

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mammucari Ivan, nell'Esecuzione Immobiliare 266/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	8
Precisazioni	9
Patti	10
Stato conservativo	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 266/2023 del R.G.E.	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 667.345,68	23



All'udienza del 21/09/2023, il sottoscritto Geom. Mammucari Ivan, con studio in Via Virginia Vezzi, 19 - 00049 - Velletri (RM), email mammucari.ivan@alice.it; mammucaridifabio@alice.it, PEC ivan.mammucari@geopec.it, Tel. 06 9632696, Fax 06 9632696, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Grottaferrata (RM) - VIALE GIOVANNI DUSMET N. 22, interno 1, piano S1-T-1-SOFFITTA

Il Lotto è identificato al N.C.E.U., il villino al foglio 3 p.lla 1055 sub. 507 graffato con sub. 508 Int. 1, con garage annesso al foglio 3 p.lla 1055 sub. 509, ed individua un villino in fabbricato bifamiliare con garage annesso e porzione di corte esclusiva. L'Abitazione in oggetto è situata in un fabbricato bifamiliare composto da un piano interrato, due piani fuori terra ed un piano soffitta, con corte esterna di pertinenza esclusiva, oltre ad un Garage di pertinenza situato al piano seminterrato (Allegati dal n. 1 al n.33; Doc. fotografica dal n.1 al n.39). Essa è sita nella zona periferica di Grottaferrata sviluppatasi in adiacenza del centro storico nelle vicinanze della S.P. 216 Via Anagnina.

La palazzina dove sono ubicate le due unità immobiliari oggetto di Stima, ha accesso da via Giovanni Dusmet n. 22 tramite un cancello carrabile (foto n.6), che porta ad un cortile interno composto da un viale comune ai due villini (foto n.6), ed un accesso pedonale per l'altra abitazione non oggetto di perizia (foto n.5), mentre, al Garage sottostante vi si ha accesso dalla rampa comune adiacente al sentiero pedonale (foto n. 7-8-14), che da accesso ad ambedue i piani interrati delle abitazioni di cui è composta la palazzina.

L'Abitazione si suddivide in: Piano Interrato di consistenza maggiore rispetto agli altri piani, composto da un Soggiorno, due Intercapedini, un Angolo Cottura, due Bagni, un vano Letto, un Sottoscala, due Disimpegni e due vani Magazzino (foto dal n. 9 al n.23), il tutto per una Superficie calpestabile di mq. 260,06. Il Piano Terra, composto da Soggiorno, Sala da Pranzo, Cucina, Bagno e Portico (foto dal n. 1 al n. 3 e dal n. 24 al n. 29 e da), per una Superficie calpestabile di mq. 99,54. Il Piano Primo, di consistenza maggiore del Piano Terra, composto da due Bagni, due Terrazzi, due vani Letto, un Ripostiglio ed un Disimpegno (foto n- 1 e 2 e dal n. 30 al n. 35), per una Superficie calpestabile di mq. 64,86. Il Piano Secondo (Soffitta), di consistenza leggermente inferiore rispetto al Piano Primo, composto da un Bagno, un Disimpegno, un vano ed un Letto (foto dal n.36 al n.39), il tutto per una Superficie calpestabile di mq. 48,82. Il Cortile di pertinenza esclusiva è di mq. 600,00 circa mentre la Corte comune con l'altra abitazione non oggetto di stima, è di mq. 435,00 circa.

Il lotto oggetto di esecuzione immobiliare risulta riportato al N.C.E.U. al foglio 3 p.lla 1055 sub. 507 graffato con il sub 508, identificante l'Abitazione e la Corte Esclusiva, Interno 1 Piano S1-T-1-2 categoria A/7 classe 4 vani 14,5 rendita € 2.658,46 (estratto All. n. 3; visura All. n. 4; planimetria catastale All. n. 5); mentre il Garage è identificato al foglio 3 p.lla 1055 sub. 509, interno 1 Piano S1 categoria C/6 classe 3 consistenza mq. 33,23 rendita € 142,49 (estratto All. n. 3; visura All. n. 6; planimetria catastale All. n. 7).

È necessario segnalare che l'immobile è stato oggetto di diverse opere abusive che consistono al piano interrato nell'ampliamento e nel cambio di destinazione d'uso da Garage ad abitazione di gran parte di esso, oltre alla chiusura dello spazio di manovra del locale ad oggi identificato come garage sub 509, e inoltre alla realizzazione di due locali magazzino al posto del terrapieno da progetto; al piano terra troviamo la chiusura di un portico trasformato in locale pranzo; al piano soffitta, la realizzazione di un bagno al posto del lavatoio, l'apertura di due vani sottotetto non praticabili, oltre alla trasformazione in abitativo di tutto il piano soffitta. Tali opere

sono state realizzate in epoca antecedente al 31/03/2003 ed i lavori, allo stato attuale, risultano ultimati. Per tali lavori è stata presentata Istanza di Condonò Edilizio L. 326/03 in data 09/12/2004 prot. 49195, pratica n.1968 del 14/12/2004, pratica questa, successivamente valutata come non perseguibile, in quanto l'immobile risulta ubicato in zona sottoposta a Vincolo Paesaggistico D.lgs. 42/04, Vincolo Idrogeologico RDL del 30/12/1923 n. 3267, Vincolo Archeologico P.T.P.R. Tavola B Protezione aree di interesse Archeologico Art. 41 N.T.A. A causa di ciò, l'immobile verrà identificato, ai fini del calcolo di stima, paragonandolo con il progetto precedentemente approvato ossia la Variante n. 151/02.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

Non è stato eseguito un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Grottaferrata (RM) - VIALE GIOVANNI DUSMET N. 22, interno 1, piano S1-T-1-SOFFITTA

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dalla relazione di controllo per l'esame della documentazione Ipotecaria e Catastale redatta dall'Avvocato Elisa Fortini, nonché dalla visione della documentazione in atti, si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa e prodotta nei termini, ed esiste continuità storica nelle trascrizioni per l'intero ventennio.

L'Avvocato Elisa Fortini fa notare che "non sono state riscontrate anomalie".

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Le unità in oggetto situate a Grottaferrata, in via Giovanni Dusmet n. 22 risultano essere di proprietà della Sig.ra **** Omissis ****, per atto di compravendita Notaio Forlini Massimo Rep. 39446 del 27/08/2002, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 13/09/2022 al n. 28272 di formalità.

Si fa presente come già relazionato dal Notaio Niccolò Tiecco, nella sua certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, che l'immobile in oggetto dopo l'atto di compravendita dell'Esecutata Atto Notaio Massimo Forlini rep. 39446 del 27/08/2002, è stato oggetto di rogito di compravendita Notaio Pelosi Alberto rep. 64365 del 05/11/2013, con cui l'esecutata cedeva gli immobili ai Sig.ri **** Omissis **** e successivo altro atto di compravendita Notaio Pelosi Alberto rep. 64374 del 19/11/2013, in cui i signori sopra indicati cedevano gli immobili al Sig.r **** Omissis ****, ma ambedue gli atti venivano annotati di Nullità con sentenza del Tribunale di Roma, in data 30/11/2018 rep. 23119 ed annotate presso la Conservatoria di Roma 2 in data 15/03/2023 rispettivamente ai n.ri 3020 e 3021 di formalità.

Per cui la proprietà degli immobili tornava all'Esecutata con l'atto sopra citato.

CONFINI

Il Lotto in esame oggetto di esecuzione, al N.C.E.U. al foglio 3 p.la 1055 sub. 507 graffato con il sub. 508, ed il garage sub. 509, confina con:

- Villino bifamiliare Interno 2, con ingresso su corte comune, distacco su V.le Giovanni Dusmet e distacco su Via della Cipriana, salvo altri;
- Garage int. 2, rampa d'accesso comune, salvo altri;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
PRANZO/SOGG. EX GARAGE	64,85 mq	67,30 mq	0,5	33,65 mq	3,05 m	S1
PRANZO/SOGG. AMP. ABUSIVO	65,61 mq	0,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	S1
ANG. COTT. EX GARAGE	8,20 mq	9,35 mq	0,5	4,67 mq	3,05 m	S1
BAGNO EX GARAGE	5,10 mq	6,30 mq	0,5	3,15 mq	3,05 m	S1
INTERCAPEDINE	9,90 mq	12,35 mq	0,3	3,70 mq	3,05 m	S1
INTERCAPEDINE AMP. ABUSIVO	1,40 mq	0,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	S1
INTERCAPEDINE AMP. ABUSIVO	14,27 mq	0,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	S1
LETTO EX GARAGE	11,45 mq	12,70 mq	0,5	6,35 mq	3,05 m	S1
BAGNO EX GARAGE	3,00 mq	3,50 mq	0,50	1,75 mq	2,55 m	S1



SOTTOSCALA	4,15 mq	4,60 mq	0,5	2,30 mq	3,05 m	S1
DISIMPEGNO	5,43 mq	5,80 mq	0,5	2,90 mq	3,05 m	S1
DISIMPEGNO	2,41 mq	2,65 mq	0,50	1,32 mq	3,05 m	S1
MAGAZZINO EX TERRAPIENO	11,28 mq	0,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	S1
MAGAZZINO EX TERRAPIENO	14,30 mq	0,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	S1
SALA TERMICA	5,43 mq	6,45 mq	0,4	2,58 mq	3,05 m	S1
GARAGE EX SPAZIO DI MANOVRA ora sub 509	33,23 mq	35,45 mq	0,40	14,18 mq	2,65 m	S1
SOGGIORNO	32,47 mq	35,15 mq	1	35,15 mq	2,80 m	T
CUCINA	9,25 mq	10,25 mq	1	10,25 mq	2,80 m	T
BAGNO	3,15 mq	3,90 mq	1	3,90 mq	2,80 m	T
PRANZO EX PORTICO	23,72 mq	26,70 mq	0,30	8,01 mq	2,80 m	T
PORTICO	26,10 mq	26,30 mq	0,30	7,89 mq	2,80 m	T
VANO SCALA	4,85 mq	5,85 mq	1	5,85 mq	2,80 m	T
CORTE ESCLUSIVA	600,00 mq	600,00 mq	0,03	18,00 mq	1,00 m	T
DISIMPEGNO	3,20 mq	3,55 mq	1	3,55 mq	2,70 m	1
LETTO	14,80 mq	16,85 mq	1	16,85 mq	2,70 m	1
BAGNO	9,15 mq	11,40 mq	1	11,40 mq	2,70 m	1
TERRAZZO	4,92 mq	5,80 mq	0,25	1,45 mq	1,00 m	1
RIPOSTIGLIO	3,25 mq	4,05 mq	1	4,05 mq	2,70 m	1
LETTO	12,35 mq	14,60 mq	1	14,60 mq	2,70 m	1
BAGNO	4,88 mq	6,10 mq	1	6,10 mq	2,70 m	1
TERRAZZO	12,31 mq	14,00 mq	0,25	3,50 mq	1,00 m	1
DISIMPEGNO	2,55 mq	2,85 mq	0,55	1,57 mq	2,10 m	SOFFITTA
VANO EX SOFFITTA	11,50 mq	12,45 mq	0,55	6,85 mq	2,10 m	SOFFITTA
VANO SOTTOTETTO NON PRATICABILE	17,52 mq	0,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	SOFFITTA
BAGNO EX LAVATOIO	4,75 mq	5,90 mq	0,55	3,25 mq	1,80 m	SOFFITTA
LETTO EX SOFFITTA	12,50 mq	14,35 mq	0,55	8,61 mq	1,80 m	SOFFITTA
Totale superficie convenzionale:				247,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				247,38 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nel dettaglio l'unità immobiliare, foglio 3 p.lla 1055 sub 507 graffato con il sub 508 int. 1 S1-T-1-2, ed il garage sub 509 int. 1 S1, planimetria di rilievo all.ti n. 8-9, è composta dalla seguente superficie utile, riportata anche nella planimetria di rilievo.

Piano Interrato

- Pranzo/Soggiorno (ex garage) di mq. 64,85 (foto n.18)
- Pranzo/Soggiorno (Amp. Abusivo) di mq. 65,61 Realizzati abusivamente
- Ang. Cott. (ex garage) di mq. 8,20 (foto n. 16)
- Bagno (ex garage) di mq. 5,10 (foto n. 21)
- Intercapedine di mq. 9,90 (foto n. 15)
- Intercapedine (Amp. Abusivo) di mq. 1,40 (foto n. 15)
- Intercapedine (Amp. Abusivo) di mq. 14,27 (foto n. 22-23)
- Letto (ex garage) di mq. 11,45 (foto n. 19)
- Bagno (ex garage) di mq. 3,00 (foto n. 20)
- Sottoscala di mq. 4,15 (foto n. 17)
- Disimpegno di mq. 5,43
- Disimpegno di mq. 2,41 (foto n. 13)
- Magazzino (ex terrapieno) di mq. 11,28 Realizzato abusivamente (foto n. 10)
- Magazzino (ex terrapieno) di mq. 14,30 Realizzato abusivamente (foto n. 11)
- Sala termica di mq. 5,43 (foto n. 12)
- SUB. 509 Garage (ex rampa di manovra) di mq. 33,23 in difformità con la Concessione Edilizia (foto n. 7-8-9-14)

Piano Terra

- Soggiorno di mq. 32,47 (foto n. 24-25)
- Cucina di mq. 9,25 (foto n. 27)
- Bagno di mq. 3,15 (foto n. 26)
- Pranzo (ex portico) di mq. 23,72 difformità in Con. Edilizia (foto n. 28-29)
- Portico di mq. 26,10 (foto n. 1-2-3)
- Vano scala di mq. 4,85 (foto n. 25)
- Corte esterna esclusiva di mq. 600 (foto n. 1-2-3-4-55-6-7)

Piano Primo

- Disimpegno di mq. 3,20 (foto n. 30)
- Letto di mq. 14,80 (foto n. 33-35)
- Bagno di mq. 9,15 (foto n. 34)
- Terrazzo di mq. 4,92 (foto n. 2 e 3)
- Ripostiglio di mq. 3,25
- Letto di mq. 12,35 (foto n. 31)
- Bagno di mq. 4,88 (foto n. 32)
- Terrazzo di mq. 12,31 (foto n. 35)

Piano Secondo (Sottotetto)

- Disimpegno di mq. 2,55 (foto n. 36)
- Vano (ex soffitta) di mq. 11,50 (foto n. 37)
- Vano sottotetto (Non prat.) di mq. 17,52 Realizzati abusivamente (foto n. 37)
- Bagno ex lavatoio di mq. 4,75 (foto n. 39)
- Letto (ex soffitta) di mq. 12,50 (foto n. 38)

Per calpestabili mq. 429,90 di superficie interna;

Per calpestabili mq. 43,33 di portico e terrazzo;

Per mq. 600 di corte esterna esclusiva;
 Per mq. 435 corte comune con l'altra unità immobiliare foglio 3 p.lla 1055 sub 1;

L'edificio ha una struttura portante in cemento armato con muro intonacato e tinteggiato di colore giallo; infissi esterni in legno con persiane anch'esse in legno, alcune delle quali dotate di grata in ferro; i parapetti dei terrazzi sono in muratura con copertina in peperino; la copertura a falde inclinate è ricoperta con manto di tegole rosse.

Il terreno circostante è sistemato a giardino con prato all'inglese con messa a dimora di alberature di medio fusto.

L'ingresso carrabile presenta un cancello in ferro lavorato e colonne intonacate e tinteggiate.

L'immobile è allacciato a tutte le canalizzazioni (fognatura, acquedotto, elettricità, gas e telefono).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/05/2002 al 30/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1055, Sub. 505 Categoria C6 Cl.1, Cons. 95 Rendita € 318,91 Piano S1
Dal 27/05/2002 al 30/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1055, Sub. 501 Categoria A7 Cl.4 Rendita € 2.658,46 Piano S1-T-1-2 Graffato SUB 503
Dal 30/09/2013 al 15/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1055, Sub. 507 Categoria A7 Cl.A/7, Cons. 14,5 Superficie catastale 34 mq Rendita € 2.658,46 Piano S1-T-1-2 Graffato SUB 508
Dal 30/09/2013 al 15/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1055, Sub. 509 Categoria C6 Cl.3, Cons. 31 Superficie catastale 34 mq Rendita € 142,49 Piano S1

Dalle visure storiche del N.C.E.U. in allegato n. 4 e 6, riguardante le unità distinte con i sub. 507 graffato con il sub. 508 ed il sub. 509, e dalle ulteriori visure storiche dei sub. 501, 503, 505 in allegato n. 11-12 si evince la continuità storica delle due unità immobiliari derivanti dai sub 501, 503, 505, esistenti al N.C.E.U. sin dal 27/05/2002, che sono cambiati con variazione n. 685956 del 30/09/2013 diventando le attuali unità immobiliari esegutate, l'abitazione sub. 507 graffato con il 508 e il garage sub. 509.

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	1055	507		A7	4	14,5	311 mq	2658,46 €	S1-T-1-2	SUB 508
	3	1055	509		C6	3	31	34 mq	142,49 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Il lotto oggetto di esecuzione immobiliare risulta riportato al N.C.E.U. al:

- foglio 3 p.lla 1055 sub. 507 graffato con il sub. 508, identificante l'Abitazione e la Corte, Interno 1 Piano S1-T-1-2 categoria A/7 classe 4 vani 14,5 rendita € 2.658,46 (estratto All. n. 3; visura All. n. 4; planimetria All. n. 5); foglio 3 p.lla 1055 sub. 509, identificante il Garage, Interno 1 Piano S1 categoria C/6 classe 3 consistenza mq. 33,23 rendita € 142,49 (estratto All. n. 3; visura All. n. 6; planimetria All. n. 7).

Inoltre i dati indicati in pignoramento corrispondono con i dati riportati al N.C.E.U. e sono idonei per l'identificazione dell'immobile. " dichiara di voler sottoporre ad esecuzione forzata l'immobile appresso descritto nei confronti della Sig.ra **** Omissis ****:

Piena proprietà del villino sito in Grottaferrata Viale Giovanni Dusmet n. 22/a distinto con il numero interno 1 con annesso locale garage, il tutto distinto in N.C.E.U. al foglio 3 particella 1055 sub 501, 503 e 505".

Si fa presente come sopra già illustrato che con variazione DO.C.FA n. 685956 del 30/09/2013 le unità immobiliari pignorate sub. 501, 503, 505, diventavano le attuali unità immobiliari esegutate, l'abitazione sub 507 graffato con il 508 e il garage sub 509. L'immobile è dotato di una corte esclusiva rappresentata sulla planimetria dell'abitazione al sub. 507 graffato con il sub 508 (ex sub. 501), oltre ad una corte comune con l'altra unità immobiliare sub. 1 rappresentata sul vecchio elaborato planimetrico che si allega alla presente (All. 31).

Si ritiene commerciabile l'immobile nel suo stato attuale (planimetria catastale All. n. 5), in quanto un eventuale variazione catastale può essere effettuata solo dopo il ripristino dello stato dei luoghi togliendo gli abusi descritti al piano interrato al piano terra ed al piano soffitta.

Nessuna nota da segnalare

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c., come risulta tra l'altro dalla relazione per l'esame della documentazione Ipotecaria e

Catastale redatta dall'Avvocato Elisa Fortini, non risulta nulla da segnalare, risulta congrua l'intestazione del bene in oggetto e la continuità storica nelle trascrizioni.

PATTI

Trattasi di unità immobiliare a destinazione Abitativa, con accesso indipendente da cortile interno comune e con muri in aderenza con altre unità, ma non sono state reperite tabelle millesimali o regolamenti condominiali in tal senso, ma esiste comunione nella struttura di aderenza dei due villini oltre alla corte comune e le recinzioni comuni.

STATO CONSERVATIVO

Da quanto accertato durante il sopralluogo del 13/10/2023 l'immobile è stato trovato in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

Trattasi di un'unità immobiliare autonoma anche se identificata come Villa bifamiliare e sita in un cortile interno residenziale, avente accesso da V.le Giovanni Dusmet 22. Le zone comuni sono il cancello carrabile d'ingresso al lotto, il viale comune che porta all'immobile, il sentiero pedonale di accesso all'immobile e la rampa d'ingresso al Garage sotterraneo. Presenta in comune anche i muri di aderenza con l'unità immobiliare Interno 2, comunque, non sono state reperite tabelle millesimali o regolamento che dettassero direttive in tal senso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sui beni. Il terreno su cui è stato edificato il complesso di abitazioni a schiera non risulta soggetto a censo livello o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni: Sono del tipo continue in c.a.
- Struttura : in cemento armato con pilastri di varie dimensioni;
- Tamponature: in laterizi intonacate sia interno che esterno;
- Esposizione: (Est.-Sud -Ovest)
- Altezza interna utile: mt 3,05 per il Piano Interrato; mt. 2,80 per il Piano Terra; mt. 2,70 per il Piano Primo; mt. 1,80 altezza media per il Piano Secondo (Soffitta);
- Tramezzi: realizzati in laterizi forati;
- Solai:in latero-cemento;
- Copertura: Solaio in c.a. con falde falde inclinate (Foto 1-2-3-4);
- Manto di copertura: in laterizio con coppi e piastrelle (foto n. 1-2-3);
- Pareti esterne ed interne: Esterne intonacate e tinteggiate (foto n. 1-2-3-4), Interne tinteggiate (foto n. 9-10-11-12-13-16-17-18- 24-25-27-28-29-30-37), in alcuni vani risultano rivestite da carta da parati Foto n. 19-31-33-35-38);
- Soffitti: Intonacati e tinteggiati (foto n. 11-12-13-17-18-21-24-25-29-31-32-35-36-37-38-39);

- Pavimentazione interna: Piano Interrato e Piano Terra in ceramica (Foto n. 9-10-11-12-13-15-16-17-18-19-24-25-27-28-29) ed i bagni in ceramica (Foto n. 20-21-26-32-34-39); Piano Primo e Secondo la pavimentazione è in parquet (foto n. 30-31-33-35-36-37-38);
- Rivestimenti: bagni con maioliche in ceramica in tutti i piani (foto n. 20 -21-26-32-34-39) – Cucina piano interrato rivestimento in maioliche di ceramica soltanto angolo cottura (foto n. 16); cucina piano terra rivestimento in maioliche di ceramica soltanto angolo cottura (foto n.27)
- Infissi esterni ed interni: Le finestre sono in legno con doppio vetro (Foto n. 28-31-32-35-37-38), esterne con grate e persiane in ferro ed inferriate (foto n. , la porta d'ingresso blindata e le porte interne in legno tamburate ed una porta a scugno al piano secondo.
- Scale: In marmo di tipo con ringhiera in ferro verniciata di colore grigio;
- Terreno esclusivo: Cortile interno (foto n. 1-2-3-4-5);
- Posto auto: Posto coperto all'interno del Locale Garage (foto n. 9);
- Soffitta/Sottotetto: Abitabile;
- Dotazioni condominiali: Viale d'ingresso, rampa di accesso al garage, sentiero pedonale anteriore di accesso all'abitazione;
- Impianto elettrico: Sfilabile con quadro elettrico settoriale;
- Idrico: completo di acqua calda, allacciato all'acquedotto comunale;
- Riscaldamento: presente con caldaia a gas metano (foto n. 12) e terminali radianti in alluminio (foto n.18-19-20-21-24-28-2933-34-37-39);
- Sanitari: Piano interrato: Bagno camera da letto composto da vaso igienico, bidet, lavabo e doccia con rubinetteria di acciaio cromato (foto n. 20), bagno con accesso dal soggiorno composto da vaso igienico, bidet, senza lavabo con rubinetteria di acciaio cromato (foto n. 21) - Piano terra: bagno composto da vaso igienico, bidet, lavabo con rubinetteria di buona qualità (foto n. 26) – Piano primo: bagno a sinistra della scala composto da vaso igienico, lavabo, bidet, doccia e vasca idromassaggio con rubinetteria in acciaio cromato di buona qualità (foto n. 34), bagno a destra della scala composto da vaso igienico, bidet, lavabo e doccia con rubinetteria cromata di buona qualità (foto n. 32) – Piano secondo: bagno composto da vaso igienico, bidet, lavabo e doccia con rubinetteria cromata di buona qualità (foto n. 39)
- Gas: allacciato alla rete pubblica, metano;
- Citofono: Videocitofono presente (Foto n. 25);
- Allarme : dotato di allarme;
- Smaltimento delle acque reflue: allacciato alla pubblica fognatura.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/12/2022
- Scadenza contratto: 30/11/2026

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile durante il sopralluogo del 13/10/2022, è stato trovato occupato dal Sig.r **** Omissis ****, in qualità di conduttore dell'immobile in forza di contratto di affitto registrato a Roma 4 Collatino, in data

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.000,00

Il contratto di affitto è stato registrato a Roma 4 Collatino, in data 28/12/2022, protocollo n. 22122840470161957, e valevole dal 01/12/2022 al 30/11/2026, per un affitto pari ad €. 12.000,00 annui, pari ad € 1000,00 mensili, si fa presente che il contratto è stato registrato prima del Pignoramento trascritto a Roma 2 il 13/07/2023, e dell'Iscrizione del Decreto ingiuntivo del 10/05/2023 8 copia contratto All. n. 14), per cui si terrà conto di un lieve deprezzamento dell'immobile in quanto esso risulta opponibile fino al 30/11/2026.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/08/2002 al 15/01/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MASSIMO FORLINI	27/08/2002	39446	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	13/09/2002		28272
		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.



Visura attuale Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, in allegato n. 10, dalla quale non risultano trascrizioni o iscrizioni dopo il pignoramento, nell'atto di provenienza (trascrizione All. n. 13), Notaio Massimo Forlini del 27/08/2002 rep. n. 39446, si evince l'acquisto dell'immobile con i vecchi dati catastali abitazione sub 501-503 e garage sub. 505, cambiati in seguito con Variazione DO.C.FA del 30/09/2013 diventando le attuali unità immobiliari, l'abitazione sub. 507 graffato con il 508 e il garage sub 509.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO
Iscritto a ROMA 2 il 07/04/2014
Reg. gen. 18657 - Reg. part. 1750
Importo: € 298.024,52
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 149.012,26
Rogante: PELOSI ALBERTO
Data: 03/04/2014
N° repertorio: 64446
N° raccolta: 13394
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ROMA 2 il 10/05/2023
Reg. gen. 26076 - Reg. part. 3552
Importo: € 211.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 168.417,00
Rogante: TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
Data: 07/01/2015
N° repertorio: 154
N° raccolta: 2015

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE**
Trascritto a roma 2 il 15/04/2015
Reg. gen. 13930 - Reg. part. 10071
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a ROMA 2 il 13/07/2023
Reg. gen. 39748 - Reg. part. 28115
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Non si rilevano ulteriori formalità dopo il Pignoramento in oggetto, la visura attuale Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, in allegato n. 10.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui all'unità immobiliare oggetto d'esecuzione risulta ricadente in zona Periferica, poco fuori il Centro Storico di Grottaferrata, nello specifico con destinazione P.R.G. "Zona D2 Estensiva".

La zona in cui ricade l'immobile è sottoposta a :

Vincolo Paesaggistico Dlgs 42/04, Vincolo Idrogeologico RDL del 30/12/1923 n.3267, Vincolo Archeologico PTPR Tavola B Protezione aree di interesse Archeologico Art. 41 NTA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Indicare i dati delle autorizzazioni edilizie e allegare copia dell'ultima concessione edilizia approvata o ancora da approvare.

Per le due unità immobiliari oggetto di esecuzione, dopo accessi effettuati al Comune di Grottaferrata è scaturito che per la realizzazione del suddetto villino bifamiliare in oggetto sito in Grottaferrata V.le Giovanni Dusmet n. 22, è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 161 in data 15/07/1998 (All. n. 15), relativa alla Pratica Edilizia n. 07/1996 con relativo grafico di progetto (All. n. 16), con accertamento di inizio lavori in data 30/11/1998 al prot. 8090 (All. n. 17).

In data 24/01/1998, è stata presentata al Comune di Grottaferrata al prot. 2622, la richiesta per l'Autorizzazione all'allaccio in pubblica fognatura, degli insediamenti di tipo civile, concessa dal Comune di Grottaferrata in data 01/06/1998 e da realizzarsi in V.le Giovanni Dusmet angolo Via Cipriana, sul terreno dove risiede l'immobile (All. n. 18).

In data 23/11/1999, la Regione Lazio autorizza, ai soli fini del R.D.L. n. 3267/23 (vincolo idrogeologico) ad eseguire i lavori di realizzazione dell'immobile sito in Grottaferrata in V.le Giovanni Dusmet n.22 (All. n. 19).

In data 09/07/2001, viene presentata al Comune di Grottaferrata la domanda volta ad ottenere una Variante in corso d'opera, con nuovo grafico di progetto, per la realizzazione del suddetto immobile.

In data 10/06/2002, il Comune di Grottaferrata rilascia Determinazione di Compatibilità Paesaggistica n.59/2002 ai sensi dell'art. 167 D.Lgs. n. 42/2004 in riferimento alla Pratica Edilizia n. 7/96, con il grafico di progetto presentato in data 09/07/2001, inteso ad ottenere l'accertamento di compatibilità paesaggistica (All. n. 20).

In data 01/08/2002, il Comune di Grottaferrata concede l'autorizzazione ad eseguire le opere di variante alla realizzazione dell'immobile sito in V.le G. Dusmet n.22, tramite Variante finale n.151/02 alla Concessione Edilizia n.161 del 15/07/1998 (All. n. 21), con relativo grafico di progetto e relazione tecnica (All. n. 22).

In data 02/09/2002 viene presentata Comunicazione di Fine Lavori al Comune di Grottaferrata al prot. 4804, relativa alla Pratica Edilizia n. 07/96 prot. 3825 (All. n. 23).

In data 20/11/2002 viene eseguito l'accertamento di Fine Lavori da parte della Polizia Municipale (All. n. 24).

In data 09/12/2004 viene presentata al comune di Grottaferrata l'istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 326/2003 e successiva L.R. n. 12/2004 (All. n. 25).

In data 09/10/2013 viene presentata al Comune di Grottaferrata, per la sanatoria legge 326/03 richiesta, la richiesta del parere in sub-delega ai sensi dell'art. 32 della L. 47/85 e 146 del D.Lgs.vo 42/04, per opere realizzate in zone sottoposte a vincolo paesaggistico ex legge 1497/39, per l'immobile sito in V.le Giovanni Dusmet n.22 (All. n. 26).

In data 16/10/2013 viene presentata al Comune di Grottaferrata la richiesta di annullamento del parere in sub-delega ai sensi dell'art. 32 della L. 47/85 e 146 del D.Lgs.vo 42/ (All. n. 27).

Tale sanatoria richiesta ai sensi della legge 326/03 non risulta perseguibile in quanto il fabbricato ricade in zona sottoposta a vincoli.

Infine si allega autorizzazione di inizio lavori relativo alle strutture rilasciata dal Genio Civile in data 10/07/1998 (All. n. 28), e l'autorizzazione della variante al Genio Civile rilasciata in data 27/10/1999 (All. n. 29), nonché la relazione a strutture ultimate redatta dal direttore lavori Geom. Maurizio Procaccini (All. n. 30).

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.

Dal riscontro effettuato con quanto autorizzato, risultante dai grafici di progetto, e la situazione rilevata sui luoghi, si sono rilevate le seguenti difformità in confronto all'ultimo grafico di Variante Autorizzato di cui è stata rilasciata la Concessione n. 151/02, per cui si può relazionare quanto segue:

Il Piano Interrato risulta, da progetto su detto (All. 22), a destinazione Garage non abitativo, mentre attualmente è utilizzato come abitazione per la maggior parte dei locali che vi sono stati realizzati. Inoltre si segnala l'ampliamento abusivo del suddetto piano e la chiusura dell'ex spazio di manovra ora adibito a Garage, oltre al terrapieno svuotato realizzando due magazzini abusivi.

Tali difformità non risultano sanabili e si dovrà procedere con il ripristino della destinazione d'uso di progetto, la demolizione dell'ampliamento realizzato e la conseguente ripristino del terrapieno (ora vani Magazzino diviso in due locali separati). Per realizzare il ripristino dello stato dei luoghi si stima un costo pari ad €. 45.000,00

Nel Piano Terra troviamo la chiusura abusiva di un Portico (ora locale Pranzo). Tale difformità non risulta sanabile e si dovrà procedere con la riapertura dello stesso come da progetto originale (All.22). Per realizzare il ripristino dello stato dei luoghi si stima un costo pari ad € 25.000,00.

Nel Piano Secondo (Soffitta) impropriamente un cambio d'uso in locali abitativi che non risultano sanabili nel cambio di destinazione d'uso, e troviamo inoltre due ampliamenti abusivi realizzati in apertura di due sottotetti non praticabili da richiudere. Tali difformità non risultano sanabili per cui si dovrà ripristinare la destinazione d'uso a soffitta (non abitativo) e richiudere le porzioni non praticabili del sottotetto, oltre al ripristino del locale lavatoio dove è stato realizzato un bagno abitativo, come da progetto originale (All. 22). per realizzare il ripristino dello stato dei luoghi si stima un costo pari ad € 10.000,00.

Inoltre si reputa necessaria una presentazione di una C.I.L.A. a sanatoria art.lo 37 D.P.R. 380/01 per la sanatoria o ripristino delle piccole difformità interne realizzate in difformità del progetto approvato, che si stimano circa in € 1.000,00 sanzione amministrativa, €. 2.700,00 per pratica edilizia e variazione catastale compresi oneri di legge, il tutto per un importo complessivo complessivo pari a € 3.700,00.

Infine è doveroso far presente che per alcune opere abusive sopra relazionate, in epoca antecedente al 31/03/2003, è stata presentata Istanza di Condono Edilizio L. 326/03 in data 09/12/2004 prot. 49195, pratica n.1968 del 14/12/2004, pratica però questa, successivamente valutata come non perseguibile, in quanto

l'immobile risulta ubicato in zona sottoposta a Vincolo Paesaggistico Dlgs 42/04, Vincolo Idrogeologico RDL del 30/12/1923 n.3267, Vincolo Archeologico P.T.P.R. Tavola B Protezione aree di interesse Archeologico Art. 41 N.T.A., ma a chiarimento di quanto relazionato si ritiene di inserire due ulteriori tavole illustrative delle difformità che si intendevano sanare in allegato n. 32-33 con tale richiesta di sanatoria edilizia.

Per cui si ritiene commerciabile le unità immobiliari oggetto d'Esecuzione con l'obbligo del ripristino dello stato dei luoghi come da progetto di variante n. 151/02 in allegato n. 22, il ripristino delle destinazioni d'uso di progetto, la demolizione degli ampliamenti abusivi con ripristino del terrapieno, la riapertura del portico al piano terra e la chiusura delle porzioni sottotetto aperte abusivamente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Trattasi di due unità immobiliari, site in un cortile interno di un accasamento bifamiliare, misto residenziale, avente accesso unico da V.le Giovanni Dusmet, presentano in comune con le altre unità immobiliari i muri in aderenza, il cancello carrabile d'ingresso al lotto, il viale comune che porta all'immobile, il sentiero pedonale di accesso all'immobile e la rampa comune d'ingresso ai Garage sotterranei. Presentano in comune anche i muri di aderenza con l'unità immobiliare Interno 2, ma di tali opere in comunione che comunque vanno regolamentate come per legge, non sono state reperite tabelle millesimali o regolamento che dettassero direttive in tal senso.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Grottaferrata (RM) - VIALE GIOVANNI DUSMET N. 22, interno 1, piano S1-T-1-SOFFITTA

Il Lotto è identificato al N.C.E.U., il villino al foglio 3 p.lla 1055 sub. 507 graffato con sub. 508 Int. 1, con garage annesso al foglio 3 p.lla 1055 sub. 509, ed individua un villino in fabbricato bifamiliare con garage annesso e porzione di corte esclusiva. L'Abitazione in oggetto è situata in un fabbricato bifamiliare composto da un piano interrato, due piani fuori terra ed un piano soffitta, con corte esterna di pertinenza esclusiva, oltre ad un Garage di pertinenza situato al piano seminterrato (Allegati dal n. 1 al n.33; Doc. fotografica dal n.1 al n.39). Essa è sita nella zona periferica di Grottaferrata sviluppatasi in adiacenza del centro storico nelle vicinanze della S.P. 216 Via Anagnina. La palazzina dove sono ubicate le due unità immobiliari oggetto di Stima, ha accesso da via Giovanni Dusmet n. 22 tramite un cancello carrabile (foto n.6), che porta ad un cortile interno composto da un viale comune ai due villini (foto n.6), ed un accesso pedonale per l'altra abitazione non oggetto di perizia (foto n.5), mentre, al Garage sottostante vi si ha accesso dalla rampa comune adiacente al sentiero pedonale (foto n. 7-8-14), che da accesso ad ambedue i piani interrati delle abitazioni di cui è composta la palazzina. L'Abitazione si suddivide in: Piano Interrato di consistenza maggiore rispetto agli altri piani, composto da un Soggiorno, due Intercapedini, un Angolo Cottura, due Bagni, un vano Letto, un Sottoscala, due Disimpegni e due vani Magazzino (foto dal n. 9 al n.23), il tutto per una Superficie calpestabile di mq. 260.06. Il Piano Terra, composto da Soggiorno, Sala da Pranzo, Cucina, Bagno e Portico (foto dal n. 1 al n. 3 e dal n. 24 al n. 29 e da), per una Superficie calpestabile di mq. 99,54. Il Piano Primo, di consistenza maggiore del Piano Terra, composto da due Bagni, due Terrazzi, due vani Letto, un Ripostiglio ed un

Disimpegno (foto n- 1 e 2 e dal n. 30 al n. 35), per una Superficie calpestabile di mq. 64,86. Il Piano Secondo (Soffitta), di consistenza leggermente inferiore rispetto al Piano Primo, composto da un Bagno, un Disimpegno, un vano ed un Letto (foto dal n.36 al n.39), il tutto per una Superficie calpestabile di mq. 48,82. Il Cortile di pertinenza esclusiva è di mq. 600,00 circa mentre la Corte comune con l'altra abitazione non oggetto di stima, è di mq. 435,00 circa. Il lotto oggetto di esecuzione immobiliare risulta riportato al N.C.E.U. al foglio 3 p.lla 1055 sub. 507 graffato con il sub 508, identificante l'Abitazione e la Corte Esclusiva, Interno 1 Piano S1-T-1-2 categoria A/7 classe 4 vani 14,5 rendita € 2.658,46 (estratto All. n. 3; visura All. n. 4; planimetria catastale All. n. 5); mentre il Garage è identificato al foglio 3 p.lla 1055 sub. 509, interno 1 Piano S1 categoria C/6 classe 3 consistenza mq. 33,23 rendita € 142,49 (estratto All. n. 3; visura All. n. 6; planimetria catastale All. n. 7). È necessario segnalare che l'immobile è stato oggetto di diverse opere abusive che consistono al piano interrato nell'ampliamento e nel cambio di destinazione d'uso da Garage ad abitazione di gran parte di esso, oltre alla chiusura dello spazio di manovra del locale ad oggi identificato come garage sub 509, e inoltre alla realizzazione di due locali magazzino al posto del terrapieno da progetto; al piano terra troviamo la chiusura di un portico trasformato in locale pranzo; al piano soffitta, la realizzazione di un bagno al posto del lavatoio, l'apertura di due vani sottotetto non praticabili, oltre alla trasformazione in abitativo di tutto il piano soffitta. Tali opere sono state realizzate in epoca antecedente al 31/03/2003 ed i lavori, allo stato attuale, risultano ultimati. Per tali lavori è stata presentata Istanza di Condo Edilizio L. 326/03 in data 09/12/2004 prot. 49195, pratica n.1968 del 14/12/2004, pratica questa, successivamente valutata come non perseguibile, in quanto l'immobile risulta ubicato in zona sottoposta a Vincolo Paesaggistico D.lgs. 42/04, Vincolo Idrogeologico RDL del 30/12/1923 n. 3267, Vincolo Archeologico P.T.P.R. Tavola B Protezione aree di interesse Archeologico Art. 41 N.T.A. A causa di ciò, l'immobile verrà identificato, ai fini del calcolo di stima, paragonandolo con il progetto precedentemente approvato ossia la Variante n. 151/02.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1055, Sub. 507, Categoria A7, Graffato SUB 508 - Fg. 3, Part. 1055, Sub. 509, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 751.045,68

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

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

Nella stima dell'immobile eseguito, considerando tutte le caratteristiche dell'unità immobiliare sopra illustrate, si terrà conto delle caratteristiche dell'edificio, del buon grado di rifinitura, dello stato di manutenzione, ed infine dell'ubicazione dell'immobile sito nella zona periferica di Grottaferrata sviluppatasi in adiacenza del centro storico nelle vicinanze della S.P. 216 Via Anagnina. La conformazione del lotto di vendita costituita da una unità abitativa in palazzina bifamiliare che ha accesso comune da via Giovanni Dusmet n. 22 tramite un cancello carrabile, che porta ad un cortile interno composto da un viale comune ai due villini, ed una rampa comune che scende al piano interrato dando accesso al Garage annesso all'unità ed all'altra porzione interrata dell'abitazione interno 2 (estratto All. n. 3; visure All. n. 4 - 6; planimetrie All. n. 5 - 7).

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

METODO SINTETICO: in base al parametro "metro quadrato di superficie commerciale".

Tale metodo consiste nell'applicare un valore medio unitario al parametro di valutazione (mq.) della consistenza immobiliare calcolando la superficie commerciale ragguagliata per l'unità in oggetto.

Nella valutazione che segue, il prezzo unitario di stima è scaturito tenendo conto dei seguenti fatti

significativi:

- l'insieme delle valutazioni riscontrate presso tre importanti Agenzie Immobiliari di Grottaferrata, per immobili simili a quelli in oggetto, ed in riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio OMI riconducibili a 3.300,00 €/mq;
- il particolare momento di mercato immobiliare;
- l'epoca della costruzione (che si è protratta dal 2000);
- l'esame scrupoloso che l'appartamento di cui trattasi è occupato con regolare contratto prima del pignoramento;
- il disagio a cui deve sottostare l'eventuale assegnatario per le opere murarie di ripristino dello stato dei luoghi.

Pertanto e per le considerazioni fatte, ritenendo congruo di applicare una riduzione del prezzo a mq di superficie pari al 8%, in base alla Superficie Raggiugliata, per cui si applicherà un valore di mercato pari ad € 3036€/mq.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Grottaferrata (RM) - VIALE GIOVANNI DUSMET N. 22, interno 1, piano S1-T-1-SOFFITTA	247,38 mq	3.036,00 €/mq	€ 751.045,68	100,00%	€ 751.045,68
				Valore di stima:	€ 751.045,68

Valore di stima: € 751.045,68

ASTE
GIUDIZIARIE®

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
ripristino dello stato dei luoghi con eliminazione degli abusi	80000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica CILA a Sanatoria	3700,00	€

Valore finale di stima: € 667.345,68

Per rendere commerciabile l'immobile dopo l'assegnazione è necessario procedere al ripristino della destinazione d'uso come da progetto originale (All.22), e alla demolizione degli ampliamenti abusivi al piano interrato, nonché al ripristino dei terrapieni; alla riapertura del portico al piano terra e al ripristino della destinazione soffitta al piano secondo con la chiusura delle due porzioni di sottotetto non praticabile attualmente agibili, il tutto si stima per una spesa di circa € 80.000,00.

A tale prezzo sono da detrarre inoltre le spese necessarie alla C.I.L.A. art.lo 37 DPR 380/01 per la sanatoria o ripristino delle piccole difformità interne rimaste, in difformità del progetto approvato, che si stimano circa in € 1.000,00 sanzione amministrativa, €. 2.700,00 per pratica edilizia e variazione catastale compreso oneri di

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
18 di 24

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 23/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mammucari Ivan

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Accesso
- ✓ N° 2 Foto - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto di Mappa
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura Storica SUB 508
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale SUB 508
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visura Storica SUB 509
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale SUB 509
- ✓ N° 8 Altri allegati - Planimetria Illustrativa Concessione Edilizia - Abusi e Difformità Piano Interrato
- ✓ N° 9 Altri allegati - Planimetria Illustrativa Concessione Edilizia - Abusi e Difformità Piano Terra - Primo - Secondo
- ✓ N° 10 Altri allegati - Visura Attuale Servizio Pubblicità Immobiliare Roma 2
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - Visura Storica SUB 501 - 503
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - Visura Storica SUB 505
- ✓ N° 13 Atto di provenienza - Atto di Provenienza
- ✓ N° 14 Altri allegati - Contratto di Locazione
- ✓ N° 15 Concessione edilizia - Concessione Edilizia n. 16115/07/1998
- ✓ N° 16 Altri allegati - Pratica Edilizia con Grafico di Progetto n.07/1996
- ✓ N° 17 Altri allegati - Accertamento Inizio Lavori Pratica 07/1996



- ✓ N° 18 Altri allegati - Autorizzazione all'allaccio in fognatura pubblica
- ✓ N° 19 Altri allegati - Vincolo Idrogeologico
- ✓ N° 20 Altri allegati - Compatibilità Paesaggistica e Grafico di Progetto
- ✓ N° 21 Concessione edilizia - Concessione Edilizia variante finale n.151
- ✓ N° 22 Altri allegati - Relazione Tecnica Pratica 07/1996
- ✓ N° 23 Altri allegati - Comunicazione Fine Lavori Pratica 07/1996
- ✓ N° 24 Altri allegati - Accertamento di Fine Lavori Polizia Municipale
- ✓ N° 25 Altri allegati - Istanza Condono Edilizio 326/2003
- ✓ N° 26 Altri allegati - Richiesta Parere in sub-delega art. 32 L.47/85 e art. 146 L.46/04
- ✓ N° 27 Altri allegati - Annullamento Richiesta Parere in sub-delega art. 32 L.47/85 e art. 146 L.46/04
- ✓ N° 28 Altri allegati - Autorizzazione Inizio Lavori Concessione n.161 al genio Civile
- ✓ N° 29 Altri allegati - Autorizzazione Inizio Lavori Variante n.151 Al Genio Civile
- ✓ N° 30 Altri allegati - Relazione a Struttura Ultimata del Direttore Lavori Maurizio Procaccini
- ✓ N° 31 Altri allegati - Elaborato Planimetrico SUB 501 - 503 - 505
- ✓ N° 32 Altri allegati - Planimetria Illustrativa Richiesta Sanatoria 326/03 non procedibile Piano Interrato
- ✓ N° 33 Altri allegati - Planimetria Illustrativa Richiesta Sanatoria 326/03 non procedibile Piano Terra - Primo - Secondo



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Grottaferrata (RM) - VIALE GIOVANNI DUSMET N. 22, interno 1, piano S1-T-1-SOFFITTA

Il Lotto è identificato al N.C.E.U., il villino al foglio 3 p.lla 1055 sub. 507 graffato con sub. 508 Int. 1, con garage annesso al foglio 3 p.lla 1055 sub. 509, ed individua un villino in fabbricato bifamiliare con garage annesso e porzione di corte esclusiva. L'Abitazione in oggetto è situata in un fabbricato bifamiliare composto da un piano interrato, due piani fuori terra ed un piano soffitta, con corte esterna di pertinenza esclusiva, oltre ad un Garage di pertinenza situato al piano seminterrato (Allegati dal n. 1 al n.33; Doc. fotografica dal n.1 al n.39). Essa è sita nella zona periferica di Grottaferrata sviluppatasi in adiacenza del centro storico nelle vicinanze della S.P. 216 Via Anagnina. La palazzina dove sono ubicate le due unità immobiliari oggetto di Stima, ha accesso da via Giovanni Dusmet n. 22 tramite un cancello carrabile (foto n.6), che porta ad un cortile interno composto da un viale comune ai due villini (foto n.6), ed un accesso pedonale per l'altra abitazione non oggetto di perizia (foto n.5), mentre, al Garage sottostante vi si ha accesso dalla rampa comune adiacente al sentiero pedonale (foto n. 7-8-14), che da accesso ad ambedue i piani interrati delle abitazioni di cui è composta la palazzina. L'Abitazione si suddivide in: Piano Interrato di consistenza maggiore rispetto agli altri piani, composto da un Soggiorno, due Intercapedini, un Angolo Cottura, due Bagni, un vano Letto, un Sottoscala, due Disimpegni e due vani Magazzino (foto dal n. 9 al n.23), il tutto per una Superficie calpestabile di mq. 260,06. Il Piano Terra, composto da Soggiorno, Sala da Pranzo, Cucina, Bagno e Portico (foto dal n. 1 al n. 3 e dal n. 24 al n. 29 e da), per una Superficie calpestabile di mq. 99,54. Il Piano Primo, di consistenza maggiore del Piano Terra, composto da due Bagni, due Terrazzi, due vani Letto, un Ripostiglio ed un Disimpegno (foto n- 1 e 2 e dal n. 30 al n. 35), per una Superficie calpestabile di mq. 64,86. Il Piano Secondo (Soffitta), di consistenza leggermente inferiore rispetto al Piano Primo, composto da un Bagno, un Disimpegno, un vano ed un Letto (foto dal n.36 al n.39), il tutto per una Superficie calpestabile di mq. 48,82. Il Cortile di pertinenza esclusiva è di mq. 600,00 circa mentre la Corte comune con l'altra abitazione non oggetto di stima, è di mq. 435,00 circa. Il lotto oggetto di esecuzione immobiliare risulta riportato al N.C.E.U. al foglio 3 p.lla 1055 sub. 507 graffato con il sub 508, identificante l'Abitazione e la Corte Esclusiva, Interno 1 Piano S1-T-1-2 categoria A/7 classe 4 vani 14,5 rendita € 2.658,46 (estratto All. n. 3; visura All. n. 4; planimetria catastale All. n. 5); mentre il Garage è identificato al foglio 3 p.lla 1055 sub. 509, interno 1 Piano S1 categoria C/6 classe 3 consistenza mq. 33,23 rendita € 142,49 (estratto All. n. 3; visura All. n. 6; planimetria catastale All. n. 7). È necessario segnalare che l'immobile è stato oggetto di diverse opere abusive che consistono al piano interrato nell'ampliamento e nel cambio di destinazione d'uso da Garage ad abitazione di gran parte di esso, oltre alla chiusura dello spazio di manovra del locale ad oggi identificato come garage sub 509, e inoltre alla realizzazione di due locali magazzino al posto del terrapieno da progetto; al piano terra troviamo la chiusura di un portico trasformato in locale pranzo; al piano soffitta, la realizzazione di un bagno al posto del lavatoio, l'apertura di due vani sottotetto non praticabili, oltre alla trasformazione in abitativo di tutto il piano soffitta. Tali opere sono state realizzate in epoca antecedente al 31/03/2003 ed i lavori, allo stato attuale, risultano ultimati. Per tali lavori è stata presentata Istanza di Condono Edilizio L. 326/03 in data 09/12/2004 prot. 49195, pratica n.1968 del 14/12/2004, pratica questa, successivamente valutata come non perseguibile, in quanto l'immobile risulta ubicato in zona sottoposta a Vincolo Paesaggistico D.lgs. 42/04, Vincolo Idrogeologico RDL del 30/12/1923 n. 3267, Vincolo Archeologico P.T.P.R. Tavola B Protezione aree di interesse Archeologico Art. 41 N.T.A. A causa di ciò, l'immobile verrà identificato, ai fini del calcolo di stima, paragonandolo con il progetto precedentemente approvato ossia la Variante n.

151/02.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 3, Part. 1055, Sub. 507, Categoria A7, Graffato SUB 508 - Fig. 3, Part. 1055, Sub. 509, Categoria C6



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui all'unità immobiliare oggetto d'esecuzione risulta ricadente in zona Periferica, poco fuori il Centro Storico di Grottaferrata, nello specifico con destinazione P.R.G. "Zona D2 Estensiva". La zona in cui ricade l'immobile è sottoposta a : Vincolo Paesaggistico Dlgs 42/04, Vincolo Idrogeologico RDL del 30/12/1923 n.3267, Vincolo Archeologico PTPR Tavola B Protezione aree di interesse Archeologico Art. 41 NTA.

Prezzo base d'asta: € 667.345,68



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 266/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 667.345,68

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Grottaferrata (RM) - VIALE GIOVANNI DUSMET N. 22, interno 1, piano S1-T-1-SOFFITTA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1055, Sub. 507, Categoria A7, Graffato SUB 508 - Fg. 3, Part. 1055, Sub. 509, Categoria C6	Superficie	247,38 mq
Stato conservativo:	Da quanto accertato durante il sopralluogo del 13/10/2023 l'immobile è stato trovato in buone condizioni di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	<p>Il Lotto è identificato al N.C.E.U., il villino al foglio 3 p.lla 1055 sub. 507 graffato con sub. 508 Int. 1, con garage annesso al foglio 3 p.lla 1055 sub. 509, ed individua un villino in fabbricato bifamiliare con garage annesso e porzione di corte esclusiva. L'Abitazione in oggetto è situata in un fabbricato bifamiliare composto da un piano interrato, due piani fuori terra ed un piano soffitta, con corte esterna di pertinenza esclusiva, oltre ad un Garage di pertinenza situato al piano seminterrato (Allegati dal n. 1 al n.33; Doc. fotografica dal n.1 al n.39). Essa è sita nella zona periferica di Grottaferrata sviluppatasi in adiacenza del centro storico nelle vicinanze della S.P. 216 Via Anagnina. La palazzina dove sono ubicate le due unità immobiliari oggetto di Stima, ha accesso da via Giovanni Dusmet n. 22 tramite un cancello carrabile (foto n.6), che porta ad un cortile interno composto da un viale comune ai due villini (foto n.6), ed un accesso pedonale per l'altra abitazione non oggetto di perizia (foto n.5), mentre, al Garage sottostante vi si ha accesso dalla rampa comune adiacente al sentiero pedonale (foto n. 7-8-14), che da accesso ad ambedue i piani interrati delle abitazioni di cui è composta la palazzina. L'Abitazione si suddivide in: Piano Interrato di consistenza maggiore rispetto agli altri piani, composto da un Soggiorno, due Intercapedini, un Angolo Cottura, due Bagni, un vano Letto, un Sottoscala, due Disimpegni e due vani Magazzino (foto dal n. 9 al n.23), il tutto per una Superficie calpestabile di mq. 260,06. Il Piano Terra, composto da Soggiorno, Sala da Pranzo, Cucina, Bagno e Portico (foto dal n. 1 al n. 3 e dal n. 24 al n. 29 e da), per una Superficie calpestabile di mq. 99,54. Il Piano Primo, di consistenza maggiore del Piano Terra, composto da due Bagni, due Terrazzi, due vani Letto, un Ripostiglio ed un Disimpegno (foto n- 1 e 2 e dal n. 30 al n. 35), per una Superficie calpestabile di mq. 64,86. Il Piano Secondo (Soffitta), di consistenza leggermente inferiore rispetto al Piano Primo, composto da un Bagno, un Disimpegno, un vano ed un Letto (foto dal n.36 al n.39), il tutto per una Superficie calpestabile di mq. 48,82. Il Cortile di pertinenza esclusiva è di mq. 600,00 circa mentre la Corte comune con l'altra abitazione non oggetto di stima, è di mq. 435,00 circa. Il lotto oggetto di esecuzione immobiliare risulta riportato al N.C.E.U. al foglio 3 p.lla 1055 sub. 507 graffato con il sub 508, identificante l'Abitazione e la Corte Esclusiva, Interno 1 Piano S1-T-1-2 categoria A/7 classe 4 vani 14,5 rendita € 2.658,46 (estratto All. n. 3; visura All. n. 4; planimetria catastale All. n. 5); mentre il Garage è identificato al foglio 3 p.lla 1055 sub. 509, interno 1 Piano S1 categoria C/6 classe 3 consistenza mq. 33,23 rendita € 142,49 (estratto All. n. 3; visura All. n. 6; planimetria catastale All. n. 7). È necessario segnalare che l'immobile è stato oggetto di diverse opere abusive che consistono al piano interrato nell'ampliamento e nel cambio di destinazione d'uso da Garage ad abitazione di gran parte di esso, oltre alla chiusura dello spazio di manovra del locale ad oggi identificato come garage sub 509, e inoltre alla realizzazione di due locali magazzino al posto del terrapieno da progetto; al piano terra troviamo la chiusura di un portico trasformato in locale pranzo; al piano soffitta, la realizzazione di un bagno al posto del lavatoio, l'apertura di due vani sottotetto non praticabili, oltre alla trasformazione in abitativo di tutto il piano soffitta. Tali opere sono state realizzate in epoca antecedente al 31/03/2003 ed i lavori, allo stato attuale, risultano ultimati. Per tali lavori è stata presentata Istanza di Condono Edilizio L. 326/03 in data 09/12/2004 prot. 49195, pratica n.1968 del 14/12/2004, pratica questa, successivamente valutata come non perseguibile, in quanto l'immobile risulta ubicato in zona sottoposta a Vincolo Paesaggistico D.lgs. 42/04, Vincolo Idrogeologico RDL del 30/12/1923 n. 3267, Vincolo Archeologico P.T.P.R. Tavola B Protezione aree di interesse Archeologico Art. 41 N.T.A. A causa di ciò, l'immobile verrà identificato, ai fini del calcolo di stima, paragonandolo con il progetto precedentemente approvato ossia la Variante n. 151/02.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

