
6. Certificato notarile
7. Titolo di proprietà
8. Documentazione urbanistica
9. Rilievo dello stato dei luoghi
 - 9.1 Lotto 1
 - 9.2 Lotto 2
 - 9.3 Lotto 3
 - 9.4 Lotto 4
10. Documentazione fotografica
11. Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari. Borsino Immobiliare
12. Invio della CTU alle parti



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato ad Albano Laziale (RM) - Via L'Aquila n. 23/E, interno 8, piano S1

Il **primo lotto** è costituito da un locale magazzino (interno n. 8), posto al piano S1 dell'edificio. L'unità immobiliare risulta attualmente privo dei muri divisorii e, sulla base dei confini previsti da progetto, esso sviluppa una superficie netta di circa 68,00 mq.

È censita al N.C.E.U. del Comune di Albano Laziale, al foglio 13, particella 1950, subalterno 58, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito).

L'unità immobiliare necessita di opere di completamento al fine di renderla idonea all'utilizzo previsto per la destinazione d'uso di magazzino.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 13, Part. 1950, Sub. 58, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade nella zona "Sottozona C2" del vigente PRG del Comune di Albano Laziale, Località Pian Savelli Pavona, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 2527 dell'11/07/1975, pubblicata su B.U.R. del Lazio n. 36 del 30/12/1975, e successive varianti.

Prezzo base d'asta: € 59.000,00



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Albano Laziale (RM) - Via L'Aquila n. 23/E, interno 9, piano S1

Il **secondo lotto** è costituito da un locale magazzino (interno n. 9), posto al piano S1 dell'edificio. L'unità immobiliare risulta attualmente privo dei muri divisorii, e, sulla base dei confini previsti da progetto, esso sviluppa una superficie netta di circa 65,00 mq. È censita al N.C.E.U. del Comune di Albano Laziale, al foglio 13, particella 1950, subalterno 59, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito).

L'unità immobiliare necessita di opere di completamento al fine di renderla idonea all'utilizzo previsto per la destinazione d'uso di magazzino.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 13, Part. 1950, Sub. 59, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade nella zona "Sottozona C2" del vigente PRG del Comune di Albano Laziale, Località Pian Savelli Pavona, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 2527 dell'11/07/1975, pubblicata su B.U.R. del Lazio n. 36 del 30/12/1975, e successive varianti.

Prezzo base d'asta: € 59.000,00



LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Albano Laziale (RM) - Via L'Aquila n. 23/E, interno 22, piano S1

Il **terzo lotto** è costituito da un locale garage (interno n. 22), posto al piano S2 dell'edificio, con una superficie netta di circa 65,00 mq.

È censito al N.C.E.U. del Comune di Albano Laziale, al foglio 13, particella 1950, subalterno 86, categoria catastale C/6.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 13, Part. 1950, Sub. 86, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade nella zona "Sottozona C2" del vigente PRG del Comune di Albano Laziale, Località Pian Savelli Pavona, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 2527 dell'11/07/1975, pubblicata su B.U.R. del Lazio n. 36 del 30/12/1975, e successive varianti.

Prezzo base d'asta: € 55.000,00



LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Albano Laziale (RM) - Via L'Aquila n. 23/F, interno 14, piano S1

Il **quarto lotto** è costituito da una cantina (interno n. 14), posto al piano S2 dell'edificio, con una superficie netta di circa 4,00 mq. La porzione destinata alle cantine è accessibile direttamente dal vano scala, posto al civico 23/F. È censito al N.C.E.U. del Comune di Albano Laziale, al foglio 13, particella 1950, subalterno 106, categoria catastale C/2.

Identificato al catasto Fabbricati

Fg. 13, Part. 1950, Sub. 106, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade nella zona "Sottozona C2" del vigente PRG del Comune di Albano Laziale, Località Pian Savelli Pavona, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 2527 dell'11/07/1975, pubblicata su B.U.R. del Lazio n. 36 del 30/12/1975, e successive varianti.

Prezzo base d'asta: € 5.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 469/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 59.000,00

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Albano Laziale (RM) - Via L'Aquila n. 23/E, interno 8, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1950, Sub. 58, Categoria C2	Superficie	81,90 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del bene, considerata l'assenza di rifiniture e la destinazione a cui è destinato, è buono.		
Descrizione:	Il primo lotto è costituito da un locale magazzino (interno n. 8), posto al piano S1 dell'edificio. L'unità immobiliare risulta attualmente privo dei muri divisorii e, sulla base dei confini previsti da progetto, esso sviluppa una superficie netta di circa 68,00 mq. È censita al N.C.E.U. del Comune di Albano Laziale, al foglio 13, particella 1950, subalterno 58, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito). L'unità immobiliare necessita di opere di completamento al fine di renderla idonea all'utilizzo previsto per la destinazione d'uso di magazzino.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 59.000,00

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Albano Laziale (RM) - Via L'Aquila n. 23/E, interno 9, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1950, Sub. 59, Categoria C2	Superficie	77,70 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del bene, considerata l'assenza di rifiniture e la destinazione a cui è destinato, è buono.		
Descrizione:	Il secondo lotto è costituito da un locale magazzino (interno n. 9), posto al piano S1 dell'edificio. L'unità immobiliare risulta attualmente privo dei muri divisorii, e, sulla base dei confini previsti da progetto, esso sviluppa una superficie netta di circa 65,00 mq. È censita al N.C.E.U. del Comune di Albano Laziale, al foglio 13, particella 1950, subalterno 59, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito). L'unità immobiliare necessita di opere di completamento al fine di renderla idonea all'utilizzo previsto per la destinazione d'uso di magazzino.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 55.000,00

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Albano Laziale (RM) - Via L'Aquila n. 23/E, interno 22, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1950, Sub. 86, Categoria C6	Superficie	74,03 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del bene è buono.		
Descrizione:	Il terzo lotto è costituito da un locale garage (interno n. 22), posto al piano S2 dell'edificio, con una superficie netta di circa 65,00 mq. È censito al N.C.E.U. del Comune di Albano Laziale, al foglio 13, particella 1950, subalterno 86, categoria catastale C/6.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 5.000,00

Bene N° 4 - Cantina			
Ubicazione:	Albano Laziale (RM) - Via L'Aquila n. 23/F, interno 14, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1950, Sub. 106, Categoria C2	Superficie	4,52 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del bene è buono.		
Descrizione:	Il quarto lotto è costituito da una cantina (interno n. 14), posto al piano S2 dell'edificio, con una superficie netta di circa 4,00 mq. La porzione destinata alle cantine è accessibile direttamente dal vano scala, posto al civico 23/F. È censito al N.C.E.U. del Comune di Albano Laziale, al foglio 13, particella 1950, subalterno 106, categoria catastale C/2.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

