

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Apa Diego, nell'Esecuzione Immobiliare 315/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Creditore intervenuto

**** *Omissis* ****



Incarico	4
Premessa	4
Lotto 1	5
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	9
Lotto 2	10
Descrizione	10
Completezza documentazione ex art. 567	10
Titolarità	10
Confini	11
Consistenza	11
Cronistoria Dati Catastali	11
Dati Catastali	12
Stato conservativo	12
Parti Comuni	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	13
Lotti n. 1, 2	13
Formalità pregiudizievoli	14
Lotti n. 1, 2	14
Normativa urbanistica	15
Lotti n. 1, 2	15
Regolarità edilizia	15
Lotti n. 1, 2	15
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI	15
Lotti n. 1, 2	15



Stima / Formazione lotti.....	16
Lotto 1	16
Lotto 2	19
Allegati e.i. 315/2024	22
Riepilogo bando d'asta	23
Lotto 1	23
Lotto 2	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 315/2024 del R.G.E.....	25
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 409.000,00	25
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 29.000,00	26



All'udienza del 23/09/2024, il sottoscritto Arch. Apa Diego, con studio in Via Paganico, 10 - 00049 - Velletri (RM), e-mail arch.diegoapa@libero.it, PEC d.apa@pec.archrm.it, Tel. 320 7726257, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

Oggetto della presente esecuzione immobiliare sono dei beni siti all'interno di un edificio condominiale, realizzato alla fine degli anni '90 nel Comune di Grottaferrata, Viale I Maggio n. 115/A, in una zona centrale dotata di tutti i servizi primari, e censito al N.C.E.U. del medesimo comune al foglio 10, particella 1183.

In particolare, trattasi di un'abitazione - con corte di pertinenza esclusiva e due cantine annesse - e due Garage (box auto) posti al piano S1.

Per la natura del compendio lo scrivente intende procedere alla **formazione di n. 2 lotti**:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento, con corte di pertinenza esclusiva e due cantine, ubicato a Grottaferrata (RM) - Viale I Maggio, n. 115/A, scala B, interno 3, piano T-S1
- **Bene N°2** - Garage ubicato a Grottaferrata (RM) - Viale I Maggio, n. 115/A, scala B, interno 12, piano S1

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Grottaferrata (RM) - Viale I Maggio, n. 115/A, scala B, interno 17, piano S1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento, con corte di pertinenza esclusiva e due cantine, ubicato a Grottaferrata (RM) - Viale I Maggio, n. 115/A, scala B, interno 3, piano T-S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Grottaferrata (RM) - Viale I Maggio, n. 115/A, scala B, interno 12, piano S1

DESCRIZIONE

Il **primo lotto** è costituito da un appartamento (con corte esclusiva e due cantine annesse) e da un garage.

L'**appartamento** (subalterno 502, graffato al subalterno 503), a cui si accede dal vano scala condominiale, è sito al piano terra; si presenta con una superficie netta residenziale di circa 107,00 mq e una corte esterna esclusiva di circa 370,00 mq. Esso risulta suddiviso in: soggiorno-pranzo, cucina, tre camere da letto, di cui una con cabina armadio, un disimpegno e due bagni, oltre a due balconi posti al livello della corte esterna.

Le cantine annesse all'abitazione, identificate con gli interni n. 3 e 4, sono site al piano S1 con accesso da un passaggio condominiale, e hanno una consistenza di circa 3,70 mq l'una.

Il **garage**, identificato con il subalterno n. 45, è sito al piano S1, il cui accesso carrabile è garantito da una rampa esterna, e ha una superficie netta di circa 14,00 mq.

Per il bene 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., risulta completa e depositata nel fascicolo nei termini, come indicato nella relazione preliminare dall'Avvocato Michela Laezza.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano essere di proprietà (nuda proprietà) del **** Omissis ****, mentre alla **** Omissis **** è rimasto il diritto di abitazione (usufrutto), in virtù dell'atto di donazione del 19/12/2017, rep. n. 48617, racc. n. 7316, notaio Caterina Miccadei.

CONFINI

- L'appartamento, con corte annessa, identificato attualmente con l'interno 3, confina con il vano scala condominiale, parti comuni, salvo altri.
- Le cantine, interni 3 e 4, confinano con cantina int. 2, spazi di manovra, parti comuni, salvo altri.
- Il box auto identificato con il subalterno 45 confina con i box auto int. n. 11 e 13, spazi di manovra, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	107,25 mq	125,00 mq	1	125,00 mq	2,75 m	T
Balcone	10,60 mq	10,60 mq	0,30	3,18 mq	2,75 m	T
Balcone	10,50 mq	10,50 mq	0,30	3,15 mq	2,75 m	T
Corte esclusiva	370,00 mq	370,00 mq	0,05	18,50 mq	0,00 m	T
Cantina (int. 3)	3,75 mq	4,65 mq	0,50	2,33 mq	2,40 m	S1
Cantina (int. 4)	3,85 mq	5,00 mq	0,50	2,50 mq	2,40 m	S1
Garage (Box auto sub. 45)	13,90 mq	16,10 mq	0,50	8,05 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				162,71 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				162,71 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/09/1999 al 24/01/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1183, Sub. 45 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Piano S1
Dal 24/01/2000 al 23/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1183, Sub. 45 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Rendita € 75,20 Piano S1
Dal 23/05/2005 al 19/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1183, Sub. 45 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Rendita € 75,20 Piano S1
Dal 16/06/2008 al 27/07/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1183, Sub. 502 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9 vani Rendita € 1.440,91 Piano T-S1 Graffato 503
Dal 27/07/2016 al 19/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1183, Sub. 502 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9 vani Superficie catastale 152 mq Rendita € 1.440,91 Piano T-S1 Graffato 503
Dal 19/12/2017 al 22/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1183, Sub. 45 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 75,20 Piano S1
Dal 19/12/2017 al 22/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1183, Sub. 502 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9 vani Superficie catastale 152 mq Rendita € 1.440,91 Piano T-S1 Graffato 503

I titolari catastali corrispondono a quelli reali, in virtù dell'atto di compravendita del 23 maggio 2005, repertorio n. 64077, raccolta n. 7291, notaio Renato Carraffa, e successivo atto di donazione del 19 dicembre 2017, repertorio n. 48617, raccolta n. 7316, notaio Caterina Miccadei.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	1183	502		A2	2	9 vani	152 mq	1440,91 €	T-S1	503
	10	1183	45		C6	4	14 mq	16 mq	75,20 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale tra il rilievo dello stato dei luoghi e le planimetrie catastali in atti. Si segnala solamente una errata indicazione della toponomastica riguardante il numero civico.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del bene è buono.

PARTI COMUNI

Le parti comuni, sostanzialmente, si riferiscono alla strada di accesso da Viale I Maggio, agli spazi di manovra al piano S1, al vano scala condominiale, con tutti gli accessori annessi (recinzioni, cancelli pedonali e carrabili, ecc.). Inoltre, è presente un piazzale destinato ad un numero determinato di posti auto che, da quanto appreso dal regolamento condominiale (in allegato), sono assegnati ai singoli condomini per la durata di un anno, mediante estrazione a sorte tra tutti i proprietari delle unità immobiliari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura portante: dal certificato di collaudo statico a firma dell'Arch. Franco Trucchi, in atti presso il Comune di Grottaferrata, si apprende che le strutture portanti del fabbricato sono in cemento armato, con due corpi scala e giunto sismico. Le strutture portanti in c.a. sono gettate in opera e realizzate mediante una doppia serie di telai in c.a. tessuti nelle due direzioni ortogonali del fabbricato; solai in laterocemento, con travetti prefabbricati a traliccio e pignatte in laterizio, completati da una caldana superiore con armatura di ripartizione, dello spessore di cm. 20+4 di caldana; fondazione a travi rovesce gettate in opera su un massetto di ripartizione non armato. Le pareti di contenimento al piano interrato sono realizzate in c.a. dello spessore di cm. 20, con adeguata zattera di fondazione.

Esposizione: nord-est, nord-ovest;

Altezza interna utile: l'abitazione H = 2,75 ml, le cantine H = 2,40 ml, i box auto H = 3,00 ml;

Pareti esterne: le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate civilmente;

Pareti interne: rivestite parte delle pareti dei bagni e della cucina, intonacate e tinteggiate le parti restanti; le

pareti interne delle cantine e dei locali box auto non sono rifiniti;

Corte esterna: in parte pavimentata e in parte destinata a giardino;

Pavimentazione interna: parquet per il soggiorno, camere e disimpegni, ceramica per il resto degli ambienti;

Infissi esterni ed interni: le finestre sono in legno con doppio vetro e persine in alluminio, le porte interne in legno; il garage è servito da una porta basculante in alluminio;

Impianto termico: l'abitazione si presenta attualmente con n. 2 impianti termici (n. 2 caldaie) in virtù della precedente fusione realizzata tra due unità immobiliari distinte;

Impianto elettrico: unica utenza tra abitazione, cantine e locali box auto;

Impianto idrico: sottotraccia con colonne di mandata e di ritorno e approvvigionamento da acquedotto comunale;

Impianto fognario: fognatura comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis ****.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Grottaferrata (RM) - Viale I Maggio, n. 115/A, scala B, interno 17, piano S1

DESCRIZIONE

Il **secondo lotto** è costituito da un **garage**, identificato con il subalterno n. 50 sito al piano S1, il cui accesso carrabile è garantito da una rampa esterna, e ha una superficie netta di circa 15,00 mq.

Per il bene 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., risulta completa e depositata nel fascicolo nei termini, come indicato nella relazione preliminare dall'Avvocato Michela Laezza.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano essere di proprietà (nuda proprietà) del **** Omissis ****, mentre alla **** Omissis **** è rimasto il diritto di abitazione (usufrutto), in virtù dell'atto di donazione del 19/12/2017, rep. n. 48617, racc. n. 7316, notaio Caterina Miccadei.



CONFINI

Il box auto identificato con il subalterno 50 confina con il box auto int. n. 16, spazi di manovra, vano scala esterno di accesso al p. S1, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage (Box auto sub. 50)	14,70 mq	17,00 mq	1	17,00 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				17,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/09/1999 al 24/01/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1183, Sub. 50 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Piano S1
Dal 24/01/2000 al 23/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1183, Sub. 50 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Rendita € 80,57 Piano S1
Dal 23/05/2005 al 19/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1183, Sub. 50 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 Rendita € 80,57 Piano S1
Dal 19/12/2017 al 22/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 1183, Sub. 50 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 80,57 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali, in virtù dell'atto di compravendita del 23 maggio 2005, repertorio n. 64077, raccolta n. 7291, notaio Renato Carraffa, e successivo atto di donazione del 19 dicembre 2017, repertorio n. 48617, raccolta n. 7316, notaio Caterina Miccadei.



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	1183	50		C6	4	15 mq	15 mq	80,57 €	S1		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale tra il rilievo dello stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti. Si segnala solamente una errata indicazione della toponomastica riguardante il numero civico.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del bene è buono.

PARTI COMUNI

Le parti comuni, sostanzialmente, si riferiscono alla strada di accesso da Viale I Maggio, agli spazi di manovra al piano S1, al vano scala condominiale, con tutti gli accessori annessi (recinzioni, cancelli pedonali e carrabili, ecc.).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura portante: dal certificato di collaudo statico a firma dell'Arch. Franco Trucchi, in atti presso il Comune di Grottaferrata, si apprende che le strutture portanti del fabbricato sono in cemento armato, con due corpi scala e giunto sismico. Le strutture portanti in c.a. sono gettate in opera e realizzate mediante una doppia serie di telai in c.a. tessuti nelle due direzioni ortogonali del fabbricato; solai in laterocemento, con travetti prefabbricati a traliccio e pignatte in laterizio, completati da una caldana superiore con armatura di ripartizione, dello spessore di cm. 20+4 di caldana; fondazione a travi rovesce gettate in opera su un massetto di ripartizione non armato. Le pareti di contenimento al piano interrato sono realizzate in c.a. dello spessore di cm. 20, con adeguata zattera di fondazione.

Esposizione: nord-est, nord-ovest;

Altezza interna utile: 3,00 ml;

Pareti esterne: le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate civilmente;

Pareti interne: prive di rifinitura;

Infissi esterni ed interni: basculante in alluminio;

Impianto elettrico: in canalina.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis ****.

LOTTI N. 1, 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/01/2000 al 15/06/2005	**** Omissis ****	Assegnazione a socio di cooperativa edilizia (Abitazione sub 13, graffata al sub 26, e garage sub 50)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Renato Carraffa	24/01/2000	37468	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	16/02/2000	5607	3667		
Dal 24/01/2000 al 15/06/2005	**** Omissis ****	Assegnazione a socio di cooperativa edilizia (Abitazione sub 14, graffata al sub 25, e garage sub 45)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Renato Carraffa	24/01/2000	37468	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	16/02/2000	5608	3668		
Dal 15/06/2004 al 29/12/2017	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Renato Carraffa	23/05/2005	64077	7291
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 2	15/06/2005	38825	22024
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Conservatoria di	14/06/2005	129085			

		Roma 3		
Dal 19/12/2017	**** Omissis ****	Atto di donazione		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Notaio Caterina Miccadei	19/12/2017	48617
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Conservatoria di Roma 2	29/12/2017	61614
				Reg. part.
				42590
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		Conservatoria di Roma 6	28/12/2017	18231
				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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

LOTTE N. 1, 2

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 04/10/2010
Reg. gen. 57779 - Reg. part. 13990
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Velletri il 03/10/2013
Reg. gen. 41223 - Reg. part. 5596
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Velletri il 09/09/2024
Reg. gen. 48428 - Reg. part. 35749
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

LOTTI N. 1, 2

L'area dove ricade il fabbricato è individuata dal PRG del Comune di Grottaferrata come zona "B2" Semintensiva.

LOTTI N. 1, 2

Il fabbricato, ove ricadono gli immobili oggetto di pignoramento, risulta realizzato in virtù della Concessione Edilizia n. 37 del 16 febbraio 1998, avente oggetto la realizzazione di un edificio per civile abitazione in Viale I Maggio, i cui lavori risultano ultimati in data 30/09/1999.

Successivamente sono state rilasciate n. 3 Concessioni edilizie in variante alla n. 37/1998, di seguito elencate:

- C.E. in variante del 14/12/1998, prot. 38032/5103;
- C.E. in variante del 26/02/1999, prot. 5866/594;
- C.E. in variante del 27/08/1999, prot. 26227/3424.

Inoltre, agli atti del Comune di Grottaferrata, risulta essere presente il Certificato di Agibilità rilasciato in data 02/03/2000, prot. 6745/801.

È presente altresì, per quanto attiene strettamente all'abitazione oggetto di pignoramento, una pratica D.I.A. prot. 71 del 03/01/2005 e successiva variante del 15/01/2007, con la quale si autorizzava un intervento di fusione e diversa distribuzione di n. 2 unità immobiliari.

ELABORATI GRAFICI ASSENTITI - STATO DEI LUOGHI

Relativamente agli immobili oggetto di pignoramento risulta una sostanziale conformità tra il rilievo dello stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**LOTTI N. 1, 2**

Il fabbricato in oggetto è costituito in condominio, denominato "Palazzina Irene", condotto dall'Amministratore p.t. Sig. Massimo Averna. Quest'ultimo, dopo formale richiesta del sottoscritto, ha dichiarato che ad oggi non sono presenti spese condominiali pendenti sui beni oggetto di pignoramento.



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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento, con corte di pertinenza esclusiva e due cantine, ubicato a Grottaferrata (RM) - Viale I Maggio, n. 115/A, scala B, interno 3, piano T-S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Grottaferrata (RM) - Viale I Maggio, n. 115/A, scala B, interno 12, piano S1

PREMESSA FORMAZIONE LOTTI

Oggetto della presente esecuzione immobiliare sono dei beni siti all'interno di un edificio condominiale, realizzato alla fine degli anni '90 nel Comune di Grottaferrata, Viale I Maggio n. 115/A, in una zona centrale dotata di tutti i servizi primari, e censito al N.C.E.U. del medesimo comune al foglio 10, particella 1183.

In particolare, trattasi di un'abitazione - con corte di pertinenza esclusiva e due cantine annesse - e due Garage (box auto) posti al piano S1.

Per la natura del compendio lo scrivente intende procedere alla **formazione di n. 2 lotti.**

DESCRIZIONE LOTTO N. 1

Il **primo lotto** è costituito da un appartamento (con corte esclusiva e due cantine annesse) e da un garage.

L'**appartamento** (subalterno 502, graffato al subalterno 503), a cui si accede dal vano scala condominiale, è sito al piano terra; si presenta con una superficie netta residenziale di circa 107,00 mq e una corte esterna esclusiva di circa 370,00 mq. Esso risulta suddiviso in: soggiorno-pranzo, cucina, tre camere da letto, di cui una con cabina armadio, un disimpegno e due bagni, oltre a due balconi posti al livello della corte esterna.

Le cantine annesse all'abitazione, identificate con gli interni n. 3 e 4, sono site al piano S1 con accesso da un passaggio condominiale, e hanno una consistenza di circa 3,70 mq l'una.

Il **garage**, identificato con il subalterno n. 45, è sito al piano S1, il cui accesso carrabile è garantito da una rampa esterna, e ha una superficie netta di circa 14,00 mq.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 10, Part. 1183, Sub. 502, Categoria A2, Graffato 503 (l'abitazione, corte e cantine)

- Fg. 10, Part. 1183, Sub. 45, Categoria C6 (il garage)

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)

PREMESSA ALLA STIMA

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

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

STIMA ANALITICA

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

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

Il reddito lordo annuo (R) è dato dal presunto calcolo del canone annuo al quale si deterranno le spese che normalmente si sostengono annualmente. Il sottoscritto fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione un valore locativo di €. 15.000,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (canone mensile medio pari ad €. 1.250,00).

Le spese medie annue (S) per:

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

costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 25 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove: $R = \text{€} 15.000,00$ ed $S = \text{€} 15.000,00 \times 25 : 100 = \text{€} 3.750,00$.

Pertanto, si avrà $\text{€} 15.000,00 - 3.750,00 = 11.250,00$ (canone annuo netto).

Capitalizzazione del canone annuo netto (R-S) : $r = V$ ove $r = 2,8\%$

$\text{€} 11.250,00 / 0,028 = \text{€} 401.785,71$

Arrotondato ad $\text{€} 402.000,00$ (valore dell'immobile con stima Analitica).

STIMA SINTETICA

La stima di un bene immobile dovrà scaturire da ragionamenti coerenti e dovrà esprimere un parere che dia luogo al valore di mercato e cioè al valore venale da differenziare, peraltro, dal valore affettivo di scarso significato in un contesto di compra-vendita, da quello di trasformazione, da quello di costo e infine dal valore complementare, in un quadro di massima oggettività. La stima è una previsione di formazione del prezzo, ove i valori sono prezzi attesi, mentre i prezzi che si sono formati per i contratti già eseguiti sono prezzi storici. Peraltro, ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico per caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, tipologica e di finitura.

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

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

Le superfici lorde commerciali dei vani, da impiegare per la stima sintetica, sono state ottenute da un computo che avviene secondo il seguente criterio:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti;
- c) nel caso di unità immobiliare ricadente in edificio con più unità: 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali;
- d) per i balconi, le terrazze e similari, superfici accessorie di ornamento, la superficie si misura fino al contorno esterno.

È stato adottato come parametro tecnico la superficie convenzionale pari a 162,71 mq e € 2.550,00 come valore unitario del lotto per la stima sintetica e pertanto:

2.550 €/mq X 162,71 mq = 414.910,50 €

Arrotondato ad € 415.000,00 (valore dell'immobile con stima Sintetica).

CONCLUSIONE: € 402.000,00 + € 415.000,00 = € 817.000,00: 2 = € 408.500,00

Arrotondato a 409.000,00 € che, spalmato sull'intera superficie, si ottiene il seguente valore unitario
409.000,00 € / 162,71 mq = 2513,67 €/mq (valore unitario).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento (int. 3, p.T)	162,71 mq	2.513,67 €/mq	€ 409.000,00	100,00%	€ 409.000,00
Bene N° 2 - Garage (int. 12, p. S1) Grottaferrata (RM) - Viale I Maggio, n. 115/A, scala B					
Valore di stima:					€ 409.000,00

Valore di stima: € 409.000,00

Valore finale di stima: € 409.000,00



- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Grottaferrata (RM) - Viale I Maggio, n. 115/A, scala B, interno 17, piano S1

PREMESSA FORMAZIONE LOTTI

Oggetto della presente esecuzione immobiliare sono dei beni siti all'interno di un edificio condominiale, realizzato alla fine degli anni '90 nel Comune di Grottaferrata, Viale I Maggio n. 115/A, in una zona centrale dotata di tutti i servizi primari, e censito al N.C.E.U. del medesimo comune al foglio 10, particella 1183.

In particolare, trattasi di un'abitazione, con corte di pertinenza esclusiva e due cantine annesse, e due Garage (box auto) posti al piano S1.

Per la natura del compendio lo scrivente intende procedere alla **formazione di n. 2 lotti**.

DESCRIZIONE LOTTO N. 2

Il **secondo lotto** è costituito da un **garage**, identificato con il subalterno n. 45 sito al piano S1, il cui accesso carrabile è garantito da una rampa esterna, e ha una superficie netta di circa 15,00 mq.

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

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 10, Part. 1183, Sub. 50, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)

PREMESSA ALLA STIMA

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

STIMA ANALITICA

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

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

- eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima.

Il reddito lordo annuo (R) è dato dal presunto calcolo del canone annuo al quale si deterranno le spese che normalmente si sostengono annualmente. Il sottoscritto fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione un valore locativo di €. 1.200,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (canone mensile medio pari ad €. 100,00).

Le spese medie annue (S) per:

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

costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 25 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove: R = €. 1.200,00 ed S = € 1.200,00 x 25 : 100 = €. 300,00.

Pertanto, si avrà € 1.200,00 - 300,00 = 900,00 (canone annuo netto).

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

€. 900,00 / 0,029 = € 31.034,48

Arrotondato a € 31.000,00 (valore dell'immobile con stima Analitica).

STIMA SINTETICA

La stima di un bene immobile dovrà scaturire da ragionamenti coerenti e dovrà esprimere un parere che dia luogo al valore di mercato e cioè al valore venale da differenziare, peraltro, dal valore affettivo di scarso significato in un contesto di compra-vendita, da quello di trasformazione, da quello di costo e infine dal valore complementare, in un quadro di massima oggettività. La stima è una previsione di formazione del prezzo, ove i valori sono prezzi attesi, mentre i prezzi che si sono formati per i contratti già eseguiti sono prezzi storici. Peraltro, ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico per caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, tipologica e di finitura.

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

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

Le superfici lorde commerciali dei vani, da impiegare per la stima sintetica, sono state ottenute da un computo che avviene secondo il seguente criterio:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti;
- c) nel caso di unità immobiliare ricadente in edificio con più unità: 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali;
- d) per i balconi, le terrazze e similari, superfici accessorie di ornamento, la superficie si misura fino al contorno esterno.

È stato adottato come parametro tecnico la superficie convenzionale pari a 17,00 mq e € 1.550,00 come valore unitario del lotto per la stima sintetica e pertanto:

1.550 €/mq X 17,00 mq = 26.350,00 €

Arrotondato ad € 26.000,00 (valore dell'immobile con stima Sintetica).

CONCLUSIONE: € 31.000,00 + € 26.000,00 = € 57.000,00: 2 = € 28.500,00

Arrotondato a 29.000,00 € che, spalmato sull'intera superficie, si ottiene il seguente valore unitario
29.000,00 € / 17,00 mq = 1705,88 €/mq (valore unitario).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Garage Grottaferrata (RM) - Viale I Maggio, n. 115/A, scala B, interno 17, piano S1	17,00 mq	1.705,88 €/mq	€ 29.000,00	100,00%	€ 29.000,00
				Valore di stima:	€ 29.000,00

Valore di stima: € 29.000,00

Valore finale di stima: € 29.000,00

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

Velletri, li 03/01/2025

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

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



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento, con corte di pertinenza esclusiva e due cantine, ubicato a Grottaferrata (RM)
- Viale I Maggio, n. 115/A, scala B, interno 3, piano T-S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Grottaferrata (RM) - Viale I Maggio, n. 115/A, scala B, interno 12, piano S1

Il **primo lotto** è costituito da un appartamento (con corte esclusiva e due cantine annesse) e da un garage.

L'**appartamento** (subalterno 502, graffato al subalterno 503), a cui si accede dal vano scala condominiale, è sito al piano terra; si presenta con una superficie netta residenziale di circa 107,00 mq e una corte esterna esclusiva di circa 370,00 mq. Esso risulta suddiviso in: soggiorno-pranzo, cucina, tre camere da letto, di cui una con cabina armadio, un disimpegno e due bagni, oltre a due balconi posti al livello della corte esterna.

Le cantine annesse all'abitazione, identificate con gli interni n. 3 e 4, sono site al piano S1 con accesso da un passaggio condominiale, e hanno una consistenza di circa 3,70 mq l'una.

Il **garage**, identificato con il subalterno n. 45, è sito al piano S1, il cui accesso carrabile è garantito da una rampa esterna, e ha una superficie netta di circa 14,00 mq.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 10, Part. 1183, Sub. 502, Categoria A2, Graffato 503 (l'abitazione, corte e cantine)

- Fg. 10, Part. 1183, Sub. 45, Categoria C6 (il garage)

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)

Destinazione urbanistica: L'area dove ricade il fabbricato è individuata dal PRG del Comune di Grottaferrata come zona "B2" Semintensiva.

Prezzo base d'asta: € 409.000,00

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Grottaferrata (RM) - Viale I Maggio, n. 115/A, scala B, interno 17, piano S1

Il **secondo lotto** è costituito da un **garage**, identificato con il subalterno n. 50 sito al piano S1, il cui accesso carrabile è garantito da una rampa esterna, e ha una superficie netta di circa 15,00 mq.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 10, Part. 1183, Sub. 50, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)

Destinazione urbanistica: L'area dove ricade il fabbricato è individuata dal PRG del Comune di Grottaferrata come zona "B2" Semintensiva.

Prezzo base d'asta: € 29.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 315/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 409.000,00

Bene N° 1 - Appartamento (interno 3) - Bene N° 2 - Garage (interno 12)			
Ubicazione:	Grottaferrata (RM) - Viale I Maggio, n. 115/A, scala B, piano T-S1		
Diritto reale:	Nuda proprietà Usufrutto	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1183, Sub. 502, Categoria A2, Graffato 503 Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1183, Sub. 45, Categoria C6	Superficie convenzionale complessiva	162,71 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del bene è buono.		
Descrizione:	<p>Il primo lotto è costituito da un appartamento (con corte esclusiva e due cantine annesse) e da un garage.</p> <p>L'appartamento (subalterno 502, graffato al subalterno 503), a cui si accede dal vano scala condominiale, è sito al piano terra; si presenta con una superficie netta residenziale di circa 107,00 mq e una corte esterna esclusiva di circa 370,00 mq. Esso risulta suddiviso in: soggiorno-pranzo, cucina, tre camere da letto, di cui una con cabina armadio, un disimpegno e due bagni, oltre a due balconi posti al livello della corte esterna. Le cantine annesse all'abitazione, identificate con gli interni n. 3 e 4, sono site al piano S1 con accesso da un passaggio condominiale, e hanno una consistenza di circa 3,70 mq l'una.</p> <p>Il garage, identificato con il subalterno n. 45, è sito al piano S1, il cui accesso carrabile è garantito da una rampa esterna, e ha una superficie netta di circa 14,00 mq.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis ****.		



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 29.000,00

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Grottaferrata (RM) - Viale I Maggio, n. 115/A, scala B, interno 17, piano S1		
Diritto reale:	Nuda proprietà Usufrutto	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1183, Sub. 50, Categoria C6	Superficie	17,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del bene è buono.		
Descrizione:	Il secondo lotto è costituito da un garage , identificato con il subalterno n. 50 sito al piano S1, il cui accesso carrabile è garantito da una rampa esterna, e ha una superficie netta di circa 15,00 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis ****.		

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®