

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rodi Biagio, nell'Esecuzione Immobiliare 387/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico.....	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 387/2024 del R.G.E.....	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 502.674,68.....	21

All'udienza del 19/02/2025, il sottoscritto Arch. Rodi Biagio, con studio in Via di Rocca di Papa, 29 - 00046 - Grottaferrata (RM), email biagiorodi@gmail.com;birodi@libero.it, PEC b.rodì@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/02/2025 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) - Via Vecchia di Marino 42I, piano S1 - T - 1

DESCRIZIONE

I beni in esame sono ubicati nel Comune di Grottaferrata, provincia di Roma, in Via Vecchia di Marino n. 42 I, località Squarciarelli.

Quest'ultimo sorge immediatamente a sud-est del centro cittadino di Grottaferrata, sul crocevia stradale che da Frascati porta a Marino, in direzione nord-sud, e da Roma e Grottaferrata porta a Rocca di Papa, in direzione ovest-est.

In particolare i beni oggetto di pignoramento, sono ubicati nelle immediate vicinanze dei confini del Comune di Marino e limitrofi a quelli di Rocca di Papa.

Non molto distante, passando per il crocevia di Squarciarelli, si trova la strada statale 511 via Anagnina, che attraversa il territorio criptense per tutta la sua estensione, che garantisce rapido collegamento con Roma, oltre che con le linee bus Cotral di trasporto extraurbano.

Per quanto concerne l'aspetto architettonico, l'area in oggetto è caratterizzata essenzialmente da edifici destinati ad edilizia residenziale privata, con fabbricati articolati su massimo 2 piani, come prescritto dalle norme tecniche di attuazione comunali, mentre i servizi commerciali/artigianali sono assenti. Questi ultimi, invece, sono disponibili a circa 850 m di distanza, nel crocevia principale di Squarciarelli.

I beni pignorati nella presente procedura sono parte di un villino bifamiliare, (individuato dalla particella 1527) e presenta un piano interrato, un piano terra e un piano sottotetto: i fronti hanno tutti affacci ed esposizione Est/Ovest/Sud; il fronte Nord/Ovest coincide con la parete in aderenza, comune all'altra porzione di villino bifamiliare confinante.

Ai beni di interesse si ha accesso da un doppio cancello, pedonale e carrabile, posto su Via Vecchia di Marino, distinto dal civico n. 42 I; dal cancello pedonale, attraversando una porzione pavimentata del giardino di pertinenza, in leggera pendenza, si accede, mediante un'area anch'essa pavimentata, al piano terra.

Il giardino, in sede di sopralluogo, presentava verde rigoglioso, da tosare ma, sostanzialmente, ben tenuto; delimitato da siepe perimetrale limitante introspezione, ben cresciuta su recinzione che delimita la proprietà; presenza di un pergolato, un forno/barbecue, un pozzo d'acqua d'arredo ed una casina in legno per attrezzi.

Nel giardino insistono, inoltre, un albero d'alto fusto, alcune palme nane.

Il portone di ingresso è posto sul fronte Sud/Est del piano terra; dal piano terra si raggiunge tramite scala a doppia rampa il piano 1°. Lo stesso corpo scala si sviluppa per raggiungere anche il piano interrato ma, a



seguito di una tramezzatura realizzata successivamente, tale accesso è stato interrotto ricavandone un ripostiglio.

Il locale soggiorno presenta ampie aperture sui tutti i fronti, che prospettano sul giardino di proprietà, e lo rendono ben illuminato ed arieggiato. Tale ambiente ospita anche un camino la cui canna fumaria emerge dal filo esterno del fabbricato, non interessando, quindi, il passaggio al piano superiore.

Il piano è composto, inoltre, da una camera da letto, dotata di porta/finestra con accesso al giardino, dalla quale, in difformità dalla planimetria catastale d'impianto, è stata tolta una porzione a beneficio del bagno adiacente. Quest'ultimo è dotato di tutti gli accessori (lavabo, tazza, bidet) ed un'ampia doccia.

La cucina si presenta notevolmente ampliata rispetto alla planimetria catastale. Tale ampliamento è stato ottenuto demolendo la preesistente parete perimetrale e realizzandone un'altra, al limite del filo eterno del volume edilizio, ad occupare, interamente, l'area a portico preesistente.

L'altezza interna è pari a 2,90 mt.

L'area perimetrale esterna del piano terra risulta essere, per tutto il suo sviluppo, pavimentata.

Il piano primo è, sostanzialmente, un sottotetto, di altezza massima di 2,20 m, le cui pendenze ne limitano l'utilizzo.

E' composto da due ampie soffitte, una dotata di balcone, ed una lavanderia; attualmente viene utilizzato come zona notte, discordemente da quanto individuato catastalmente, destinando la lavanderia a bagno; gli ambienti sono comunicanti tra loro tramite piccolo disimpegno a conclusione del corpo scala.

Il piano interrato, è composto da un ambiente unico, catastalmente destinato a cantina, ma attualmente ad uso soggiorno con annesso angolo cottura, un ripostiglio ed un w.c. interconnessi da un piccolo disimpegno.

Perimetralmente gli ambienti sono delimitati da una intercapedine, agevolmente ispezionabile.

Nel piano interrato, adiacente e comunicante con l'ambiente unico predetto, è anche presente un ampio locale, catastalmente destinato a garage ma, di fatto, utilizzato quale residenza.

Sulla parete che prospetta verso la rampa carrabile, S/O, in luogo della porta basculante che avrebbe dovuto garantire l'accesso dei veicoli, è stata realizzata, più arretrata, una parete con un'ampia finestra e porta-finestra a beneficio dell'areazione ed illuminazione ambiente ora destinato a zona notte.

L'abitazione è rifinita con materiali di buona qualità: i pavimenti sono stati realizzati con piastrelle in gres a finitura opaca, così come pure i rivestimenti dei bagni e della cucina. Pareti e soffitti, intonacati e tinteggiati, si presentano in buono stato. I serramenti esterni sono costituiti da infissi con telaio in legno e vetro camera dotati di grate in ferro, e persiane in metallo. L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento, tutti realizzati sottotraccia. L'impianto di riscaldamento, di tipo autonomo, presenta radiatori in alluminio ed una caldaia installata presso la corte di pertinenza in un piccolo vano tecnico. Sono presenti inoltre gli allacci a tutte le utenze quali adduzione idrica, elettricità e gas.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Grottaferrata (RM) - Via Vecchia di Marino 42I, piano S1 - T - 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Come da elaborato planimetrico allegato, il compendio in oggetto, confina a nord / est con altro lotto, a est, sud/est e sud/ovest con Via Vecchia di Marino, a Nord/Ovest, tramite muratura comune, con altra porzione del villino bifamiliare (sub. 501).

Risulta, inoltre, confinante con via comunale, strada di lottizzazione, proprietà' **** Omissis **** o suoi aventi causa;

Locale garage, distinto con il subalterno 504, confinante con subalterni 503 e 502 della stessa particella, e strada comunale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	32,00 mq	32,00 mq	0,5	16,00 mq	2,90 m	S1
Cantina	55,77 mq	55,77 mq	0,5	27,89 mq	2,90 m	S1
Abitazione	82,12 mq	90,75 mq	1	90,75 mq	2,90 m	T
Giardino	440,00 mq	440,00 mq	0,1	44,00 mq	0,00 m	T
Soffitta	57,13 mq	57,13 mq	0,5	28,57 mq	2,20 m	1
Terrazza	8,11 mq	8,11 mq	0,3	2,43 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				209,64 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				209,64 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Tale computo delle superfici si riferiscono a quanto legittimato escludendo, pertanto, quelle risultanti da interventi di ampliamento e cambio destinazione d'uso, senza titolo edilizio abilitativo (cucina e garage)

Lo scrivente ha ottenuto la superficie convenzionale complessiva utilizzando i coefficienti di omogeneizzazione e previsti dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 ed ulteriormente approfondito nel Manuale Operativo della Banca Dati OMI, messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate, nell'allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare". Si riportano di seguito i parametri utilizzati:

- la superficie dell'unità principale è stata determinata misurando la superficie di piano al lordo delle murature esterne. I muri perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm; eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25;

- le pertinenze esclusive di ornamento (terrazzi e balconi), poiché direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali, sono state computate nella misura del 30% della loro effettiva superficie poiché di estensione inferiore a mq. 25,00;

- la superficie del box auto, dei locali ricompresi nel piano seminterrato, e del piano sottotetto, poiché vani con caratteristiche di pertinenza esclusiva accessoria, è stata computata nella misura del 50% della sua effettiva superficie, poiché comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;

- La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare.

- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/06/2006 al 07/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 12, Part. 1534, Sub. 504 Categoria C6 Cl.4, Cons. 39 mq Rendita € 209,47 Piano S1
Dal 08/06/2006 al 07/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 12, Part. 1527-1534, Sub. 506-502 Categoria A7 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 1.023,88 Piano S1-T-1
Dal 08/06/2006 al 29/07/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 12, Part. 1534, Sub. 504 Categoria C6 Cl.4, Cons. 39 mq Rendita € 209,47
Dal 07/12/2006 al 29/07/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 12, Part. 1527-1534, Sub. 506-502 Categoria A7 Cl.5, Cons. 6,5 Rendita € 1.393,14 Piano S1-T-1
Dal 29/07/2014 al 14/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 12, Part. 1534, Sub. 504 Categoria C6 Cl.4, Cons. 39 mq Rendita € 209,47 Piano S1
Dal 29/07/2014 al 14/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 12, Part. 1527-1534, Sub. 506-502 Categoria A7 Cl.5, Cons. 6,5 Rendita € 1.393,14 Piano S1-T-1

La cronistoria catastale è stata ricavata dalle visure storiche dei beni.

I beni oggetto di pignoramento sono stati generati da un intervento edilizio, a seguito di rilascio Permesso di costruire n. 186 del 05/12/2003 . Tale intervento, effettuato dalla AUGUSTEA COSTRUZIONI SRL, CF 08037490581), sede in ROMA (RM) è stato registrato in catasto con la VARIAZIONE del 08/06/2006 Pratica n. RM0470465 in atti dal 08/06/2006 ULTIM.FABB.E ATTRIBUZIONECORTI (n. 64093.1/2006)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Sezione	Dati identificativi		Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Dati di classamento		Rendita	Piano	Graffato
	Foglio	Part.					Consiste nza	Superfic ie catastal e			
	12	1534	502		A7	5	6,5	153 mq	1393,14 €	S1-T-1	
	12	1527 1534	506 504		C6	4	39		209,47 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato di fatto non risulta conforme alle planimetrie catastali depositate presso gli uffici del N.C.E.U. (vedasi planimetrie allegate), lo scrivente ha riscontrato le seguenti difformità:

Piano seminterrato

1. Nel piano è stato operato un ampliamento ed un cambio di destinazione d'uso; il subalterno 504 individua infatti l'unità destinata a garage, con relativa rampa d'accesso esclusiva, che risulta ad oggi utilizzata come camera a destinazione abitativa, collegata all'ambiente inizialmente destinato a cantina, oggi soggiorno con angolo cottura;
2. Il cambio di destinazione d'uso sopra descritto ha comportato la modifica dell'accesso al subalterno 504 con conseguente modifica del prospetto frontale. Nel progetto era infatti prevista una porta basculante, rimossa, sostituita oggi da una parete, arretrata rispetto al filo della porta basculante preesistente, dotata di finestra e porta finestra, completi di inferriate antiintrusione;
3. l'accesso all'ambiente dall'esterno, dalla rampa, è assicurato dalla posa in opera di un portoncino.

Piano terra

1. Nel piano si sono riscontrate importanti modifiche che hanno comportato aumento di superficie utile. Risulta infatti rimossa la parete esterna della cucina incorporando, nella stessa, tramite la realizzazione di una nuova tamponatura, l'area esterna inizialmente destinata a portico, configurando, pertanto, anche una modifica del prospetto.
2. Una seconda modifica è stata riscontrata nella scala interna. Questa, destinata a mettere in comunicazione i tre piani (interrato, terra e soffitte), oggi risulta chiusa al pianerottolo intermedio, garantendo, ora, solo la comunicazione del piano terra con il piano soffitte. Tale piccolo vano ricavato è attualmente utilizzato quale ripostiglio. Quest'ultima utilizzazione è anche del vano rimanente del corpo scala al piano interrato;

3. All'interno si è riscontrato l'ampliamento del bagno, a scapito del vano adiacente, mediante la realizzazione di una nicchia ad uso ampio piatto doccia;

4. Presso la corte è presente un piccolo volume tecnico per l'alloggiamento della caldaia (aumento di superficie residenziale accessoria);

Piano sottotetto

1. Analogamente a quanto riscontrato per il piano seminterrato, anche al piano sottotetto è stato operato un cambio di destinazione d'uso, infatti l'area destinata a soffitta risulta ad oggi utilizzata come zona notte dell'abitazione, trasformando il vano, inizialmente destinato a lavanderia, in bagno dotato di tutti i necessari accessori.

Le difformità descritte potranno essere regolarizzate. Per quelle irregolarità sanabili, andranno regolarizzate in primis da un punto di vista urbanistico. In seguito alla regolarizzazione urbanistica o agli opportuni ripristini, potranno essere effettuati gli aggiornamenti catastali da presentarsi presso gli uffici competenti dell'Agenzia del Territorio.

Gli identificativi catastali contenuti nell'atto di pignoramento corrispondono agli identificativi catastali relativi ai beni di cui l'esecutato è titolare

STATO CONSERVATIVO

La scrivente reputa lo stato manutentivo e conservativo dell'interno delle unità immobiliari buono, non riscontrando alcuna problematica da segnalare. Anche lo stato manutentivo e conservativo dell'esterno dell'intero fabbricato risulta buono.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è parte di un fabbricato costituito da n. 2 unità immobiliari con relative pertinenze, autonome.

Pertanto è da considerarsi "bene comune" la parete che le unisce, nonché le relative componenti architettoniche/strutturali che costituiscono il fabbricato nel suo insieme.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura è stata realizzata in cemento armato con solai in latero cemento; tamponature e tramezzature sono state realizzate in laterizio. Gli ambienti sono rifiniti con intonaci in malta di calce.

Il fabbricato presenta due piani fuori terra ed uno seminterrato, una pianta piuttosto regolare, facciate intonacate a calce e copertura a doppia falda, rivestita con manto di tegole e coppi. Le facciate risultano di colore giallo ocra. Le bucature sono rifinite con mostre a spessore realizzate in pietra. Nel suo insieme lo stabile si presenta in buono stato conservativo.

STATO DI OCCUPAZIONE

In occasione del sopralluogo svolto in data 24/03/2025, l'immobile risulta occupato dalla Signora **** Omissis **** in forza del provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare, N. R.G. 2870/2019 emesso dal Tribunale di Velletri, e trascritto in data 14/09/2021.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/10/1987 al 30/07/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Paolo Jorio di Roma	21/10/1987	12121	4520
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	06/11/1987	36444	
Dal 07/12/2006 al 29/07/2014	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Guido Ferrara di Arce (FR)	07/12/2006	31521	4310
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 29/07/2014	**** Omissis ****	Sessano Valeria di Tivoli (RM)	29/07/2014	80478	20364
		Roma 2	01/08/2014	36798	23121
		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 risulta attualmente invariata.

Si rileva provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare, N. R.G. 2870/2019 emesso dal Tribunale di Velletri, e trascritto in data 14/09/2021, a favore di **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 09/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto Mutuo
Iscritto a Roma il 29/12/2006
Reg. gen. 87525 - Reg. part. 21337

Importo: € 380.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Rogante: Notaio Ferrara Guido di Arce (FR)

Data: 07/12/2006

N° repertorio: 31522

N° raccolta: 4311

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Presidenziale

Iscritto a Velletri il 15/02/2024

Reg. gen. 7939 - Reg. part. 1123

Importo: € 60.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: assegnazione in godimento della casa familiare, N. R.G. 2870/2019 emesso dal Tribunale di Velletri

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Velletri il 09/10/2024

Reg. gen. 53793 - Reg. part. 39451

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: emesso dal TRIBUNALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VELLETRI, sede di Velletri (RM)

NORMATIVA URBANISTICA

In merito alla normativa urbanistica , in riferimento al PRG del Comune di Grottaferrata, approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 998 del 19/12/1972; pubblicata su BUR del Lazio n.5 del 5/3/1973, dalla Tavola Zonizzazione si evince che l'area sulla quale insiste l'immobile pignorato, ha destinazione D2 , estensiva, (Tavola n. 1).

Le relative Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico prescrivono, per l'area in esame, che la fabbricazione sarà di tipo isolato e con limiti, contenuti, di fabbricabilità (0,3 mc/mq), di altezza (6,5 m) nonché distacchi minimi consentiti dal ciglio stradale e dagli altri edifici, nonché il rapporto tra superficie dei lotti ed area coperta (1/10).

Il Regolamento Edilizio Comunale approvato con Delibera della G.R. n. 1922 del 21.05.1976 e succ. ve modifiche ed integrazioni, prescrive, art. 33, che i piani interrati , “ non possono essere adibiti ad abitazione” perciò è in difetto il cambio di destinazione d'uso operato nel piano interrato.

Tuttavia la Legge R.L.21/2009 (piano casa) ne autorizza la fattibilità quale recupero vani accessori .

Tale area è, inoltre, interessata P.T.P.R. approvato con D.C.R. n° 5 del 2021 pubblicato sul B.U.R. Lazio n 56 del 2021 - foglio n. 388:

- tav. A 30 - Sistema ed ambiti di paesaggio – L'area interessata ricade in zona “paesaggio degli insediamenti urbani”.

- Tav. B 30 – Beni paesaggistici – L'area interessata ricade in zona : beni d'insieme

? vaste località con valore estetico tradizionale; bellezze panoramiche

? aree di interesse archeologico già individuate

? aree di interesse archeologico già individuate – beni lineari fascia di rispetto

• Tav. Tav. C30 – Beni del patrimonio naturale e culturale - L'area interessata ricade in zona: "Tessuto urbano"

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

A seguito delle indagini condotte presso l'ufficio tecnico del comune di Grottaferrata, lo scrivente ha appreso che l'edificazione del fabbricato è iniziata a seguito di un permesso a costruire n. 186 del 05/12/2003 e terminato ed accatastato come da VARIAZIONE del 08/06/2006 Pratica n. RM0470465 in atti dal 08/06/2006 ULTIM.FABB.E ATTRIBUZIONE CORTI (n. 64093.1/2006).

Successivamente, in data, 18/05/2027, è stata depositata una S.C.I.A. prot. n. 17489, riferita ad un intervento di ampliamenti e cambio destinazione d'uso del garage (Piano Casa).

In data 04/07/2017, lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Grottaferrata inviava richiesta integrazioni documentale e comunicava i relativi importi oneri concessori.

Il 25/06/2018 il Progettista e Direttore dei Lavori, inviava comunicazione di rinuncia all'incarico, per inerzia della proprietà, circa la corresponsione degli oneri concessori e conseguente inizio lavori.

Non risultando, pertanto, presentata una fine lavori nonché corrisposti gli oneri concessori, l'iter autorizzativo non si è perfezionato e, quindi, per efficacia temporale, decaduto.

Parallelamente a quanto già descritto nella sezione "Dati Catastali", lo stato di fatto risulta difforme ai grafici di progetto di cui al permesso a costruire n. 186 del 05/12/2003 (ultimo titolo riguardante l'immobile); nello specifico l'immobile presenta le difformità che si andranno di seguito a descrivere.

Piano seminterrato

1. Nel piano è stato operato un ampliamento ed un cambio di destinazione d'uso; il subalterno 504 individua infatti l'unità destinata a garage, con relativa rampa d'accesso esclusiva, che risulta ad oggi utilizzata come camera a destinazione residenziale, collegata all'ambiente inizialmente destinato a cantina, oggi soggiorno con angolo cottura;

2. Il cambio di destinazione d'uso sopra descritto ha comportato la modifica dell'accesso al subalterno 504 con conseguente modifica del prospetto frontale. Nel progetto era infatti prevista una porta basculante, rimossa, sostituita oggi da una parete, arretrata rispetto al filo della porta basculante preesistente, dotata di finestra e porta finestra, completi di inferriate anti-intrusione;

3. l'accesso all'ambiente dall'esterno, dalla rampa, è assicurato dalla posa in opera di un portoncino.

Piano terra

1. Nel piano si sono riscontrate importanti modifiche che hanno comportato aumento di superficie. Risulta infatti rimossa la parete esterna della cucina incorporando, nella stessa, tramite la realizzazione di una nuova tamponatura, l'area esterna inizialmente destinata a portico, configurando, pertanto, anche una modifica del prospetto.

2. Una seconda modifica è stata riscontrata nella scala interna. Questa, destinata a mettere in comunicazione i tre piani (interrato, terra e soffitte), oggi risulta chiusa al pianerottolo intermedio, garantendo, ora, solo la comunicazione del piano terra con il piano soffitte. Tale piccolo vano ricavato è attualmente utilizzato quale ripostiglio. Quest'ultima utilizzazione è anche del vano rimanente del corpo scala al piano interrato;

3. All'interno si è riscontrato l'ampliamento del bagno, a scapito del vano adiacente, mediante la realizzazione di una nicchia ad uso piatto doccia;

4. Presso la corte è presente un piccolo volume tecnico per l'alloggiamento della caldaia (aumento di superficie residenziale accessoria);

Piano sottotetto

1. Analogamente a quanto riscontrato per il piano seminterrato, anche al piano sottotetto è stato operato un cambio di destinazione d'uso, infatti l'area destinata a soffitta risulta ad oggi utilizzata come zona notte dell'abitazione, trasformando il vano, inizialmente destinato a lavanderia, in bagno dotato di tutti i necessari accessori.

Si riporta a seguire un grafico in cui si raffigurano sommariamente gli abusi sopra descritti:

[illegible]

Architectural floor plan of a 100m² apartment. The plan includes a living area (SOGGIORNO) of 43.40m², a kitchen (CUCINA) of 10.06m², a bathroom (BAGNO) of 3.42m², and a bedroom (CAMERA) of 9.57m². A staircase (D.S.) is also shown. The living area is highlighted with a pink grid pattern. The plan is overlaid with a large, semi-transparent watermark reading 'ASTE GIUDIZIARIE'.



CAMBIO DESTINAZIONE D'USO
AMPLIAMENTO

CHIUSURA VANO SCALA
DEMOLIZIONE PARETE
RIMOZIONE BASCULANTE

GIUDIZIO

NUOVA TAMPONATURA

NUOVA TRAMEZZATURA

Tali difformità dovranno essere rimosse tramite la presentazione preventiva di una CILA ex art 6 del DPR n. 380/2001, di ripristino Stato Legittimo in quanto la stessa riveste ruolo di pratica edilizia residuale e pertanto assorbente quelle opere non riconducibili alla SCIA, Permesso di Costruire e all'attività edilizia libera

I ripristini da apportare per la regolarizzazione del bene sono i seguenti:

- rimozione del mobilio e delle componenti impiantistiche nei vani con destinazioni d'uso non compatibili con la qualificazione non abitativa dei piani seminterrato e sottotetto, ovvero il garage e la soffitta;
- ripristino della porta basculante nel varco di ingresso al garage, previa demolizione della nuova tamponatura realizzata a delimitazione ambiente ora utilizzato a vano residenziale, nonché degli infissi installati ;
- demolizione tamponatura portico piano terra, in ampliamento del vano cucina, e ripristino tamponatura legittima preesistente.
- Ripristino superfici bagno/ camera al piano terra;
- Ripristino comunicazione scala interna (PS1/PT) previa demolizione tamponatura pianerottolo.

In considerazione di quanto sopra, si riporta di seguito una stima sommaria dei costi da considerarsi per le opere di ripristino, per le competenze tecniche e per la sanzione , così come quantificabili alla data odierna:

- €. 14.000,00 per costi di ripristino;
- €. 2.000,00 per competenze tecniche per redazione CILA di ripristino;
- €. 2.500,00 per sanzione pecuniaria. Si è ritenuto considerare l'importo minimo tra quelli previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, (art. 16 Interventi di ristrutturazione edilizia e cambi di destinazione d'uso in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali) in quanto il titolo abilitativo non si è perfezionato ma è, comunque, stata presentata la relativa richiesta e completa documentazione.;
- €. 200,00 per diritti di istruttoria e segreteria C.I.L.A. tardiva.

La somma degli importi sopradescritti è pari a €. 18.700,00, importo arrotondabile a €. 19.000,00 per considerare imprevisti ed altri costi minori (cassa di previdenza, ecc.), che verrà detratto dal valore finale della stima dell'immobile.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 – porzione di Villetta bifamiliare, ubicata a Grottaferrata (RM) - Via Vecchia di Marino n. 42 I , piano S1-T - 1 + Giardino di pertinenza + Garage

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Grottaferrata (RM) - Via Vecchia di Marino 42I, piano S1 - T - 1

I beni in esame sono ubicati nel Comune di Grottaferrata, provincia di Roma, in Via Vecchia di Marino n. 42 I, località Squarciarelli. Quest'ultimo sorge immediatamente a sud-est del centro cittadino di Grottaferrata, sul crocevia stradale che da Frascati porta a Marino, in direzione nord-sud, e da Roma e Grottaferrata porta a Rocca di Papa, in direzione ovest-est. In particolare i beni oggetto di pignoramento, sono ubicati nelle immediate vicinanze dei confini del Comune di Marino e limitrofi a quelli di Rocca di Papa. Non molto distante, passando per il crocevia di Squarciarelli, si trova la strada statale 511 via Anagnina, che attraversa il territorio criptense per tutta la sua estensione, che garantisce rapido collegamento con Roma, oltre che con le linee bus Cotral di trasporto extraurbano. Per quanto concerne l'aspetto architettonico, l'area in oggetto è caratterizzata essenzialmente da edifici destinati ad edilizia residenziale privata, con fabbricati articolati su massimo 2 piani, come prescritto dalle norme tecniche di attuazione comunali, mentre i servizi commerciali/artigianali sono assenti. Questi ultimi, invece, sono disponibili a circa 850 m di distanza, nel crocevia principale di Squarciarelli. I beni pignorati nella presente procedura sono parte di un villino bifamiliare, (individuato dalla particella 1527) e presenta un piano interrato, un piano terra e un piano sottotetto: i fronti hanno tutti affacci ed esposizione Est/Ovest/Sud; il fronte Nord/Ovest coincide con la parete in aderenza, comune all'altra porzione di villino bifamiliare confinante. Ai beni di interesse si ha accesso da un doppio cancello, pedonale e carrabile, posto su Via Vecchia di Marino, distinto dal civico n. 42 I; dal cancello pedonale, attraversando una porzione pavimentata del giardino di pertinenza, in leggera pendenza, si accede, mediante un'area anch'essa pavimentata, al piano terra. Il giardino, in sede di sopralluogo, presentava verde rigoglioso, da tosare ma, sostanzialmente, ben tenuto; delimitato da siepe perimetrale limitante introspezione, ben cresciuta su recinzione che delimita la proprietà; presenza di un pergolato, un forno/barbecue, un pozzo d'acqua d'arredo ed una casina in legno per attrezzi. Nel giardino insistono, inoltre, un albero d'alto fusto, alcune palme nane. Il portone di ingresso è posto sul fronte Sud/Est del piano terra; dal piano terra si raggiunge tramite scala a doppia rampa il piano 1°. Lo stesso corpo scala si sviluppa per raggiungere anche il piano interrato ma, a seguito di una tramezzatura realizzata successivamente, tale accesso è stato interrotto ricavandone un ripostiglio. Il locale soggiorno presenta ampie aperture sui tutti i fronti, che prospettano sul giardino di proprietà, e lo rendono ben illuminato ed arieggiato. Tale ambiente ospita anche un camino la cui canna fumaria emerge dal filo esterno del fabbricato, non interessando, quindi, il passaggio al piano superiore. Il piano è composto, inoltre, da una camera da letto, dotata di porta/finestra con accesso al giardino, dalla quale, in difformità dalla planimetria catastale d'impianto, è stata tolta una porzione a beneficio del bagno adiacente. Quest'ultimo è dotato di tutti gli accessori (lavabo, tazza, bidet) ed un'ampia doccia. La cucina si presenta notevolmente ampliata rispetto alla planimetria catastale. Tale ampliamento è stato ottenuto demolendo la preesistente parete perimetrale e realizzandone un'altra, al limite del filo eterno del volume edilizio, ad occupare, interamente, l'area a portico preesistente. L'altezza interna è pari a 2,90 mt. L'area perimetrale esterna del piano terra risulta essere, per tutto il suo sviluppo, pavimentata. Il piano primo è, sostanzialmente, un sottotetto, di altezza massima di 2,20 m, le cui pendenze ne limitano l'utilizzo. E' composto da due ampie soffitte, una dotata di balcone, ed una lavanderia; attualmente viene utilizzato come zona notte, discordemente da quanto individuato catastalmente, destinando la lavanderia a bagno; gli ambienti sono comunicanti tra loro tramite piccolo disimpegno a conclusione del corpo scala. Il piano interrato, è composto da un ambiente unico, catastalmente destinato a cantina, ma attualmente ad uso soggiorno con annesso angolo cottura, un ripostiglio ed un w.c. interconnessi da un piccolo disimpegno. Perimetralmente gli ambienti sono delimitati da una intercapedine, agevolmente ispezionabile. Nel piano interrato, adiacente e comunicante con l'ambiente unico predetto, è anche presente un ampio locale, catastalmente destinato a garage ma, di fatto, utilizzato quale residenza. Sulla parete che prospetta verso la rampa carrabile, S/O, in luogo della porta basculante che avrebbe dovuto garantire l'accesso dei veicoli, è stata realizzata, più arretrata, una parete con un'ampia finestra e porta-finestra a beneficio dell'areazione ed illuminazione ambiente ora destinato a zona notte. L'abitazione è rifinita con materiali di buona qualità: i pavimenti sono stati realizzati con piastrelle in gres a finitura opaca, così come pure i rivestimenti dei bagni e della cucina. Pareti e soffitti, intonacati e tinteggiati, si presentano in buono stato. I serramenti esterni sono costituiti da infissi con telaio in legno e vetro camera dotati di grate in ferro, e persiane in metallo. L'immobile è dotato di

impianto idrico, elettrico e di riscaldamento, tutti realizzati sottotraccia. L'impianto di riscaldamento, di tipo autonomo, presenta radiatori in alluminio ed una caldaia installata presso la corte di pertinenza in un piccolo vano tecnico. Sono presenti inoltre gli allacci a tutte le utenze quali adduzione idrica, elettricità e gas.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1534, Sub. 502, Categoria A7 - Fg. 12, Part. 1534, Sub. 504, Categoria C6 Valore di stima del bene: € 521.374,68

METODO DI STIMA

Il metodo con cui si è effettuata la stima è quello "comparativo" che si risolve nell'analisi dei diversi elementi e circostanze che determinano il più probabile valore di mercato del bene in esame, rispetto ad altri aventi caratteristiche simili. La valutazione si baserà sul concetto di attualità, criterio che è fondato sulla estrapolazione dei valori e dei dati riferiti alle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima. Altra condizione che sarà analizzata per la determinazione del valore di mercato del bene, è quella rappresentata dalle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, già descritte in precedenza. Le caratteristiche estrinseche riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, la tipologia costruttiva del fabbricato, la presenza di aree limitrofe adibite a verde e/o a parcheggi, la rumorosità, la salubrità e la situazione del mercato immobiliare. Le caratteristiche intrinseche riguardano invece le finiture dell'unità immobiliare, la distribuzione planimetrica dei vani, la loro ampiezza e luminosità, la consistenza, il grado di conservazione e manutenzione. La stima verrà, eseguita con il procedimento di stima sintetico, acquisendo i valori da confrontarsi da:

- **BANCA DATI OMI** (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate): tali quotazioni individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI), per ciascuna tipologia immobiliare e per unità di superficie, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie. Nel caso di specie sono stati presi in considerazione i valori relativi al comune di Grottaferrata riferiti alla zona " Periferica/COLLE DELLE GINESTRE - COLLE DELLE STREGHE - CASAL MOLARA - MOLARA" all'interno della quale è ubicato l'immobile in questione, secondo semestre 2024. Detti valori, sono inoltre riferiti ad immobili appartenenti alla tipologia residenziale "ville e villini", con uno stato conservativo normale. I valori OMI riferiti alla superficie commerciale sono i seguenti: VALORE DI MERCATO MINIMO = 2.100,00 €/mq VALORE DI MERCATO MASSIMO = 3.000,00 €/mq. Data tipologia e stato del bene, si assumerà come parametro il valore massimo V.U.1 (Valore unitario 1) = 3.000,00 €/mq

- **BORSINO IMMOBILIARE**: in esso sono riportati dei valori "statistici", aggiornati secondo le oscillazioni dei prezzi medi rilevati a livello locale e nazionale dai principali portali immobiliari nazionali, da referenti locali, dall'Agenzia delle Entrate OMI, e dall'Istat e Banca D'Italia. I valori sono riferiti al metro quadrato commerciale e ad un'unità immobiliare "tipo", in questo caso ad uso residenziale, e la quotazione è definita come una misura convenzionale riferita al bene in condizione ordinaria. Anche in questo caso il territorio si divide per ambiti territoriali omogenei, l'area di interesse è stata individuata tramite ricerca per toponimo. I valori riferiti ad "ville e porzioni di villa" per superficie commerciale sono i seguenti: VALORE MINIMO = 2.285,00€/mq VALORE MEDIO = 2.688,00 €/mq VALORE MASSIMO = 3.090,00 €/mq. Data tipologia e stato del bene, si assumerà come parametro il valore massimo V.U.2 (Valore unitario 2) = 3.090,00 €/mq

- **OPERATORI LOCALI**: al fine di acquisire ulteriori elementi di confronto sono state condotte indagini presso gli operatori locali. Attualmente presso la zona di interesse, per gli immobili residenziali aventi caratteristiche simili a quelle del cespite oggetto di perizia, si sono riscontrate valutazioni che variano

tra 2.200,00 €/mq e 2.570,00 €/mq. Tuttavia tali valori riscontrati si riferiscono a ville unifamiliari, completamente isolate, circondate da giardino esclusivo e senza nulla in comune con altre proprietà. Il cespite che stiamo considerando è, più esattamente, una porzione di villino bifamiliare. Pertanto si considererà il valore minimo tra quelli rilevati. Il parametro che si assumerà, sarà, quindi, il seguente il valore V.U.3 (Valore unitario 3) = 2.200,00 €/mq

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO MEDIO

Il valore di un immobile finito con caratteristiche medie e collocazione prossima a quella del bene in oggetto può cautelativamente determinarsi pari alla media aritmetica dei valori precedentemente definiti, derivanti dalle tre fonti. Si procederà di seguito a sommarli ed effettuare la media:

$$V.U.M. \text{ (Valore unitario medio)} = (V.U.1 + V.U.2 + V.U.3) / 3$$

$$V.U.M. \text{ (Valore unitario medio)} = (3.000,00 \text{ €/mq} + 3.090,00 \text{ €/mq} + 2.200,00 \text{ €/mq}) / 3 = 2.763,00 \text{ €/mq}$$

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO CON COEFFICIENTE DI MERITO

L'insieme dei fattori descritti nei precedenti paragrafi ed in particolare, la recente edificazione del fabbricato, lo stato manutentivo e conservativo dello stabile e dell'abitazione, la disponibilità di uno spazio esterno, ed infine lo stato d'occupazione, hanno determinato un coefficiente di merito (K) pari a 0,9. Tenuto pertanto conto dell'insieme di dati e fattori presi in considerazione, si avrà il seguente valore di mercato unitario da riferirsi al bene:

$$V.U. \text{ (Valore unitario)} = V.U.M. \times K$$

$$V.U. \text{ (Valore unitario)} = 2.763,00 \text{ €/mq} \times 0,9 = 2.487,00 \text{ €/mq}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Grottaferrata (RM) - Via Vecchia di Marino 42I, piano S1 - T - 1	209,64 mq	2.487,00 €/mq	€ 521.374,68	100,00%	€ 521.374,68
Valore di stima:					€ 521.374,68

Valore di stima: € 521.374,68

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi lavori di ripristino	14000,00	€
competenze tecniche per redazione CILA di ripristino	2000,00	€

Sanzione pecuniaria. Si è ritenuto considerare l'importo minimo tra quelli previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, (art. 16 Interventi di rist	2500,00	€
diritti di istruttoria e segreteria C.I.L.A. tardiva	200,00	€

Valore finale di stima: € 502.674,68

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.

Grottaferrata, li 16/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rodi Biagio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 3 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 24/03/2025)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - visure storiche e ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 08/04/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Esterno Ante intervento (Aggiornamento al 08/05/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Esterno Post Intervento (Aggiornamento al 24/03/2025)
- ✓ N° 13 Foto - Interni (Aggiornamento al 24/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comune Grottaferrata - Autorizzazione paesaggistica (Aggiornamento al 08/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comune Grottaferrata - Richiesta Integrazione SCIA (Aggiornamento al 08/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - SCIA - Rinuncia incarico Progettista e D.L. (Aggiornamento al 08/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Valori O.M.I. 2° semestre 2024 (Aggiornamento al 29/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Borsino Immobiliare (Aggiornamento al 29/04/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Grottaferrata (RM) - Via Vecchia di Marino 42I, piano S1 - T - 1

I beni in esame sono ubicati nel Comune di Grottaferrata, provincia di Roma, in Via Vecchia di Marino n. 42 I, località Squarciarelli. Quest'ultimo sorge immediatamente a sud-est del centro cittadino di Grottaferrata, sul crocevia stradale che da Frascati porta a Marino, in direzione nord-sud, e da Roma e Grottaferrata porta a Rocca di Papa, in direzione ovest-est. In particolare i beni oggetto di pignoramento, sono ubicati nelle immediate vicinanze dei confini del Comune di Marino e limitrofi a quelli di Rocca di Papa. Non molto distante, passando per il crocevia di Squarciarelli, si trova la strada statale 511 via Anagnina, che attraversa il territorio criptense per tutta la sua estensione, che garantisce rapido collegamento con Roma, oltre che con le linee bus Cotral di trasporto extraurbano. Per quanto concerne l'aspetto architettonico, l'area in oggetto è caratterizzata essenzialmente da edifici destinati ad edilizia residenziale privata, con fabbricati articolati su massimo 2 piani, come prescritto dalle norme tecniche di attuazione comunali, mentre i servizi commerciali/artigianali sono assenti. Questi ultimi, invece, sono disponibili a circa 850 m di distanza, nel crocevia principale di Squarciarelli. I beni pignorati nella presente procedura sono parte di un villino bifamiliare, (individuato dalla particella 1527) e presenta un piano interrato, un piano terra e un piano sottotetto: i fronti hanno tutti affacci ed esposizione Est/Ovest/Sud; il fronte Nord/Ovest coincide con la parete in aderenza, comune all'altra porzione di villino bifamiliare confinante. Ai beni di interesse si ha accesso da un doppio cancello, pedonale e carrabile, posto su Via Vecchia di Marino, distinto dal civico n. 42 I; dal cancello pedonale, attraversando una porzione pavimentata del giardino di pertinenza, in leggera pendenza, si accede, mediante un'area anch'essa pavimentata, al piano terra. Il giardino, in sede di sopralluogo, presentava verde rigoglioso, da tosare ma, sostanzialmente, ben tenuto; delimitato da siepe perimetrale limitante introspezione, ben cresciuta su recinzione che delimita la proprietà; presenza di un pergolato, un forno/barbecue, un pozzo d'acqua d'arredo ed una casina in legno per attrezzi. Nel giardino insistono, inoltre, un albero d'alto fusto, alcune palme nane. Il portone di ingresso è posto sul fronte Sud/Est del piano terra; dal piano terra si raggiunge tramite scala a doppia rampa il piano 1°. Lo stesso corpo scala si sviluppa per raggiungere anche il piano interrato ma, a seguito di una tramezzatura realizzata successivamente, tale accesso è stato interrotto ricavandone un ripostiglio. Il locale soggiorno presenta ampie aperture sui tutti i fronti, che prospettano sul giardino di proprietà, e lo rendono ben illuminato ed arieggiato. Tale ambiente ospita anche un camino la cui canna fumaria emerge dal filo esterno del fabbricato, non interessando, quindi, il passaggio al piano superiore. Il piano è composto, inoltre, da una camera da letto, dotata di porta/finestra con accesso al giardino, dalla quale, in difformità dalla planimetria catastale d'impianto, è stata tolta una porzione a beneficio del bagno adiacente. Quest'ultimo è dotato di tutti gli accessori (lavabo, tazza, bidet) ed un'ampia doccia. La cucina si presenta notevolmente ampliata rispetto alla planimetria catastale. Tale ampliamento è stato ottenuto demolendo la preesistente parete perimetrale e realizzandone un'altra, al limite del filo eterno del volume edilizio, ad occupare, interamente, l'area a portico preesistente. L'altezza interna è pari a 2,90 mt. L'area perimetrale esterna del piano terra risulta essere, per tutto il suo sviluppo, pavimentata. Il piano primo è, sostanzialmente, un sottotetto, di altezza massima di 2,20 m, le cui pendenze ne limitano l'utilizzo. E' composto da due ampie soffitte, una dotata di balcone, ed una lavanderia; attualmente viene utilizzato come zona notte, discordemente da quanto individuato catastalmente, destinando la lavanderia a bagno; gli ambienti sono comunicanti tra loro tramite piccolo disimpegno a conclusione del corpo scala. Il piano interrato, è composto da un ambiente unico, catastalmente destinato a cantina, ma attualmente ad uso soggiorno con annesso angolo cottura, un ripostiglio ed un w.c. interconnessi da un piccolo disimpegno. Perimetralmente gli ambienti sono delimitati da una intercapedine, agevolmente ispezionabile. Nel piano interrato, adiacente e comunicante con l'ambiente unico predetto,

è anche presente un ampio locale, catastalmente destinato a garage ma, di fatto, utilizzato quale residenza. Sulla parete che prospetta verso la rampa carrabile, S/O, in luogo della porta basculante che avrebbe dovuto garantire l'accesso dei veicoli, è stata realizzata, più arretrata, una parete con un'ampia finestra e porta-finestra a beneficio dell'aerazione ed illuminazione ambiente ora destinato a zona notte. L'abitazione è rifinita con materiali di buona qualità: i pavimenti sono stati realizzati con piastrelle in gres a finitura opaca, così come pure i rivestimenti dei bagni e della cucina. Pareti e soffitti, intonacati e tinteggiati, si presentano in buono stato. I serramenti esterni sono costituiti da infissi con telaio in legno e vetro camera dotati di grate in ferro, e persiane in metallo. L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento, tutti realizzati sottotraccia. L'impianto di riscaldamento, di tipo autonomo, presenta radiatori in alluminio ed una caldaia installata presso la corte di pertinenza in un piccolo vano tecnico. Sono presenti inoltre gli allacci a tutte le utenze quali adduzione idrica, elettricità e gas.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1534, Sub. 502, Categoria A7 - Fg. 12, Part. 1534, Sub. 504, Categoria C6

Destinazione urbanistica: In merito alla normativa urbanistica, in riferimento al PRG del Comune di Grottaferrata, approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 998 del 19/12/1972; pubblicata su BUR del Lazio n.5 del 5/3/1973, dalla Tavola Zonizzazione si evince che l'area sulla quale insiste l'immobile pignorato, ha destinazione D2, estensiva, (Tavola n. 1). Le relative Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico prescrivono, per l'area in esame, che la fabbricazione sarà di tipo isolato e con limiti, contenuti, di fabbricabilità (0,3 mc/mq), di altezza (6,5 m) nonché distacchi minimi consentiti dal ciglio stradale e dagli altri edifici, nonché il rapporto tra superficie dei lotti ed area coperta (1/10). Il Regolamento Edilizio Comunale approvato con Delibera della G.R. n. 1922 del 21.05.1976 e succ. ve modifiche ed integrazioni, prescrive, art. 33, che i piani interrati, "non possono essere adibiti ad abitazione" perciò è in difetto il cambio di destinazione d'uso operato nel piano interrato. Tuttavia la Legge R.L.21/2009 (piano casa) ne autorizza la fattibilità quale recupero vani accessori. Tale area è, inoltre, interessata P.T.P.R. approvato con D.C.R. n° 5 del 2021 pubblicato sul B.U.R. Lazio n 56 del 2021 - foglio n. 388: • tav. A 30 - Sistema ed ambiti di paesaggio - L'area interessata ricade in zona "paesaggio degli insediamenti urbani". • Tav. B 30 - Beni paesaggistici - L'area interessata ricade in zona: beni d'insieme ? vaste località con valore estetico tradizionale; bellezze panoramiche ? aree di interesse archeologico già individuate ? aree di interesse archeologico già individuate - beni lineari fascia di rispetto • Tav. C30 - Beni del patrimonio naturale e culturale - L'area interessata ricade in zona: "Tessuto urbano"

Prezzo base d'asta: € 502.674,68

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 387/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 502.674,68

Ubicazione:

Diritto reale:

Tipologia immobile:

Stato conservativo:

Bene N° 1 - Villetta
Grottaferrata (RM) - Via Vecchia di Marino 42I, piano S1 - T - 1

Quota

Superficie

209,64 mq

Villetta
Identificato al catasto Fabbricati
- Fg. 12, Part. 1534, Sub. 502,
Categoria A7 - Fg.12.Part. 1527,
Sub.506 - Fg. 12, Part. 1534, Sub.
504, Categoria C6

La scrivente reputa lo stato manutentivo e conservativo dell'interno delle unità immobiliari buono, non riscontrando alcuna problematica da segnalare. Anche lo stato manutentivo e conservativo dell'esterno dell'intero fabbricato risulta buono.

I beni in esame sono ubicati nel Comune di Grottaferrata, provincia di Roma, in Via Vecchia di Marino n. 42 I, località Squarciarelli. Quest'ultimo sorge immediatamente a sud-est del centro cittadino di Grottaferrata, sul crocevia stradale che da Frascati porta a Marino, in direzione nord-sud, e da Roma e Grottaferrata porta a Rocca di Papa, in direzione ovest-est. In particolare i beni oggetto di pignoramento, sono ubicati nelle immediate vicinanze dei confini del Comune di Marino e limitrofi a quelli di Rocca di Papa. Non molto distante, passando per il crocevia di Squarciarelli, si trova la strada statale 511 via Anagnina, che attraversa il territorio criptense per tutta la sua estensione, che garantisce rapido collegamento con Roma, oltre che con le linee bus Cotral di trasporto extraurbano. Per quanto concerne l'aspetto architettonico, l'area in oggetto è caratterizzata essenzialmente da edifici destinati ad edilizia residenziale privata, con fabbricati articolati su massimo 2 piani, come prescritto dalle norme tecniche di attuazione comunali, mentre i servizi commerciali/artigianali sono assenti. Questi ultimi, invece, sono disponibili a circa 850 m di distanza, nel crocevia principale di Squarciarelli. I beni pignorati nella presente procedura sono parte di un villino bifamiliare, (individuato dalla particella 1527) e presenta un piano interrato, un piano terra e un piano sottotetto: i fronti hanno tutti affacci ed esposizione Est/Ovest/Sud; il fronte Nord/Ovest coincide con la parete in aderenza, comune all'altra porzione di villino bifamiliare confinante. Ai beni di interesse si ha accesso da un doppio cancello, pedonale e carrabile, posto su Via Vecchia di Marino, distinto dal civico n. 42 I; dal cancello pedonale, attraversando una porzione pavimentata del giardino di pertinenza, in leggera pendenza, si accede, mediante un'area anch'essa pavimentata, al piano terra. Il giardino, in sede di sopralluogo, presentava verde rigoglioso, da tosare ma, sostanzialmente, ben tenuto; delimitato da siepe perimetrale limitante introspezione, ben cresciuta su recinzione che delimita la proprietà; presenza di un pergolato, un forno/barbecue, un pozzo d'acqua d'arredo ed una casina in legno per attrezzi. Nel giardino insistono, inoltre, un albero d'alto fusto, alcune palme nane. Il portone di ingresso è posto sul fronte Sud/Est del piano terra; dal piano terra si raggiunge tramite scala a doppia rampa il piano 1°. Lo stesso corpo scala si sviluppa per raggiungere anche il piano interrato ma, a seguito di una tramezzatura realizzata successivamente, tale accesso è stato interrotto ricavandone un ripostiglio. Il locale soggiorno presenta ampie aperture sui tutti i fronti, che prospettano sul giardino di proprietà, e lo rendono ben illuminato ed arieggiato. Tale ambiente ospita anche un camino la cui canna fumaria emerge dal filo esterno del fabbricato, non interessando, quindi, il passaggio al piano superiore. Il piano è composto, inoltre, da una camera da letto, dotata di porta/finestra con accesso al giardino, dalla quale, in difformità dalla planimetria catastale d'impianto, è stata tolta una porzione a beneficio del bagno adiacente. Quest'ultimo è dotato di tutti gli accessori (lavabo, tazza, bidet) ed un'ampia doccia. La cucina si presenta notevolmente ampliata rispetto alla planimetria catastale. Tale ampliamento è stato ottenuto demolendo la preesistente parete perimetrale e realizzandone un'altra, al limite del filo eterno del volume edilizio, ad occupare, interamente, l'area a portico preesistente. L'altezza interna è pari a 2,90 mt. L'area perimetrale esterna del piano terra risulta essere, per tutto il suo sviluppo, pavimentata. Il piano primo è, sostanzialmente, un sottotetto, di altezza massima di 2,20 m, le cui pendenze ne limitano l'utilizzo. E' composto da due ampie soffitte, una dotata di balcone, ed una lavanderia; attualmente viene utilizzato come zona notte, discordemente da quanto individuato catastalmente, destinando la lavanderia a bagno; gli ambienti sono comunicanti tra loro tramite piccolo disimpegno a conclusione del corpo scala. Il piano interrato, è composto da un ambiente unico, catastalmente destinato a cantina, ma attualmente ad uso soggiorno con annesso angolo cottura, un ripostiglio ed un w.c. interconnessi da un piccolo disimpegno. Perimetralmente gli ambienti sono delimitati da una intercapedine, agevolmente ispezionabile. Nel piano interrato, adiacente e comunicante con l'ambiente unico predetto, è anche presente un ampio locale, catastalmente destinato a garage ma, di fatto, utilizzato quale residenza. Sulla parete che prospetta verso la rampa carrabile, S/O, in luogo della porta basculante che avrebbe dovuto garantire l'accesso dei veicoli, è stata realizzata, più arretrata, una parete con un'ampia finestra e porta-finestra a beneficio dell'areazione ed illuminazione ambiente ora destinato a zona notte. L'abitazione è rifinita con materiali di buona qualità: i pavimenti sono stati realizzati con piastrelle in gres a finitura opaca, così come pure i rivestimenti dei bagni e della cucina. Pareti e soffitti, intonacati e tinteggiati, si presentano in buono stato. I serramenti esterni sono costituiti da infissi con telaio in legno e vetro camera dotati di grate in ferro, e persiane in metallo. L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento, tutti realizzati sottotraccia. L'impianto di riscaldamento, di tipo autonomo, presenta radiatori in alluminio ed una caldaia installata presso la corte di pertinenza in un piccolo vano tecnico. Sono presenti inoltre gli allacci a tutte le utenze quali adduzione idrica, elettricità e gas.

N.D.

SI

In occasione del sopralluogo svolto in data 24/03/2025, l'immobile risulta occupato dalla Signora **** Omissis **** in forza del provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare, N. R.G. 2870/2019 emesso dal Tribunale di Velletri, e trascritto in data 14/09/2021.

Vendita soggetta a IVA:
Continuità trascrizioni
ex art. 2650 c.c.:
Stato di occupazione: