

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Caliciotti Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 20/2025 del R.G.E.
promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riserve e particolarità da segnalare	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 20/2025 del R.G.E.....	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 261.000,00	12

All'udienza del 03/04/2025, il sottoscritto Geom. Caliciotti Francesco, con studio in Via Eleonora Latini, 26 - 00038 - Valmontone (RM), email fracalic@gmail.com, PEC francescocaliciotti@geopec.it, Tel. 393 3373332, Fax 0695 98418, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/04/2025 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 Grottaferrata (RM) - Viale Primo Maggio, 88, scala A, interno 6, piano 2-3 (Coord. Geografiche: 41.7869, 12.6690)

DESCRIZIONE

Appartamento su due livelli, composto al piano secondo da soggiorno con AC, bagno ripostiglio e salotto, terrazzo e al piano terzo due camere da letto, due wc e due terrazzi. I piani sono comunicanti con scala interna. L'immobile allo stato attuale risulta avere delle difformità nella destinazione di alcune stanze, le difformità risultano sanabili previo presentazione di giusta pratica edilizia. Le difformità rilevate sono riportate nell'allegato alla presente.

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

L'immobile non 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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Grottaferrata (RM) - Viale Primo Maggio, 88, scala A, interno 6, piano 2-3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Come risulta dalla relazione depositata dal Custode giudiziario, Avv. Mazzaroppi, depositata in data 02/05/2025, la documentazione risulta completa e nulla è da segnalare.

TITOLARITÀ

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

-

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

- (Proprietà 1/1)

Atto del 28/07/2004 Pubblico ufficiale GRASSI ALFIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 133955 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 27879.1/2004 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 05/08/2004

CONFINI

L'appartamento, oggetto di perizia, si trova, con l'accesso la piano secondo all'interno del condominio, con scala interna ad uso esclusivo, si raggiunge il piano terzo. Lo stesso risulta confinante con altre unità che compongono il condominio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Superficie applicata da visura catastale	115,00 mq	115,00 mq	1	115,00 mq	2,70 m	2-3
Totale superficie convenzionale:				115,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				115,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie utilizzata viene desunta dalla visura catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I dati catastali corrispondo allo stato attuale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	346	511		A2	2	5,5	115 mq	880,56 €	2-3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Diversa destinazione d'uso di alcune stanze come si evince da allegato alla presente.

PRECISAZIONI

Nulla si rileva

PATTI

Nulla si rileva

STATO CONSERVATIVO

L'immobile versa in discrete condizioni di manutenzione, per il quale risulta indetta assemblea di condominio per la manutenzione della copertura. Per l'appartamento lo stato conservativo risulta buono e dotato di tutti gli impianti tecnologici.

PARTI COMUNI

L'appartamento si trova all'interno di un condominio e risulta avere spazi comuni con le unità immobiliari che lo compongono.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla si rileva

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è realizzato in struttura portane in CA con chiusure in laterizio. Presenza di infissi esterni di chiusura.

Dotato di tutte le finiture e degli impianti tecnologici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato, come rilevato dal custode, con titolo non rilevabile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/07/2004	Proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Grassi Alfio	28/07/2004	133955	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	05/08/2004	27879	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Atto di ipoteca
Iscritto a Roma il 24/04/2013
Reg. gen. 2315 - Reg. part. 0
Quota: 1/1
Importo: € 397.624,19
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto di pignoramento**
Trascritto a Roma il 20/01/2025
Reg. gen. 2091 - Reg. part. 0
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

L'onere di cancellazione a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risulta autorizzato e conforme alle norme urbanistiche del comune di Grottaferrata

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

DIA art 2 L. 662/96 prot. 021208 del 10/07/2002

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

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

Come risulta dagli allegati, l'immobile risulta difforme nella destinazione d'uso di alcune stanze, senza aumento di superfici e cubature. Per tanto i lavori eseguiti senza autorizzazione risultano sanabili, presentato giusta pratica edilizia a sanatoria.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.485,00

Come da comunicazione ricevuta dall'Amm. Condominio Franciosa, risultano degli insoluti degli insoluti per il 2025, pari a € 2346,28. Detta comunicazione si allega alla presente.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lotto unico

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Grottaferrata (RM) - Viale Primo Maggio, 88, scala A, interno 6, piano 2-3

Appartamento su due livelli, composto al piano secondo da soggiorno con AC, bagno ripostiglio e salotto, terrazzo e al piano terzo due camere da letto, due wc e due terrazzi. I piani sono comunicanti con scala interna. L'immobile allo stato attuale risulta avere delle difformità nella destinazione di alcune stanze, le difformità risultano sanabili previo presentazione di giusta pratica edilizia. Le difformità rilevate sono riportate nell'allegato alla presente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 346, Sub. 511, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 269.000,00

Il metodo di stima utilizzato è il MCA con la comparazione di immobili simili compravenduti, in questo caso 2 per il fatto che il mercato immobiliare risulta poco attivo. Sono stati utilizzati i dettami degli standard valutativi IVS e EVS. La consistenza dell'appartamento si assume quella riportata sulla visura catastale Tutto come da relazione di stima allegata e parte integrante della presente.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Grottaferrata (RM) - Viale Primo Maggio, 88, scala A, interno 6, piano 2-3	115,00 mq	2.339,14 €/mq	€ 269.000,00	100,00%	€ 269.000,00
				Valore di stima:	€ 269.000,00

Valore di stima: € 269.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Pratica edilizia a sanatoria per ripristino stato autorizzativo	3000,00	€
Ripristino da parte di incaricati	5000,00	€

Valore finale di stima: € 261.000,00

Il metodo di stima utilizzato è il MCA con la comparazione di immobili simili compravenduti, in questo caso 2 per il fatto che il mercato immobiliare risulta poco attivo. Sono stati utilizzati i dettami degli standard valutativi IVS e EVS. Tutto come da relazione di stima allegata e parte integrante della presente.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nulla da segnalare

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.

Valmontone, li 05/08/2025

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegati alla CTU (Aggiornamento al 04/08/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Grottaferrata (RM) - Viale Primo Maggio, 88, scala A, interno 6, piano 2-3

Appartamento su due livelli, composto al piano secondo da soggiorno con AC, bagno ripostiglio e salotto, terrazzo e al piano terzo due camere da letto, due wc e due terrazzi. I piani sono comunicanti con scala interna. L'immobile allo stato attuale risulta avere delle difformità nella destinazione di alcune stanze, le difformità risultano sanabili previo presentazione di giusta pratica edilizia. Le difformità rilevate sono riportate nell'allegato alla presente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 346, Sub. 511, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: L'immobile risulta autorizzato e conforme alle norme urbanistiche del comune di Grottaferrata

Prezzo base d'asta: € 261.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 20/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 261.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Grottaferrata (RM) - Viale Primo Maggio, 88, scala A, interno 6, piano 2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 346, Sub. 511, Categoria A2	Superficie	115,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in discrete condizioni di manutenzione, per il quale risulta indetta assemblea di condominio per la manutenzione della copertura. Per l'appartamento lo stato conservativo risulta buono e dotato di tutti gli impianti tecnologici.		
Descrizione:	Appartamento su due livelli, composto al piano secondo da soggiorno con AC, bagno ripostiglio e salotto, terrazzo e al piano terzo due camere da letto, due wc e due terrazzi. I piani sono comunicanti con scala interna. L'immobile allo stato attuale risulta avere delle difformità nella destinazione di alcune stanze, le difformità risultano sanabili previo presentazione di giusta pratica edilizia. Le difformità rilevate sono riportate nell'allegato alla presente.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		