
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Silvestroni Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 85/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Patti.....	8
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 85/2024 del R.G.E.....	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 212.774,85	22

INCARICO

In data 03/04/2024, il sottoscritto Arch. Silvestroni Stefano, con studio in Via San Francesco D'Assisi, 26 - 00041 - Albano Laziale (RM), email stefanosilvestroni@hotmail.it, PEC s.silvestroni@pec.archrm.it, Tel. 06 9321405, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 del Mare n.3 (ex 4) Località Pavona, edificio A, interno 30, piano Piano Rialzato e Primo

DESCRIZIONE

Appartamento posto al piano rialzato e al piano primo del fabbricato "A", distinto con il numero interno 30 (trenta), composto da quattro camere, accessori e giardino censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Albano Laziale al foglio 13, particella 972, sub 6 e particella 1198 tra loro graffate, Via del Mare n.3 (già 4), Piano Rialzato e Primo, int. 30, cat. A/2, classe 2, vani 6, rendita catastale euro 666,23

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 30/05/2024.

Custode delle chiavi: Avv. Salvatore Di Marco

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

L'area il fabbricato risultano essere state oggetto di Convenzione in data 31/08/1977 Rep. n.619 e registrata ad Albano Laziale il 07/10/1977 al n. 2162-mod.I, sottoscritta tra il Comune di Albano e la Soc. Coop. di lavoro "Nova" Arl ai sensi dell'art. 35 Legge n. 865/1971 per il diritto di superficie.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via del Mare n.3 (ex 4) Località Pavona, edificio A, interno 30, piano Piano Rialzato e Primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

DALLA RELAZIONE PRELIMINARE DEL DELEGATO ALLE VENDITE:

La documentazione catastale nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni risulta depositata nei termini di legge, precisamente il 25.03.2024, il certificato notarile ex art. 567 c.p.c. Difatti, risulta rispettato il termine di 60 gg., dal deposito dell'istanza di vendita avvenuto il giorno 15.03.2024.

Inoltre, la certificazione notarile depositata è completa ed esaustiva in relazione al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

L'atto di pignoramento è stato rilasciato dall'Ufficio UNEP competente in data 28.02.2024 e telematicamente iscritto in data 07.03.2024, indi, risulta rispettato il termine di legge (termine di 15 gg.).

L'atto di precetto e il pignoramento risultano notificati regolarmente e nel rispetto dei termini del codice di procedura civile. L'istanza di vendita è stata depositata telematicamente 15.03.2024 quindi risulta rispettato il termine dei 45 gg. dal perfezionamento della notifica del pignoramento (20.02.2024). La nota di trascrizione del pignoramento risulta depositata in data 12.04.2024 nel rispetto dei termini processuali.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

DALLA CERTIFICAZIONE NOTARILE

Detto immobile è pervenuto al signor**** Omissis **** nato a Monterotondo (RM) il 12 febbraio 1965 codice fiscale PPDGNN65B12F611H, per la quota dell'intero in piena proprietà superficiaria, giusta atto di compravendita del 12.09.2007 in notar **** Omissis **** di Roma rep. n. 4731/3208, trascritto il 14.09.2007 ai nn. 70236/35484, da potere di **** Omissis **** nato a Roma il 4 febbraio 1945 codice fiscale **** Omissis ****, al quale detto immobile era pervenuto - in parte (quota di 1/2 in piena proprietà superficiaria), giusta atto di compravendita del 28.10.1988 in notar **** Omissis **** di Roma rep. n. 4181/679, trascritto il 21.11.1988 ai nn. 39256/25487, da potere della signora **** Omissis **** nata a Roma il 16 marzo 1951 codice fiscale **** Omissis **** - ed in parte (quota di 1/2 in piena proprietà superficiaria in regime di comunione legale dei beni con **** Omissis ****), con atto di compravendita del 17.11.1979 in notar **** Omissis **** di Roma, rep. n.6175, trascritto il 05.12.1979 ai nn.26427/20973, da potere della società **** Omissis **** con sede in Roma.

DALLA RELAZIONE PRELIMINARE DEL DELEGATO ALLE VENDITE

Dall'esame della documentazione versata in atti e dagli accertamenti catastali eseguiti, i dati degli immobili oggetto di esecuzione sono corretti ed atti ad identificare inequivocabilmente l'immobile pignorato ed in particolare il fabbricato oggetto di proprietà superficiaria. Si precisa che dalla visura catastale storica del fabbricato oggetto di pignoramento risulta la proprietà al Sig. Caldiraro Antonio nato a Roma il 04.02.1945 quando in realtà l'atto di compravendita del 2007 con il Sig. Appodia (debitore esecutato) cita a pagina n.3 che

lo stesso (Sig. Caldiraro) acquistava nel 1979 e poi, successivamente, nel 1988 esclusivamente il diritto di proprietà superficiaria del cespite e non il diritto di proprietà che parrebbe rimanere in capo al Comune di Albano.
cfr. (ALLEGATO 1: Visura Catastale storica fabbricato; ALLEGATO 2: Atto di compravendita del 2007; ALLEGATO 3: Visura Terreno e ALLEGATO 3BIS: Visura storica Terreno)

L'esecutato diveniva titolare dell'intera quota del diritto di proprietà superficiaria dell'immobile oggetto del pignoramento poiché:
- Anno 2007: compravendita con trascrizione del 14.09.2007 avente Registro particolare n.70236 e Registro Generale 35484 con cui il Sig. Appodia Giovanni nato a Monterotondo in Roma il 12.02.1965 acquistava l'intero diritto di proprietà superficiaria dal Sig. Caldiraro Antonio nato a Roma il 04.02.1945;
L'acquisto è avvenuto in stato civile libero.

CONFINI

L'Appartamento posto al piano rialzato e al piano primo del fabbricato "A", distinto con il numero interno 30 (trenta), composto da quattro camere, accessori e giardino censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Albano Laziale al foglio 13, particella 972, sub 6 confina l'appartamento su 5 e sub 7, distacco verso la particella 919 verso N/E e distacco verso la particella 919

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,30 mq	60,96 mq	1,00	60,96 mq	2,80 m	PIANO RIALZATO
Abitazione	62,60 mq	65,52 mq	1,00	65,52 mq	2,80 m	PIANO PRIMO
Giardino	33,81 mq	33,81 mq	0,18	6,09 mq	0,00 m	PIANO TERRA
Totale superficie convenzionale:				132,57 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				132,57 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/1988 al 12/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. Particelle graffate 972 sub 6 -1198, Sub. 6 - Categoria A2 Cl.3, Cons. Vani 6,5 Rendita € 3,28 Piano Rialzato e Primo del fabbricato "A"

		Graffato 1198
--	--	---------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

Comune di ALBANO LAZIALE (Codice:A132) Provincia di ROMA Catasto Fabbricati Foglio 13 Particelle graffate 972 Sub. 6 - 1198, VIA DEL MARE n. 4 Interno 30 Piano T - 1, A2, Classe 2, vani 5, superficie catastale mq.119 Rendita di Euro 666,23

INTESTATI

1 APPODIA Giovanni nato a MONTEROTONDO il 12/02/1965 (1S) Proprieta' superficiaria 1/1

2 CALDIRARO Antonio nato a ROMA (RM) il 04/02/1945 (1T) Proprieta' per l'area 1000/1000

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A132 - Foglio 13 - Particella 919

Codice Comune A132 - Foglio 13 - Particella 972

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/12/1993

Comune di ALBANO LAZIALE (Codice:A132) Provincia di ROMA Catasto Fabbricati Foglio 13 Particelle graffate 972 Sub. 6 - 1198, VIA DEL MARE n. 4 Interno 30 Piano T - 1, A2, Classe 2, vani 5, Rendita di Euro 666,23

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 06/12/1993 in atti dal 27/01/1994 VAR CONS E CLASSE IST. 14498/92 (n. 96396.32/1993)

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

Comune di ALBANO LAZIALE (Codice:A132) Provincia di ROMA Catasto Fabbricati Foglio 13 Particelle graffate 972 Sub. 6 - 1198, VIA DEL MARE n. 4 Interno 30 Piano T - 1, A2, Classe 3, vani 6,5, Rendita di Euro 839,24

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

Comune di ALBANO LAZIALE (Codice:A132) Provincia di ROMA Catasto Fabbricati Foglio 13 Particelle graffate 972 Sub. 6 - 1198, VIA DEL MARE n. 4 Interno 30 Piano T - 1, A2, Classe 3, vani 6,5, Rendita di L. 3.276

Situazione degli intestati dal 12/09/2007

1**** Omissis **** nato a MONTEROTONDO (RM) il 12/02/1965 (1S) Proprieta' superficiaria 1/1

2 **** Omissis **** nato a ROMA (RM) il 04/02/1945 (1T) Proprieta' per l'area 1000/1000

Dati derivanti da: Atto del 12/09/2007 Pubblico ufficiale **** Omissis **** Sede ROMA (RM) Repertorio n. 4731 - C/VENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 35484.1/2007 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 17/09/2007

Situazione degli intestati dal 28/10/1988

1 **** Omissis **** nato a ROMA (RM) il 04/02/1945 - Proprieta' fino al 12/09/2007

Dati derivanti da: Atto del 28/10/1988 Pubblico ufficiale**** Omissis **** Sede ROMA (RM) Registrazione n. 51486 registrato in data 14/11/1988 - Voltura n. 25321.1/1989 in atti dal 25/02/1991

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

1 **** Omissis **** nato a ROMA (RM) il 04/02/1945- Da verificare in comunione legale fino al 28/10/1988

2 **** Omissis **** nata a ROMA (RM) il 16/03/1951 - Da verificare in comunione legale fino al 28/10/1988

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 31/01/1988

DALLA RELAZIONE PRELIMINARE Cfr.(Allegato 1: Visura Catastale storica fabbricato; Allegato 2: Atto di compravendita del 2007; Allegato 3: Visura Terreno e Allegato 3Bis: Visura storica Terreno)

Si precisa che dalla visura catastale storica del fabbricato oggetto di pignoramento risulta la proprietà al Sig. Caldiraro Antonio nato a Roma il 04.02.1945 quando in realtà l'atto di compravendita del 2007 con il Sig. Appodia (debitore esecutato) cita a pagina n.3 che lo stesso (Sig. Caldiraro) acquistava nel 1979 e poi, successivamente, nel 1988 esclusivamente il diritto di proprietà superficiaria del cespite e non il diritto di proprietà che parrebbe rimanere in capo al Comune di Albano. (Allegato 1: Visura Catastale storica fabbricato; Allegato 2: Atto di compravendita del 2007; Allegato 3: Visura Terreno e Allegato 3Bis: Visura storica Terreno).

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	Particelle graffate 972 sub 6 -1198	6 -		A2	3	Vani 6,5		3,28 €	Rialzato e Primo del fabbricato "A"	1198

Corrispondenza catastale

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

Unità immobiliare dal 09/11/2015

Comune di ALBANO LAZIALE (Codice:A132) Provincia di ROMA Catasto Fabbricati Foglio 13 Particelle graffate 972 Sub. 6 - 1198, VIA DEL MARE n. 4 Interno 30 Piano T - 1, A2, Classe 2, vani 5, superficie catastale mq.119 Rendita di Euro 666,23

INTESTATI

1 APPODIA Giovanni nato a MONTEROTONDO il 12/02/1965 (1S) Proprieta' superficiaria 1/1

2 CALDIRARO Antonio nato a ROMA (RM) il 04/02/1945 (1T) Proprieta' per l'area 1000/1000

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A132 - Foglio 13 - Particella 919

Codice Comune A132 - Foglio 13 - Particella 972

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/12/1993

Comune di ALBANO LAZIALE (Codice:A132) Provincia di ROMA Catasto Fabbricati Foglio 13 Particelle graffate 972 Sub. 6 - 1198, VIA DEL MARE n. 4 Interno 30 Piano T - 1, A2, Classe 2, vani 5, Rendita di Euro 666,23

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 06/12/1993 in atti dal 27/01/1994 VAR CONS E CLASSE IST. 14498/92 (n. 96396.32/1993)

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

Comune di ALBANO LAZIALE (Codice:A132) Provincia di ROMA Catasto Fabbricati Foglio 13 Particelle graffate 972 Sub. 6 - 1198, VIA DEL MARE n. 4 Interno 30 Piano T - 1, A2, Classe 3, vani 6,5, Rendita di Euro 839,24

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

Comune di ALBANO LAZIALE (Codice:A132) Provincia di ROMA Catasto Fabbricati Foglio 13 Particelle graffate 972 Sub. 6 - 1198, VIA DEL MARE n. 4 Interno 30 Piano T - 1, A2, Classe 3, vani 6,5, Rendita di L. 3.276

Situazione degli intestati dal 12/09/2007

1**** Omissis **** nato a MONTEROTONDO (RM) il 12/02/1965 (1S) Proprieta' superficiaria 1/1

2 **** Omissis **** nato a ROMA (RM) il 04/02/1945 (1T) Proprieta' per l'area 1000/1000

Dati derivanti da: Atto del 12/09/2007 Pubblico ufficiale **** Omissis **** Sede ROMA (RM) Repertorio n. 4731 - C/VENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 35484.1/2007 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 17/09/2007

Situazione degli intestati dal 28/10/1988

1 **** Omissis **** nato a ROMA (RM) il 04/02/1945 - Proprieta' fino al 12/09/2007

Dati derivanti da: Atto del 28/10/1988 Pubblico ufficiale**** Omissis **** Sede ROMA (RM) Registrazione n. 51486 registrato in data 14/11/1988 - Voltura n. 25321.1/1989 in atti dal 25/02/1991

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

1 **** Omissis **** nato a ROMA (RM) il 04/02/1945- Da verificare in comunione legale fino al 28/10/1988

2 **** Omissis **** nata a ROMA (RM) il 16/03/1951 - Da verificare in comunione legale fino al 28/10/1988

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 31/01/1988

Si precisa che dalla visura catastale storica del fabbricato oggetto di pignoramento risulta la proprietà al Sig. Caldiraro Antonio nato a Roma il 04.02.1945 quando in realtà l'atto di compravendita del 2007 con il Sig. Appodia (debitore esecutato) cita a pagina n.3 che lo stesso (Sig. Caldiraro) acquistava nel 1979 e poi, successivamente, nel 1988 esclusivamente il diritto di proprietà superficiaria del cespite e non il diritto di proprietà che parrebbe rimanere in capo al Comune di Albano. (Allegato 1: Visura Catastale storica fabbricato; Allegato 2: Atto di compravendita del 2007; Allegato 3: Visura Terreno e Allegato 3Bis: Visura storica Terreno).

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c,

Dall'esame della documentazione versata in atti e dagli accertamenti catastali eseguiti, i dati degli immobili oggetto di esecuzione sono corretti ed atti ad identificare inequivocabilmente l'immobile pignorato ed in particolare il fabbricato oggetto di proprietà superficiaria. Si precisa che dalla visura catastale storica del fabbricato oggetto di pignoramento risulta la proprietà al Sig. Caldiraro Antonio nato a Roma il 04.02.1945 quando in realtà l'atto di compravendita del 2007 con il Sig. Appodia (debitore esecutato) cita a pagina n.3 che lo stesso (Sig. Caldiraro) acquistava nel 1979 e poi, successivamente, nel 1988 esclusivamente il diritto di proprietà superficiaria del cespite e non il diritto di proprietà che parrebbe rimanere in capo al Comune di Albano. (Allegato 1: Visura Catastale storica fabbricato; Allegato 2: Atto di compravendita del 2007; Allegato 3: Visura Terreno e Allegato 3Bis: Visura storica Terreno).

PATTI

Non risultano contratti locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in insufficiente stato di abbandono e di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale aventi parti comuni con altre unità condominiale

DALL'ATTO DI COMPRAVENDITA PERTINENZE - ACCESSIONI - SERVITU' - ARTICOLO 2

L'immobile sopra descritto viene venduto ed acquistato a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e così come dalla parte venditrice finora posseduto, conosciuto dalla parte acquirente, con le inerenti azioni, ragioni, pertinenze, accessioni, usi, eventuali servitù attive e passive se legalmente esistenti e competenti, impianti e dipendenze.

PARTI COMUNI

ARTICOLO 3

E' compresa nella vendita una quota di proprietà delle porzioni, spazi, opere ed impianti comuni e condominiali, indivisibili ed inalienabili dell'immobile con le norme, i diritti e gli obblighi derivanti dalla legge, dalla convenzione redatta dal Dottor Alberto Trivelloni, Segretario Generale del Comune di Albano Laziale, in data 31 agosto 1977, repertorio 619, resa esecutiva con verbale n. 176 del 21 settembre 1977, registrata ad Albano Laziale il 7 ottobre 1977 al n. 2162, avente ad oggetto la concessione del diritto di superficie alla "NOVA-Società Cooperativa di Lavoro a r.l.", dante causa dell'attuale parte venditrice, e dal regolamento di condominio, depositato agli atti del Notaio Gennaro Mariconda di Roma in data 10 novembre 1979, repertorio n. 6107, regolarmente registrato; convenzione e regolamento che la parte acquirente dichiara di conoscere e si obbliga ad osservare per sè e suoi aventi causa.

Garantisce la parte venditrice di essere al corrente con il pagamento dei tributi e degli oneri condominiali, ordinari e straordinari, maturati fino alla data odierna e di rimanere obbligata al pagamento di quelli eventualmente accertati, liquidati o iscritti al ruolo in epoca successiva ma relativi al periodo antecedente alla stipula del presente atto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sull'immobile pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio pignorato si presenta in discrete condizioni statiche, in insufficienti condizioni di manutenzione, è comunque agibile. Gli impianti....mancanti.....

Fondazioni con travi prefabbricate su pali

Esposizione: Nord, Est

Altezza interna utile 2,80

Strutture verticali: setti trasversali in cemento armato

Solai e copertura: predalles prefabbricate in conglomerato cementizio armato

Manto di copertura: Lastrico solare

Pareti esterne ed interne: interni in muratura di mattoni

Pavimentazione interna: mattoni classici

Infissi esterni ed interni: porte tamburate, veneziane

Scale: in cemento armato

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: (Es. sottotraccia a 220 V, mancano termosifoni,

Terreno esclusivo: (Es. giardino, ecc.)

Posto auto: (Es. posto scoperto su area condominiale, ecc.)

Dotazioni condominiali

Altro

STATO DI OCCUPAZIONE

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

L'immobile è in buono stato di conservazione. L'edificio necessita di manutenzione

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/10/1988 al 12/09/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Saraceno Massimo	12/09/2007	4731/3208	3208
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	14/09/2007	70236	35484
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Roma 4	13/09/2007	15238 serie 1/t	

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.

Dall'esame della documentazione in atti risulta la continuità nel ventennio ed il primo atto ultraventennale dell'immobile è:

- Anno 1988: compravendita con trascrizione del 28.10.1988 avente Registro particolare n.25487 con cui il Sig. Caldiraro Antonio nato a Roma il 04.02.1945 acquista il diritto di proprietà superficiaria (50%) da Di Marco Dolores. Precedentemente nel 1979 il Sig. Caldiraro aveva acquistato l'immobile in comunione legale di bene con il coniuge Sig.ra Di Marco Dolores.

DALLA CERTIFICAZIONE NOTARILE - IDENTIFICAZIONE CATASTALE-

UNITA' IMMOBILIARE dal 09/11/2015

Comune di ALBANO LAZIALE (Codice:A132) Provincia di ROMA- Catasto Fabbricati Foglio 13 Particelle graffate 972 Sub. 6 - 1198, VIA DEL MARE n. 4 Interno 30 Piano T - 1, A2, Classe 2, vani 5, superficie catastale mq.119 Rendita di Euro 666,23

INTESTATI

1 APPODIA Giovanni nato a MONTEROTONDO il 12/02/1965 (1S) Proprieta' superficiaria 1/1

2 CALDIRARO Antonio nato a ROMA (RM) il 04/02/1945 (1T) Proprieta' per l'area 1000/1000

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A132 - Foglio 13 - Particella 919

Codice Comune A132 - Foglio 13 - Particella 972

SITUAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE dal 06/12/1993

Comune di ALBANO LAZIALE (Codice:A132) Provincia di ROMA Catasto Fabbricati Foglio 13 Particelle graffate 972 Sub. 6 - 1198, VIA DEL MARE n. 4 Interno 30 Piano T - 1, A2, Classe 2, vani 5, Rendita di Euro 666,23

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 06/12/1993 in atti dal 27/01/1994 VAR CONS E CLASSE IST. 14498/92 (n. 96396.32/1993)

SITUAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE dal 01/01/1992

Comune di ALBANO LAZIALE (Codice:A132) Provincia di ROMA Catasto Fabbricati Foglio 13 Particelle graffate 972 Sub. 6 - 1198, VIA DEL MARE n. 4 Interno 30 Piano T - 1, A2, Classe 3, vani 6,5, Rendita di Euro 839,24

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

SIUAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO

Comune di ALBANO LAZIALE (Codice:A132) Provincia di ROMA Catasto Fabbricati Foglio 13 Particelle graffate 972 Sub. 6 - 1198, VIA DEL MARE n. 4 Interno 30 Piano T - 1, A2, Classe 3, vani 6,5, Rendita di L. 3.276

Situazione degli intestati dal 12/09/2007

1**** Omissis **** nato a MONTEROTONDO (RM) il 12/02/1965 (1S) Proprieta' superficiaria 1/1

2 **** Omissis **** nato a ROMA (RM) il 04/02/1945 (1T) Proprieta' per l'area 1000/1000

Dati derivanti da: Atto del 12/09/2007 Pubblico ufficiale **** Omissis **** Sede ROMA (RM) Repertorio n. 4731

- C/VENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 35484.1/2007 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 17/09/2007

Situazione degli intestati dal 28/10/1988

1 **** Omissis **** nato a ROMA (RM) il 04/02/1945 - Proprieta' fino al 12/09/2007

Dati derivanti da: Atto del 28/10/1988 Pubblico ufficiale **** Omissis **** Sede ROMA (RM) Registrazione n. 51486 registrato in data 14/11/1988 - Voltura n. 25321.1/1989 in atti dal 25/02/1991

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

1 **** Omissis **** nato a ROMA (RM) il 04/02/1945- Da verificare in comunione legale fino al 28/10/1988

2 **** Omissis **** nata a ROMA (RM) il 16/03/1951 - Da verificare in comunione legale fino al 28/10/1988

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 31/01/1988

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si evidenziano i seguenti GRAVAMI:

? ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 13.03.2024 ai nn. 13488/10073, nascente da verbale di pignoramento immobili del 13.02.2024, Tribunale di Velletri, rep. n° 937/2024, a favore di **** Omissis **** 07-5 S.P.A. con sede in Conegliano (TV) - codice fiscale 13443880151 e contro **** Omissis **** nato a Monterotondo (RM) il 12 febbraio 1965 codice fiscale **** Omissis **** avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà superficiaria di

- Abitazione di tipo civile (A2) in Albano Laziale foglio 13 part.IIe graffate 972 sub.6 - 1198

? IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 14.09.2007 ai nn. 70237/21283, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 12.09.2007 ai rogiti del Notaio **** Omissis **** da Roma, rep. n° 4732/3209, a favore della **** Omissis **** con sede in Siena - codice fiscale 00884060526, domicilio ipotecario eletto Siena Piazza Salimbeni 3 e contro **** Omissis **** nato a Monterotondo (RM) il 12 febbraio 1965 codice fiscale **** Omissis ****, per un montante ipotecario di € 360.000,00 ed un capitale di € 180.000,00. Durata 30 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà superficiaria di

- Abitazione di tipo civile (A2) in Albano Laziale foglio 13 part.IIe graffate 972 sub.6 - 1198

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE del 14/09/2007 - Registro Particolare 35484 Registro Generale 70236

Pubblico ufficiale SARACENO MASSIMO Repertorio 4731/3208 del 12/09/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffati

2. ISCRIZIONE del 14/09/2007 - Registro Particolare 21283 Registro Generale 70237

Pubblico ufficiale SARACENO MASSIMO Repertorio 4732/3209 del 12/09/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffati

3. TRASCRIZIONE del 13/03/2024 - Registro Particolare 10073 Registro Generale 13488

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 937/2024 del 13/02/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffiati

NORMATIVA URBANISTICA

Dagli atti del Pratica Edilizia 22/76 prot. n. 7958 risulta ricadere nella Zona C di Espansione sottozona C2 - Espansione 200 Abitanti/ha

L'area del fabbricato risulta essere stata oggetto di Convenzione, rep. 619 del 31/08/1977, sottoscritta ai sensi dell'art. 865 Legge 865/1971, per il diritto di superficie, tra il Comune di Albano Laziale e la Soc. Coop."NOVA" Arl

La concessione per il diritto di superficie, che ha la durata di 99 anni rinnovabili, è in area di zona di Pavona sud per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge n. 167 del 18/04/1962.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

I fabbricato risulta essere stato realizzato dalla Cooperativa di lavoro "NOVA" srl nell'ambito del PEEP frazione di Pavona, a seguito del rilascio della CONCESSIONE N. 22/76 b-c del 20/02/1976 , Pratica Edilizia n. 22/76 Protocollo 7958 e successive Varianti del 30/08/1978.

L'area del fabbricato risulta essere stata oggetto di Convenzione, rep. 619 del 31/08/1977, sottoscritta ai sensi dell'art. 865 Legge 865/1971, per il diritto di superficie, tra il Comune di Albano Laziale e la Soc. Coop."NOVA" Arl

La concessione per il diritto di superficie, che ha la durata di 99 anni rinnovabili, è in area di zona di Pavona sud per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge n. 167 del 18/04/1962.

Il Certificato di Collaudo Statico è stato depositato al Genio Civile di Roma il 10 maggio 1978 al n. 2183

L'Abitabilità è n. 22 del 05/09/1979

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Tranne che per la mancata realizzazione di un tramezzo al piano primo

Per questo abuso la normativa prevede che nel caso dell'acquisto di un immobile non regolarizzato per interventi per i quali non è stata presentata la CILA dal precedente proprietario, si può applicare La CILA TARDIVA in sanatoria (e variazione catastale) nei casi previsti dall'art. 6-bis comma 1 lettere b) e C) del Testo Unico per l'Edilizia (DPR 380/01), come per interventi di manutenzione straordinaria leggera, che non comportano modifiche delle parti strutturali dell'edificio, della sua volumetria o della sua destinazione d'uso; Per la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori (CILA) si applica la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro,

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Dal Contratto di compravendita

ARTICOLO 2 PERTINENZE - ACCESSIONI - SERVITU'

L'immobile sopra descritto viene venduto ed acquistato a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e così come dalla parte venditrice finora posseduto, conosciuto dalla parte acquirente, con le inerenti azioni, ragioni, pertinenze, accessioni, usi, eventuali servitù attive e passive se legalmente esistenti e competenti, impianti e dipendenze.

L'ARTICOLO 3 del Contratto di compravendita stabilisce che

E' compresa nella vendita una quota di comproprietà delle porzioni, spazi, opere ed impianti comuni e condominiali, indivisibili ed inalienabili dell'immobile con le norme, i diritti e gli obblighi derivanti dalla legge, dalla convenzione redatta dal Dottor Alberto Trivelloni, Segretario Generale del Comune di Albano Laziale, in data 31 agosto 1977, repertorio 619, resa esecutiva con verbale n. 176 del 21 settembre 1977, registrata ad Albano Laziale il 7 ottobre 1977 al n. 2162, avente ad oggetto la concessione del diritto di superficie alla "NOVA-Società

Cooperativa di Lavoro a r.l.", dante causa dell'attuale parte venditrice, e dal regolamento di condominio, depositato agli atti del Notaio Gennaro Mariconda di Roma in data 10 novembre 1979, repertorio n. 6107, regolarmente registrato; convenzione e regolamento che la parte acquirente dichiara di conoscere e si obbliga ad osservare per sè e suoi

aventi causa.

Garantisce la parte venditrice di essere al corrente con il pagamento dei tributi e degli oneri condominiali, ordinari e straordinari, maturati fino alla data odierna e di rimanere obbligata al pagamento di quelli eventualmente accertati, liquidati o iscritti al ruolo in epoca successiva ma relativi al periodo antecedente alla stipula del presente atto.

Pertanto l'Amministratore del Condominio presenta il seguente bilancio.

BILANCIO GESTIONE ORDINARIA CONSUNTIVO 2023
PREVENTIVO 2024 E GESTIONE RISCALDAMENTO CONSUNTIVO 2022/2023
PREVENTIVO 2023/2024.

La situazione contabile del condomino Appodia alla data del 10 Giugno 2024 è la seguente:

- Gestione ordinaria:-
- Saldo gestione ordinaria 2023: € 1.761,32
- Gestione ordinaria Gen.-Giu.2024: € 144,12
TOTALE: € 1.905,44 € 1.905,44

Gestione riscaldamento:
-Saldo gestione riscaldamento 2022/2023: € 1.313,45
-Gestione riscaldamento 2023/2024: € 141,37
-Lavori centrale termica: € 118,04
TOTALE: € 1.572,86 €. 1.572,86
TOTALE GESTIONE ORDINARIA + GESTIONE RISCALDAMENTO: €. 3.478,30

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via del Mare n.3 (ex 4) Località Pavona, edificio A, interno 30, piano Piano Rialzato e Primo

Appartamento posto al piano rialzato e al piano primo del fabbricato "A", distinto con il numero interno 30 (trenta), composto da quattro camere, accessori e giardino censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Albano Laziale al foglio 13, particella 972, sub 6 e particella 1198 tra loro graffate, Via del Mare n.3 (già 4), Piano Rialzato e Primo, int. 30, cat. A/2, classe 2, vani 6, rendita catastale euro 666,23
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. Particelle graffate 972 sub 6 -1198, Sub. 6 - , Categoria A2, Graffato 1198

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

Valore di stima del bene: € 212.774,85

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

- Comune di Albano Laziale località Pavona sud (RM), Via Roma civico 3 (ex 4), in PIENA PROPRIETA' SUPERFICIARIA:

UNITA NEGOZIALE n. 1

Appartamento posto al piano rialzato e al piano primo del fabbricato "A", distinto con il numero interno 30 (trenta), composto da quattro camere, accessori e giardino censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Albano Laziale al foglio 13, particella 972, sub 6 e particella 1198 tra loro graffate, Via del Mare n. 3 (ex 4), piano T-1, int. 30, cat. A/2, classe 2, vani 6, rendita catastale euro 666,23

La stima del compendio immobiliare in zona residenziale di C di Espansione sottozona C2 - Espansione 200 Abitanti/ha, è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie commerciale convenzionale. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quello da stimare. La zona è nel Comune di Albano Laziale località Pavona sud, come si evince dalla planimetria aerea, dotata di servizi, e l'immobile si trova discrete condizioni di manutenzione

LA VALUTAZIONE SEGUIRA' IL SEGUENTE CRITERIO.

VERRA' FATTA UNA STIMA CONSIDERANDO L'IMMOBILE SECONDO I VALORI COMMERCIALI DELLA ZONA MA IN UN NORMALE STATO DI

CONSERVAZIONE, MEDIANTE

1) - "STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI NETTI"

2) - "STIMA SINTETICA E ANALITICA COMPARATIVA".

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE:

1)- STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Con un equo e sicuro tasso di capitalizzazione di $r = 0,030$ -

Considerata la grandezza dell'appartamento si valuta di assegnare all'appartamento un affitto medio/mq/mese di €7,00 mq./mese x mq. 132,57=.....€. 927,99

A)- Fitto lordo medio annuo comparato con altri immobili: €927,99/mese x 12= ..€. 11.135,88

a detrarre il 25,00% per le spese medie, tasse e manutenzione=.....€. 2.783,97

B) - Fitto netto.....€. 8.351,91

C) - Valore di mercato= Valore capitale / r =.....€.8.351,91/0,035=.....€.238.626,00

2) STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Dalla MEDIA dei valori tra i singoli valori MEDI che oscillano tra €1.900 ed €1.200 tratti da

- I- OMI UFFICIO DELLE ENTRATE IMMOBILIARE.IT.

- IL BORSINO IMMOBILIARE

- IL MERCATO IMMOBILIARE

- L'IDEALISTA -

- LE AGENZIE IMMOBILIARI

- REquot

si ha un valore di mercato pari a circa €. 1.600,00/mq.

STIMA ANALITICA COMPARATIVA secondo la Formula: Provvedimento Agenzia Entrate 27/07/2007 – Legge finanziaria 2007 n. 296/27.12.2006 Adottando: •il metodo della stima sintetica comparativa, con le insite approssimazioni; •applicando i parametri più significativi; •assumendo i corrispondenti prezzi medi di mercato (€.tot./mq.): - correnti nella stessa zona; - ricavati da una media desunta tra i valori di mercato delle : Agenzie immobiliari del luogo, il “Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma; Il Borsino Immobiliare; Immobiliare.it; Osservatorio Immobiliare - praticati a fabbricati con le stesse caratteristiche costruttive di quello dinanzi descritto, ed aventi più o meno la medesima vetustà di quello da stimare,

Stato conservativo normale “NORMALE” - VALORE MEDIO (OMI + IMMOBILIARI MEDI) VISTA LA SUPERFICIE DELL'ABITAZIONE non nuovo di sup. mq.132,57 categoria catastale A/2 piano primo

Valore OMI min medio. €. 1200,00/mq. - Valore OMI medio max. €. 1900,000/mq.

Valore normale unitario (C/1) = Val. OMI medio + (Val. max – Val. min) x K

Dove K = [K1 (superfici) + 3 x K2 (piano)] : 4

K1: mq 132,57 = 0,3 e K2: P.T e 1° = 0,3 (0,2 + 0,4 /2):

K = [0,3 + 3 x 0,3] / 4 = 0,3

VALORE normale unitario = €.1200,00 + (€. 1900,00 - €. 1200,00) x 0,3= €. 1.410,00

VALORE NOMINALE (non nuovo) = €. 1410,00 x 132,57mq. (superficie Tot. Convenzionale) = €.186.923,70

VALORE DI MERCATO DELL'ABITAZIONE

€.186.923,70

C)- VALORE COMPLESSIVO MEDIO tra il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi ed il metodo di stima comparativo Facendo la media tra i due valori ottenuti , la stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti e la stima sintetica comparativa, si ottiene il seguente valore medio dell'immobile

Unità abitativa Stima / Reddito Stima / V. mercato Stima /V: medio

(€238.626,00 + 186.923,70).....:2 =.....€212.774,85
 VALORE DI MERCATO MEDIO USATO DELL'ABITAZIONE SULLA SUPERFICIE
 CONVENZIONALE.....€212.774,85
 pari mediamente a €. 1.605,00/mq

VALORE MEDIO DI MERCATO.....€.1.605,00 x mq. 132,57 =.....€212.774,85

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Albano Laziale (RM) - Via del Mare n.3 (ex 4) Località Pavona, edificio A, interno 30, piano Piano Rialzato e Primo	132,57 mq	1.605,00 €/mq	€ 212.774,85	100,00%	€ 212.774,85
Valore di stima:					€ 212.774,85

Valore di stima: € 212.774,85

Valore finale di stima: € 212.774,85

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

- Comune di Albano Laziale località Pavona sud (RM), Via Roma civico 3 (ex 4), in PIENA PROPRIETA' SUPERFICIARIA:

UNITA' NEGOZIALE n. 1

Appartamento posto al piano rialzato e al piano primo del fabbricato "A", distinto con il numero interno 30 (trenta), composto da quattro camere, accessori e giardino censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Albano Laziale al foglio 13, particella 972, sub 6 e particella 1198 tra loro graffate, Via del Mare n. 3 (ex 4), piano T-1, int. 30, cat. A/2, classe 2, vani 6, rendita catastale euro 666,23

La stima del compendio immobiliare in zona residenziale di C di Espansione sottozona C2 - Espansione 200 Abitanti/ha, è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come

parametro tecnico la superficie commerciale convenzionale. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quello da stimare. La zona è nel Comune di Albano Laziale località Pavona sud, come si evince dalla planimetria aerea, dotata di servizi, e l'immobile si trova discrete condizioni di manutenzione

LA VALUTAZIONE SEGUIRA' IL SEGUENTE CRITERIO.

VERRA' FATTA UNA STIMA CONSIDERANDO L'IMMOBILE SECONDO I VALORI COMMERCIALI DELLA ZONA MA IN UN NORMALE STATO DI

CONSERVAZIONE, MEDIANTE

1) - "STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI NETTI"

2) - "STIMA SINTETICA E ANALITICA COMPARATIVA".

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE:

1)- STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Con un equo e sicuro tasso di capitalizzazione di $r = 0,030$ -

Considerata la grandezza dell'appartamento si valuta di assegnare all'appartamento un affitto medio/mq/mese di €7,00 mq./mese x mq. 132,57=.....€. 927,99

A)- Fitto lordo medio annuo comparato con altri immobili: €927,99/mese x 12= €. 11.135,88

a detrarre il 25,00% per le spese medie, tasse e manutenzione=.....€. 2.783,97

B) - Fitto netto.....€. 8.351,91

C) - Valore di mercato= Valore capitale / $r = \dots\dots\dots$ €8.351,91/0,035=.... €.238.626,00

2) STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Dalla MEDIA dei valori tra i singoli valori MEDI che oscillano tra €1.900 ed €1.200 tratti da

- I- OMI UFFICIO DELLE ENTRATE IMMOBILIARE.IT.

- IL BORSINO IMMOBILIARE

- IL MERCATO IMMOBILIARE

- L'IDEALISTA -

- LE AGENZIE IMMOBILIARI

- REquot

si ha un valore di mercato pari a circa €. 1.600,00/mq.

STIMA ANALITICA COMPARATIVA secondo la Formula: Provvedimento Agenzia Entrate 27/07/2007 – Legge finanziaria 2007 n. 296/27.12.2006 Adottando: •il metodo della stima sintetica comparativa, con le insite approssimazioni; •applicando i parametri più significativi; •assumendo i corrispondenti prezzi medi di mercato (€.tot./mq.): - correnti nella stessa zona; - ricavati da una media desunta tra i valori di mercato delle : Agenzie

immobiliari del luogo, il "Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma; Il Borsino Immobiliare; Immobiliare.it; Osservatorio Immobiliare - praticati a fabbricati con le stesse caratteristiche costruttive di quello dinanzi descritto, ed aventi più o meno la medesima vetustà di quello da stimare, Stato conservativo normale "NORMALE" - VALORE MEDIO (OMI + IMMOBILIARI MEDI) VISTA LA SUPERFICIE DELL'ABITAZIONE non nuovo di sup. mq.132,57 categoria catastale A/2 piano primo
Valore OMI min medio. €. 1200,00/mq. - Valore OMI medio max. €. 1900,000/mq.
Valore normale unitario (C/1) = Val. OMI medio + (Val. max – Val. min) x K
Dove K = [K1 (superfici) + 3 x K2 (piano)] : 4
K1: mq 132,57 = 0,3 e K2: P.T e 1° = 0,3 (0,2 + 0,4 /2):
K = [0,3 + 3 x 0,3] / 4 = 0,3
VALORE normale unitario = €.1200,00 + (€. 1900,00 - €. 1200,00) x 0,3=... €. 1.410,00
VALORE NOMINALE (non nuovo) = €.1410,00 x 132,57mq. (sup. Convenzionale) = €.186.923,70
VALORE DI MERCATO DELL'ABITAZIONE.....€.186.923,70

C)- VALORA COMPLESSIVO MEDIO tra il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi ed il metodo di stima comparativo Facendo la media tra i due valori ottenuti , la stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti e la stima sintetica comparativa, si ottiene il seguente valore medio dell'immobile

Unità abitativa Stima / Reddito Stima / V. mercato Stima /V: medio

(€.238.626,00 + 186.923,70).....:2 =.....€.212.774,85
VALORE DI MERCATO MEDIO USATO SULLA SUPERFICIE CONVENZIONALE=€.212.774,85
pari mediamente a €. 1.605,00/mq

VALORE MEDIO DI MERCATO.....€.1.605,00 x mq. 132,57 =.....€.212.774,85

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.

Albano Laziale, li 15/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Silvestroni Stefano

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Albano Laziale (RM) - Via del Mare n.3 (ex 4) Località Pavona, edificio A, interno 30, piano Piano Rialzato e Primo

Appartamento posto al piano rialzato e al piano primo del fabbricato "A", distinto con il numero interno 30 (trenta), composto da quattro camere, accessori e giardino censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Albano Laziale al foglio 13, particella 972, sub 6 e particella 1198 tra loro graffate, Via del Mare n.3 (già 4), Piano Rialzato e Primo, int. 30, cat. A/2, classe 2, vani 6, rendita catastale euro 666,23 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. Particelle graffate 972 sub 6 -1198, Sub. 6 - , Categoria A2,

Graffato

1198

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1) Destinazione urbanistica: Dagli atti del Pratica Edilizia 22/76 prot. n. 7958 risulta ricadere nella Zona C di Espansione sottozona C2 - Espansione 200 Abitanti/ha L'area del fabbricato risulta essere stata oggetto di Convenzione, rep. 619 del 31/08/1977, sottoscritta ai sensi dell'art. 865 Legge 865/1971, per il diritto di superficie, tra il Comune di Albano Laziale e la Soc. Coop."NOVA" Arl La concessione per il diritto di superficie, che ha la durata di 99 anni rinnovabili, è in area di zona di Pavona sud per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge n. 167 del 18/04/1962.

Prezzo base d'asta: € 212.774,85

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 85/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 212.774,85

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Albano Laziale (RM) - Via del Mare n.3 (ex 4) Località Pavona, edificio A, interno 30, piano Piano Rialzato e Primo		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. Particelle graffate 972 sub 6 -1198, Sub. 6 - , Categoria A2, Graffato 1198	Superficie	132,57 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in insufficiente stato di abbandono e di conservazione.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano rialzato e al piano primo del fabbricato "A", distinto con il numero interno 30 (trenta), composto da quattro camere, accessori e giardino censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Albano Laziale al foglio 13, particella 972, sub 6 e particella 1198 tra loro graffate, Via del Mare n.3 (già 4), Piano Rialzato e Primo, int. 30, cat. A/2, classe 2, vani 6, rendita catastale euro 666,23		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		