

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Dezzi Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 274/2022 del R.G.E.

****omissis****

contro

****omissis****

****omissis****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Grottaferrata (RM) - via A. Cassani, 33	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Grottaferrata (RM) - via A. Cassani, 33	4
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Grottaferrata (RM) - via A. Cassani, 33	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Confini	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici	5
Provenienze Ventennali	6
Normativa urbanistica	6
Lotto 1	7
Titolarità	7
Consistenza	7
Dati Catastali	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Regolarità edilizia	8
Lotto 2	8
Titolarità	8
Consistenza	8
Dati Catastali	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	8
Lotto 3	9
Titolarità	9
Consistenza	10
Dati Catastali	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Stato di occupazione	10
Stima / Formazione lotti	11
Lotto 1	12
Lotto 2	13
Lotto 3	13

Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto 1	15
Lotto 2	15
Lotto 3	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 274/2022 del R.G.E.....	16
Lotto 1 - Prezzo base d'asta	16
Lotto 2 - Prezzo base d'asta	16
Lotto 3 - Prezzo base d'asta	16



All'udienza del 16/11/2022, il sottoscritto Dott. Agr. Dezzi Fabrizio, con studio in Piazza di Corte, 8 - 00072 - Ariccia (RM), e-mail fabriziodezzi@tiscali.it, PEC f.dezzi@epap.conafpec.it, Tel. 06.93393115, 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 Grottaferrata (RM) - via A. Cassani, 33, foglio 10 particella 1121 sub 502;
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Grottaferrata (RM) - via A. Cassani, 33, foglio 10 particella 1121 sub 503;
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Grottaferrata (RM) - via A. Cassani, 33, foglio 10 particella 1121 sub 501.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA A. CASSANI, 33, FOGLIO 10 PARTICELLA 1121 SUB 502

Trattasi di una porzione di villa trifamiliare, con destinazione d'uso residenziale, formato da piano seminterrato, terra, primo e secondo, con annessa corte ed area di parcheggio coperta comune, inserito in un contesto edificato di pregio.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA A. CASSANI, 33, FOGLIO 10 PARTICELLA 1121 SUB 503

Trattasi di una porzione di villa trifamiliare, con destinazione d'uso residenziale, formato da piano seminterrato, terra, primo e secondo, con annessa corte ed area di parcheggio coperta comune, inserito in un contesto edificato di pregio.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA A. CASSANI, 33, FOGLIO 10 PARTICELLA 1121 SUB 501

Trattasi di una porzione di villa trifamiliare, con destinazione d'uso residenziale, formato da piano terra e primo, con annessa corte ed area di parcheggio coperta comune, inserito in un contesto edificato di pregio.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come riportato nella relazione preliminare dell'Avv.to Monica Pitzalis.

CONFINI

Il complesso confina con via Alfredo Cassani e con le particelle catastali n. 532, 655 e 866 stesso foglio, di altre proprietà.

STATO CONSERVATIVO

L'intero complesso risulta ad oggi in buono stato di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono in buono stato e sono costituite da una superficie esterna a giardino e da rampa di accesso ad area di parcheggio coperta comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione visionata non è stata rilevata la presenza di servitù gravanti sui beni oggetto dell'esecuzione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, come riportato nella relazione preliminare dell'Avv.to Monica Pitzalis.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Grottaferrata, approvato con D.G.R. n.998 del 19/12/1972 classifica l'immobile in questione in parte in zona B2 – semintensiva ed in parte in zona C – semiestensiva.

Come emerge dalle cartografie del P.T.P.R. (Piano Territoriale e Paesaggistico Regionale), introdotto ai sensi del Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i. Tav.25, l'immobile risulta vincolato paesaggisticamente in quanto ricade in "beni d'insieme: valore estetico tradizionale bellezze panoramiche".

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Grottaferrata (RM) - via A. Cassani, 33, foglio 10 particella 1121 sub 502.

TITOLARITÀ

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/1)

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

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	132,00 mq	164,00 mq	1,00	164,00 mq	2,80 m	
Cantina e sottotetti	76,00 mq	95,00 mq	0,50	47,50 mq	2,80 m	
Balcone scoperto	2,00 mq	2,00 mq	0,25	0,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				212,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				212,00 mq		

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	1121	502		A7	4	11,5 vani	212 mq	2108,44 €	S1-T-1-2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, ed eccezione di un allineamento di una finestra al piano terra e la sostituzione della porta carrabile con portoncino al piano seminterrato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è costituito da struttura portante in c.a. con solai in latero-cemento e copertura a falde. L'unità immobiliare è composta, al piano interrato da cantina, lavanderia, centrale idrica, centrale termica e wc. Al piano terra da salone, cucina e bagno. Al piano primo da tre camere, disimpegno, ripostigli, due bagni e un balconcino. Al piano secondo da due camere, bagno e ripostigli sottotetto. I vari livelli sono funzionalmente collegati da scala interna in muratura.

Per quanto attiene alle caratteristiche interne, si può dire che: i pavimenti sono realizzati in ceramica, le pareti e i soffitti sono entrambi rifiniti con intonaco e tinta, le porte sono in legno massello lucidato, finestre in legno lucidato e vetro camera. L'impianto elettrico, allacciato alla rete, risulta essere dotato di salvavita, l'approvvigionamento idrico e di gas è da rete pubblica. L'impianto di acqua calda sanitaria e i riscaldamenti sono alimentati mediante caldaia autonoma a gas.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutata e della sua famiglia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'unità immobiliare, unitamente al fabbricato di cui è parte, è stata edificata in virtù e in conformità al permesso a costruire prot. 19516/3415 del 16/06/1992 rilasciato dal Comune di Grottaferrata (RM) e successiva variante prot. 6416/637 del 13/02/1993.

L'abitabilità è stata autorizzata con certificato n. 13/1993 prot. 31993/3907 del 23/10/1993 rilasciato dal Comune di Grottaferrata.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato, gli elaborati di progetto e l'ultima planimetria catastale in atti, risultano le seguenti difformità:

- allineamento di una finestra al piano terra;
- sostituzione della porta carrabile con portoncino al piano seminterrato, con mutazione del vano da garage a cantina,

per le quali è stato previsto il ripristino.

Ai fini della presente relazione verranno computati i costi di ripristino della configurazione, ex ante, e precisamente:

- 1) rimozione portoncino piano interrato con demolizione per ripristino vano d'ingresso carrabile;
- 2) fornitura e posa in opera di porta basculante carrabile;
- 3) lavori di rifinitura carico, trasporto e conferimento a discarica dei materiali di risulta;
- 4) rimozione infisso piano terra adiacente al portoncino d'ingresso, con demolizione davanzale;
- 5) ripristino muratura davanzali arretrati come da progetto compresi materiali;
- 6) fornitura e posa in opera di n.2 infissi in legno e vetro termico completi di grada metallica;
- 7) lavori di rifinitura, carico, trasporto e conferimento a discarica dei materiali di risulta;

In via sintetica i costi di ripristino, come sopra indicati, comprensivi di pratica edilizia, vengono stimati in 5.800€.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Grottaferrata (RM) - via A. Cassani, 33, foglio 10 particella 1121 sub 503.

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)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	132,00 mq	164,00 mq	1,00	164,00 mq	2,80 m	
Cantina e sottotetti	90,00 mq	100,00 mq	0,50	50,00 mq	2,80 m	
Balcone scoperto	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				215,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				215,50 mq		

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	1121	503		A7	4	11,5	216 mq	2108,44 €	S1-T-1-2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, ed eccezione della sostituzione della porta carrabile con portoncino al piano seminterrato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è costituito da struttura portante in c.a. con solai in latero-cemento e copertura a falde. L'unità immobiliare è composta, al piano interrato da cantina, centrale idrica, centrale termica e wc. Al piano terra da salone, cucina e bagno. Al piano primo da tre camere, disimpegno, ripostiglio, due bagni e due balconcini. Al piano secondo da due camere, bagno e ripostigli sottotetto. I vari livelli sono funzionalmente collegati da scala interna in muratura.

Per quanto attiene alle caratteristiche interne, si può dire che: i pavimenti sono realizzati in ceramica, le pareti e i soffitti sono entrambi rifiniti con intonaco e tinta, le porte sono in legno massello lucidato, finestre in legno

lucidato e vetro camera. L'impianto elettrico, allacciato alla rete, risulta essere dotato di salvavita, l'approvvigionamento idrico e di gas è da rete pubblica. L'impianto di acqua calda sanitaria e i riscaldamenti sono alimentati mediante caldaia autonoma a gas.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutata e della sua famiglia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'unità immobiliare, unitamente al fabbricato di cui è parte, è stata edificata in virtù e in conformità al permesso a costruire prot. 19516/3415 del 16/06/1992 rilasciato dal Comune di Grottaferrata (RM) e successiva variante prot. 6416/637 del 13/02/1993.

L'abitabilità è stata autorizzata con certificato n. 13/1993 prot. 31993/3907 del 23/10/1993 rilasciato dal Comune di Grottaferrata.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato, gli elaborati di progetto e l'ultima planimetria catastale in atti, risultano la seguente difformità:

- sostituzione della porta carrabile con portoncino al piano seminterrato, con mutazione del vano da garage a cantina,

per la quale è stato previsto il ripristino.

Ai fini della presente relazione verranno computati i costi di ripristino della configurazione, ex ante, e precisamente:

- 1) rimozione portoncino piano interrato con demolizione per ripristino vano d'ingresso carrabile;
- 2) fornitura e posa in opera di porta basculante carrabile;
- 3) lavori di rifinitura carico, trasporto e conferimento a discarica dei materiali di risulta.

In via sintetica i costi di ripristino, come sopra indicati, comprensivi di pratica edilizia, vengono stimati in 2.500€.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Grottaferrata (RM) - via A. Cassani, 33, foglio 10 particella 1121 sub 501.

TITOLARITÀ

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/2)
- ***omissis*** (Proprietà 1/2)

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

- ***omissis*** (Proprietà 1/2)
- ***omissis*** (Proprietà 1/2)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	53,00 mq	67,00 mq	1,00	67,00 mq	2,80 m	
Balcone scoperto	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				69,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				69,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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	1121	501		A7	3	3,5 vani	70 mq	551,32 €	T-1	

Corrispondenza catastale

- Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria del progetto assentito, per la realizzazione di un ampliamento al piano terra sul prospetto nord-est dell'edificio, con avanzamento di un tratto della linea di gronda.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è costituito da struttura portante in c.a. con solai in latero-cemento e copertura a falde. L'unità immobiliare è composta, al piano terra da soggiorno con cucina. Al piano primo da camera, bagno e balcone. I due livelli sono funzionalmente collegati da scala interna in muratura.

Per quanto attiene alle caratteristiche interne, si può dire che: i pavimenti sono realizzati in ceramica, le pareti e i soffitti sono entrambi rifiniti con intonaco e tinta, le porte sono in legno massello lucidato, finestre in legno lucidato e vetro camera. L'impianto elettrico, allacciato alla rete, risulta essere dotato di salvavita, l'approvvigionamento idrico risulta in comune con la rete che rifornisce il sub 503 mentre quello del gas è da rete pubblica. L'impianto di acqua calda sanitaria e i riscaldamenti sono alimentati mediante caldaia autonoma a gas.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal signor ***omissis***, suocero dell'esecutata.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'unità immobiliare, unitamente al fabbricato di cui è parte, è stata edificata in virtù e in conformità al permesso a costruire prot. 19516/3415 del 16/06/1992 rilasciato dal Comune di Grottaferrata (RM) e successiva variante prot. 6416/637 del 13/02/1993.

L'abitabilità è stata autorizzata con certificato n. 13/1993 prot. 31993/3907 del 23/10/1993 rilasciato dal Comune di Grottaferrata.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato, gli elaborati di progetto e l'ultima planimetria catastale in atti, risultano la seguente difformità:

- realizzazione di un ampliamento al piano terra della consistenza di circa 20 mq sul prospetto nord-est dell'edificio, con avanzamento di un tratto della linea di gronda,

per la quale è stato previsto il ripristino.

Ai fini della presente relazione verranno computati i costi di ripristino della configurazione, ex ante, e precisamente:

- 1) demolizione volume in ampliamento con recupero degli infissi;
- 2) ripristino muratura e davanzali come da progetto compresi materiali;
- 3) arretramento linea di gronda;
- 4) montaggio infissi e grade;
- 5) ripristino camminamento esterno;
- 6) ripristino angolo cottura;
- 7) lavori di rifinitura carico, trasporto e conferimento a discarica dei materiali di risulta.

In via sintetica i costi di ripristino, come sopra indicati, comprensivi di pratica edilizia, vengono stimati in 6.500€.

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.

Per unità immobiliari aventi tipologia simile a quella in oggetto, sono stati riscontrati sul mercato, attraverso varie indagini effettuate in compendi simili, ed avuto riguardo dei dati desunti dalla consultazione delle pubblicazioni di settore (fonti INEA, OMI, NOMISMA, ISTAT, BORSA IMMOBILIARE DI ROMA ECC.) valori di vendita compresi tra un minimo di € 2.250 ad un massimo di € 3.200 al mq di superficie commerciale. Pertanto, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto della stima, rilevati i prezzi di mercato realizzati in recenti compravendite, dopo aver omogeneizzato tali valori in base ai principali parametri tecnici, tenuto conto della situazione attuale di mercato immobiliare si attribuisce un valore unitario di € 2.500.

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

LOTTO 1

- Bene N° 1** – Appartamento ubicato a Grottaferrata (RM) - via A. Cassani, 33, foglio 10 particella 1121 sub 502.
Trattasi di porzione di villa trifamiliare, con destinazione d'uso residenziale formata da piano seminterrato, terra, primo e secondo, con annessa corte ed area di parcheggio coperta comune, inserito in un contesto edificato di pregio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1121, Sub. 502, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Grottaferrata (RM) - via A. Cassani, 33	212,00 mq	2.500,00 €/mq	€ 530.000,00	100,00%	€ 530.000,00
Valore di stima:					€ 530.000,00

Valore di stima: € 530.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza di garanzia per vizi del bene venduto	10,00	%

lavori di rimessa in pristino	5.800,00	€
-------------------------------	----------	---

Valore finale di stima: € 471.200,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Grottaferrata (RM) - via A. Cassani, 33, foglio 10 particella 1121 sub 503.

Trattasi di porzione di villa trifamiliare, con destinazione d'uso residenziale formata da piano seminterrato, terra, primo e secondo, con annessa corte ed area di parcheggio coperta comune, inserito in un contesto edificato di pregio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1121, Sub. 503, Categoria A7

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Grottaferrata (RM) - via A. Cassani, 33	215,50 mq	2.500,00 €/mq	€ 538.750,00	100,00%	€ 538.750,00
Valore di stima:					€ 538.750,00

Valore di stima: € 538.750,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza di garanzia per vizi del bene venduto	10,00	%
lavori di rimessa in pristino	2.500,00	€

Valore finale di stima: € 482.375,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Grottaferrata (RM) - via A. Cassani, 33, foglio 10 particella 1121 sub 501.

Trattasi di porzione di villa trifamiliare, con destinazione d'uso residenziale formata da piano terra e primo, con annessa corte ed area di parcheggio coperta comune, inserito in un contesto edificato di pregio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1121, Sub. 501, Categoria A7

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Grottaferrata (RM) - via A. Cassani, 33	69,50 mq	2.500,00 €/mq	€ 173.750,00	100,00%	€ 173.750,00
				Valore di stima:	€ 173.750,00

Valore di stima: € 173.750,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza di garanzia per vizi del bene venduto	10,00	%
lavori di rimessa in pristino	6.500,00	€

Valore finale di stima: € 149.875,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ariccia, li 15/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Dezzi Fabrizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 planimetrie catastali;
- ✓ N° 2 documentazione fotografica;
- ✓ N° 3 visure e schede catastali;
- ✓ N° 4 verbale di sopralluogo;
- ✓ N° 5 autorizzazione di abitabilità;
- ✓ N° 6 concessione edilizia;
- ✓ N° 7 stralcio variante di progetto;
- ✓ N° 8 perizia versione privacy;
- ✓ N° 9 ricevuta dell'inoltro alle parti.

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Grottaferrata (RM) - via A. Cassani, 33, foglio 10 particella 1121 sub 502.
Trattasi di porzione di villa trifamiliare, con destinazione d'uso residenziale formata da piano seminterrato, terra, primo e secondo, con annessa corte ed area di parcheggio coperta comune alle tre unità, inserito in un contesto edificato di pregio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1121, Sub. 502, Categoria A7. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 471.200,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Grottaferrata (RM) - via A. Cassani, 33, foglio 10 particella 1121 sub 503.
Trattasi di porzione di villa trifamiliare, con destinazione d'uso residenziale formata da piano seminterrato, terra, primo e secondo, con annessa corte ed area di parcheggio coperta comune alle tre unità, inserito in un contesto edificato di pregio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1121, Sub. 503, Categoria A7. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 482.375,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Grottaferrata (RM) - via A. Cassani, 33, foglio 10 particella 1121 sub 501.
Trattasi di porzione di villa trifamiliare, con destinazione d'uso residenziale formata da piano terra e primo, con annessa corte ed area di parcheggio coperta comune alle tre unità, inserito in un contesto edificato di pregio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1121, Sub. 501, Categoria A7. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 149.875,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 274/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 471.200,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Grottaferrata (RM) - via A. Cassani, 33		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1121, Sub. 502, Categoria A7	Superficie	212,00 mq
Stato conservativo:	l'immobile risulta ad oggi in buono stato di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di un villino in trifamiliare, con destinazione d'uso residenziale formato da piano seminterrato, piano terra, primo piano e secondo piano, inserito in un contesto edificato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 482.375,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Grottaferrata (RM) - via A. Cassani, 33		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1121, Sub. 503, Categoria A7	Superficie	215,50 mq
Descrizione:	Trattasi di un villino in trifamiliare, con destinazione d'uso residenziale formato da piano seminterrato, piano terra, primo piano e secondo piano, inserito in un contesto edificato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 149.875,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Grottaferrata (RM) - via A. Cassani, 33		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1121, Sub. 501, Categoria A7	Superficie	69,50 mq
Descrizione:	Trattasi di un villino in trifamiliare, con destinazione d'uso residenziale formato da piano terra e primo piano, inserito in un contesto edificato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		