

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Novelli Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 403/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Grottaferrata (RM) - Corso del Popolo 96, piano T .....	3
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Grottaferrata (RM) - viale San Nilo 97, interno 6, piano S1.....	3
Lotto 1.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali .....	4
Precisazioni .....	4
Stato conservativo .....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Regolarità edilizia .....	6
Lotto 2.....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
Titolarità .....	7
Consistenza.....	7
Dati Catastali .....	7
Precisazioni .....	8
Stato conservativo .....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
<b>Lotto 1</b> .....	9
<b>Lotto 2</b> .....	11
Riserve e particolarità da segnalare .....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto 1</b> .....	15
<b>Lotto 2</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 403/2023 del R.G.E. ....	16
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 114.000,00</b> .....	16
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 22.000,00</b> .....	16

## INCARICO

---

All'udienza del 28/12/2023, il sottoscritto Geom. Novelli Andrea, con studio in Via Labro 10 - 00048 - Nettuno (RM), email geom.novelli@virgilio.it, PEC andrea.novelli@geopec.it, Tel. 338 4939223, Fax 06 9882167, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Grottaferrata (RM) - Corso del Popolo 96, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Grottaferrata (RM) - viale San Nilo 97, interno 6, piano S1

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - CORSO DEL POPOLO 96, PIANO T**

---

L'immobile oggetto di procedura è caratterizzato da locale commerciale nel centro storico del Comune di Grottaferrata, in Corso del Popolo 96 piano terra. I prospetti esterni si presentano ad intonaco liscio verniciato, con portone d'ingresso in alluminio anodizzato e doppio vetro e con grata di sicurezza in ferro. Il suo interno si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Sviluppa una superficie utile calpestabile di mq. 59,80. Altezze interne che variano, mt. 2,95 - 2,78 - 3,30.

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

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIALE SAN NILO 97, INTERNO 6, PIANO S1**

---

Trattasi di box auto posto al piano seminterrato di una palezzina per civile abitazione, distinto con l'interno 6 nel territorio del Comune di Grottaferrata viale San Nilo 97. L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Sviluppa una superficie utile interna di mq. 37,63. Altezza interna mt. 3,46.

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Grottaferrata (RM) - Corso del Popolo 96, piano T

### **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)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	59,80 mq	95,05 mq	000	95,05 mq	2,80 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>95,05 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>95,05 mq</b>		

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	217	503		C1	5	46		2230,78 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

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

## PRECISAZIONI

---

Lo scrivente CTU, riporta quanto segnalato dall'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, legale rappresentate della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* legale rappresentante della Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* conduttore del locale commerciale oggetto di procedura, in Corso del Popolo 96 (lotto 1). L'avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* segnala il fatto di aver comunicato mezzo raccomandata all'esecutato sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* le problematiche riscontrate nel locale locato oltre ad un accordo di prelazione sull'immobile.

Precisamente:

- Nel mese di novembre 2023 veniva comunicato dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la volontà di vendere l'immobile dando prelazione alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- Per il tramite del sottoscritto avvocato, la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* esercitava il diritto di prelazione specificando le condizioni. Infatti l'immobile oggetto di esecuzione ha un importante vizio dovuto agli scarichi, sia quelli delle acque chiare che delle acque scure:

Su l'immobile incidono i discendenti interni delle acque chiare dei sopra presenti immobili, con un eccesso di acqua nei giorni di pioggia che provoca una fuoriuscita nell'immobile di acqua piovana, dal soffitto e dai pozzetti a terra.

Oltre tale inconveniente è da specificare che l'immobile oggi in parte C1 e parte C2 è ubicato nella seconda parte del corso di Grottaferrata, ove nei primi del 900 venivano edificati immobili con al piano terreno le cantine per la conservazione delle botti di vino. Successivamente molti di questi locali hanno in deroga ottenuto la trasformazione in locali commerciali. Hanno effettuato allacci che come è evidente si trovano con pendenze del tutto sbagliate. Infatti nel caso di specie del locale di interesse, lo stesso si trova sotto l'asse stradale principale, e il collegamento al sistema fognario su corso del popolo ha una pendenza non adeguata tanto da obbligare la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Conduttrice a dover effettuare dai 2/3 interventi di spurgo al mese.

Quanto sopra ha portato le parti a concordare la trattenuta dall'importo della locazione delle somme che il conduttore deve affrontare per lo spurgo. Tale circostanza pertanto abbatte la somma della locazione a 600/650 € mensili, salvo i danni e disagi che il conduttore deve subire.

Alla luce di quanto sopra l'offerta che era stata formulata era di € 70.000 in quanto l'intervento che doveva essere effettuato per escludere la fuoriuscita delle acque chiare era di circa 30.000 (che in teoria dovrebbe essere ripartito con altri proprietari sovrastanti, che però non ne vogliono sapere e pertanto servirebbe un'azione legale), di tale importo il proprietario \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* aveva fatto fare una perizia. A tale somma deve aggiungersi l'intervento per evitare il reflusso delle acque nere.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Trattasi di locale commerciale posto al piano terra di una palazzina per civile abitazione, ubicato nel centro storico in Comune di Grottaferrata, Corso del Popolo 96. Sviluppa una superficie utile calpestabile di mq. 59,80. Altezze interne che variano, mt. 2,95 - 2,78 - 3,30. Identificato all'Agenzia delle Entrate - Territorio di Roma (ex Catasto) al foglio 6 particella 217 sub. 503.

è formato da:

Piano terra: Locale commerciale adibito a centro estetico;

- Solaio in laterocemento;
- Struttura portante verticale in c.a. e muratura mista. Tamponature in laterizio;
- Prospetti esterni ad intonaco liscio verniciato;
- Tetto di copertura a falda con soprastante tegole;

- Portone d'ingresso in alluminio anodizzato e vetro. Inferriate di sicurezza in ferro.
- Parenti interne ad intonaco liscio;
- Porte interne in legno tamburato a battente;
- Rivestimento su tutte le pareti con piastrelle di grès porcellanato dimensioni cm. 60x30x1,20h;
- Riscaldamento con n. 2 termoconvettori;
- Bagno e anti w.c.: lavabo, tazza porcellanati bianchi. Ingresso anti w.c. da porta in legno tamburato a battente. Ingresso bagno da porta a soffietto. Rivestimento in piastrelle di grès a fantasia dimensioni cm. 20x20x2,05h.
- Pavimento in piastrelle in monocottura dimensioni cm. 30x40;

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

### ***Stato della causa in corso per il rilascio***

L'immobile risulta in possesso della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza al contratto di locazione stipulato con il debitore sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a partire dal 01/04/2022 al 31/03/2028

### ***Canoni di locazione***

Canone mensile: € 800,00

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Il fabbricato ove ricade l'immobile oggetto di procedura, è stato edificato anteriormente al primo settembre 1967 (come da descrizione atto di provenienza).

Da indagini espletate dallo scrivente CTU con accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Grottaferrata, l'ultimo documento depositato risulta essere una CILA con data 13/05/2019 a nome dell'esecutato ed avente per oggetto "diversa distribuzione spazi interni" (vedasi documentazione allegata).

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Grottaferrata (RM) - viale San Nilo 97, interno 6, piano S1

### 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)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	37,63 mq	41,48 mq	000	41,48 mq	3,40 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>41,48 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>41,48 mq</b>		

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	613	26		C6	4	27		145,02 €	S1	

### **Corrispondenza catastale**

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

### **PRECISAZIONI**

L'immobile oggetto di procedura viene identificato catastalmente e nel pignoramento immobiliare in viale San Nilo 69.

Da sopralluogo effettuato dallo scrivente CTU, il civico esatto risulta essere il 97.

### **STATO CONSERVATIVO**

L'immobile si presenta in un normale stato di manutenzione e conservazione. La parte delegata dall'esecutato presente al sopralluogo, lamenta una leggera infiltrazione su una parte del soffitto. La macchia evidente risulta asciutta al momento del sopralluogo da parte dello scrivente (da monitorare e verificare se l'infiltrazione è ancora attiva nel periodo invernale, con la presenza di forti piogge).

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Trattasi di box auto posto al piano seminterrato di una palezzina per civile abitazione, distinto con l'interno 6 nel territorio del Comune di Grottaferrata viale San Nilo 97. L'immobile si presenta in un normale stato di manutenzione e conservazione. Sviluppa una superficie utile interna di mq. 37,63. Altezza interna mt. 3,46. Identificato all'Agenzia delle Entrate - Territorio di Roma (ex Catasto) al foglio 7 particella 613 sub. 26.

E' formato da:

Piano seminterrato: Locale adibito a garage/box auto;.

- Solaio in laterocemento;
- Struttura portante verticale in c.a. Tamponature in laterizio;
- Prospetti esterni ad intonaco liscio verniciato;
- Tetto di copertura a due falde con soprastante tegole;
- Cannello carrabile di accesso alla rampa in ferro;
- Rampa carrabile antiscivolo;
- Accesso al box auto da basculante in ferro con chiusura manuale;
- Pavimento in maioliche di grès smaltato dimensioni cm. 30x30;
- Pareti ad intonaco liscio verniciato;



## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato dal debitore, sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Il fabbricato ove ricade l'immobile oggetto di procedura, è stato edificato anteriormente al primo settembre 1967 e che per i lavori abusivi è stata presentata domanda di condono in data 11/11/1994 prot. 30514 (dati riportati nell'atto di provenienza).

Da indagini espletate dallo scrivente CTU con accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Grottaferrata, i dati del condono su indicati risultano inesatti, perchè identificano altro immobile. Sempre da dati reperiti nell'atto di provenienza, invece trova riscontro il fatto che l'edificio è stato edificato in forza alla concessione edilizia n. 28 del 17/03/1984 ed è stato dichiarato abitabile con licenza n. 12 del 22/10/1986. Si fa altresì presente che successivamente alla concessione su indicata, è stata approvata in data 22/04/1986 variante al progetto, prot. 11180/2317 verb. n. 32 del 13/02/1986 (vedasi documentazione allegata alla presente).

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Grottaferrata (RM) - Corso del Popolo 96, piano T  
L'immobile oggetto di procedura è caratterizzato da locale commerciale nel centro storico del Comune di Grottaferrata, in Corso del Popolo 96 piano terra. I prospetti esterni si presentano ad intonaco liscio

verniciato, con portone d'ingresso in alluminio anodizzato e doppio vetro e con grata di sicurezza in ferro. Il suo interno si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Sviluppa una superficie utile calpestabile di mq. 59,80. Altezze interne che variano, mt. 2,95 - 2,78 - 3,30.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 217, Sub. 503, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 114.060,00

Scopo della presente stima è quello di ricercare il valore venale dell'immobile all'attualità. E' evidente che tra gli aspetti economici del bene ai quali la moderna dottrina estimativa si riferisce, corrispondono altrettanti valori, e cioè: il valore di mercato, di costo, di trasformazione, complementare, di surrogazione. L'obiettivo stesso della stima indica nel valore di mercato l'aspetto economico da considerare. Per cui, attribuendo al bene un valore proporzionale alla sua destinazione ed ubicazione, in funzione della domanda e dell'offerta, sarà soddisfatto lo scopo dell'incarico. Il criterio di stima adottato, nel caso specifico, sarà quello ricavato dalla stima sintetica (o diretta), che si basa sul valore di mercato usato nella zona per immobili aventi le stesse caratteristiche di quelli in esame ed oggetto di recenti compravendite applicando infine i dovuti ed eventuali deprezzamenti. Pertanto al fine della giusta valutazione lo scrivente CTU espletava indagini relative al mercato immobiliare della zona, facendo riferimento ad immobili simili. Dalle informazioni reperite nella zona e presso le principali Agenzie Immobiliari di Grottaferrata e facendo anche riferimento all'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), basandosi su recenti atti e/o compromessi di compravendite di immobili simili a quelli in esame, presa cognizione di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, stato di manutenzione e conservazione, considerata l'ubicazione, l'ingresso, l'altezza, tenuto presente l'attuale andamento del mercato immobiliare, l'immobile in oggetto, in una libera contrattazione di mercato, allo stato attuale, si può valutare mediamente in €/mq. 1.200,00 per un importo complessivo di € 114.060,00 che si arrotonderà in difetto ad € 114.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale Grottaferrata (RM) - Corso del Popolo 96, piano T	95,05 mq	1.200,00 €/mq	€ 114.060,00	100,00%	€ 114.060,00
				Valore di stima:	€ 114.060,00

Valore di stima: € 114.000,00

**Valore finale di stima: € 114.000,00**

Scopo della presente stima è quello di ricercare il valore venale dell'immobile all'attualità. E' evidente che tra gli aspetti economici del bene ai quali la moderna dottrina estimativa si riferisce, corrispondono altrettanti valori, e cioè: il valore di mercato, di costo, di trasformazione, complementare, di surrogazione. L'obiettivo stesso della stima indica nel valore di mercato l'aspetto economico da considerare. Per cui, attribuendo al bene un valore proporzionale alla sua destinazione ed ubicazione, in funzione della domanda e dell'offerta, sarà soddisfatto lo scopo dell'incarico. Il criterio di stima adottato, nel caso specifico, sarà quello ricavato dalla stima sintetica (o diretta), che si basa sul valore di mercato usato nella zona per immobili aventi le stesse caratteristiche di quelli

in esame ed oggetto di recenti compravendite applicando infine i dovuti ed eventuali deprezzamenti. Pertanto al fine della giusta valutazione lo scrivente CTU espletava indagini relative al mercato immobiliare della zona, facendo riferimento ad immobili simili. Dalle informazioni reperite nella zona e presso le principali Agenzie Immobiliari di Grottaferrata e facendo anche riferimento all'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), basandosi su recenti atti e/o compromessi di compravendite di immobili simili a quelli in esame, presa cognizione di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, stato di manutenzione e conservazione, considerata l'ubicazione, l'ingresso, l'altezza, tenuto presente l'attuale andamento del mercato immobiliare, l'immobile in oggetto, in una libera contrattazione di mercato, allo stato attuale, si può valutare mediamente in €/mq. 1.200,00 per un importo complessivo di € 114.060,00 che si arrotonderà in difetto ad € 114.000,00.

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Garage ubicato a Grottaferrata (RM) - viale San Nilo 97, interno 6, piano S1  
 Trattasi di box auto posto al piano seminterrato di una palezzina per civile abitazione, distinto con l'interno 6 nel territorio del Comune di Grottaferrata viale San Nilo 97. L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Sviluppa una superficie utile interna di mq. 37,63. Altezza interna mt. 3,46.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 613, Sub. 26, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 22.814,00

Scopo della presente stima è quello di ricercare il valore venale dell'immobile all'attualità. E' evidente che tra gli aspetti economici del bene ai quali la moderna dottrina estimativa si riferisce, corrispondono altrettanti valori, e cioè: il valore di mercato, di costo, di trasformazione, complementare, di surrogazione. L'obiettivo stesso della stima indica nel valore di mercato l'aspetto economico da considerare. Per cui, attribuendo al bene un valore proporzionale alla sua destinazione ed ubicazione, in funzione della domanda e dell'offerta, sarà soddisfatto lo scopo dell'incarico. Il criterio di stima adottato, nel caso specifico, sarà quello ricavato dalla stima sintetica (o diretta), che si basa sul valore di mercato usato nella zona per immobili aventi le stesse caratteristiche di quelli in esame ed oggetto di recenti compravendite applicando infine i dovuti ed eventuali deprezzamenti. Pertanto al fine della giusta valutazione lo scrivente CTU espletava indagini relative al mercato immobiliare della zona, facendo riferimento ad immobili simili. Dalle informazioni reperite nella zona e presso le principali Agenzie Immobiliari di Grottaferrata e facendo anche riferimento all'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), basandosi su recenti atti e/o compromessi di compravendite di immobili simili a quelli in esame, presa cognizione di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, stato di manutenzione e conservazione, considerata l'ubicazione, l'ingresso, l'altezza, tenuto presente l'attuale andamento del mercato immobiliare, l'immobile in oggetto, in una libera contrattazione di mercato, allo stato attuale, si può valutare mediamente in €/mq. 550,00 per un importo complessivo di € 22.814,00 che si arrotonderà in difetto ad € 22.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Garage Grottaferrata (RM) - viale San Nilo 97, interno 6, piano S1	41,48 mq	550,00 €/mq	€ 22.814,00	100,00%	€ 22.814,00
				Valore di stima:	€ 22.814,00

Valore di stima: € 22.000,00

**Valore finale di stima: € 22.000,00**

Scopo della presente stima è quello di ricercare il valore venale dell'immobile all'attualità. E' evidente che tra gli aspetti economici del bene ai quali la moderna dottrina estimativa si riferisce, corrispondono altrettanti valori, e cioè: il valore di mercato, di costo, di trasformazione, complementare, di surrogazione. L'obiettivo stesso della stima indica nel valore di mercato l'aspetto economico da considerare. Per cui, attribuendo al bene un valore proporzionale alla sua destinazione ed ubicazione, in funzione della domanda e dell'offerta, sarà soddisfatto lo scopo dell'incarico. Il criterio di stima adottato, nel caso specifico, sarà quello ricavato dalla stima sintetica (o diretta), che si basa sul valore di mercato usato nella zona per immobili aventi le stesse caratteristiche di quelli in esame ed oggetto di recenti compravendite applicando infine i dovuti ed eventuali deprezzamenti. Pertanto al fine della giusta valutazione lo scrivente CTU espletava indagini relative al mercato immobiliare della zona, facendo riferimento ad immobili simili. Dalle informazioni reperite nella zona e presso le principali Agenzie Immobiliari di Grottaferrata e facendo anche riferimento all'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), basandosi su recenti atti e/o compromessi di compravendite di immobili simili a quelli in esame, presa cognizione di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, stato di manutenzione e conservazione, considerata l'ubicazione, l'ingresso, l'altezza, tenuto presente l'attuale andamento del mercato immobiliare, l'immobile in oggetto, in una libera contrattazione di mercato, allo stato attuale, si può valutare mediamente in €/mq. 550,00 per un importo complessivo di € 22.814,00 che si arrotonderà in difetto ad € 22.000,00.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

L'immobile oggetto di procedura, precisamente box auto LOTTO 2, viene identificato catastalmente e nel pignoramento immobiliare in viale San Nilo 69. Da sopralluogo effettuato dallo scrivente CTU, il civico esatto risulta essere il 97.

Lo scrivente CTU, riporta quanto segnalato dall'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, legale rappresentate della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* legale rappresentante della Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* conduttore del locale commerciale oggetto di procedura, in Corso del Popolo 96 (lotto 1). L'avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* segnala il fatto di aver comunicato mezzo raccomandata all'esecutato sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* le problematiche riscontrate nel locale locato oltre ad un accordo di prelazione sull'immobile.

Precisamente:

- Nel mese di novembre 2023 veniva comunicato dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la volontà di vendere l'immobile dando prelazione alla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- Per il tramite del sottoscritto avvocato, la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* esercitava il diritto di prelazione specificando le condizioni. Infatti l'immobile oggetto di esecuzione ha un importante vizio dovuto agli scarichi, sia quelli delle acque chiare che delle acque scure:

Su l'immobile incidono i discendenti interni delle acque chiare dei sopra presenti immobili, con un eccesso di acqua nei giorni di pioggia che provoca una fuoriuscita nell'immobile di acqua piovana, dal soffitto e dai pozzetti a terra.

Oltre tale inconveniente è da specificare che l'immobile oggi in parte C1 e parte C2 è ubicato nella seconda parte del corso di Grottaferrata, ove nei primi del 900 venivano edificati immobili con al piano terreno le cantine per la conservazione delle botti di vino. Successivamente molti di questi locali hanno in deroga ottenuto la trasformazione in locali commerciali. Hanno effettuato allacci che come è evidente si trovano con pendenze del tutto sbagliate. Infatti nel caso di specie del locale di interesse, lo stesso si trova sotto l'asse stradale

principale, e il collegamento al sistema fognario su corso del popolo ha una pendenza non adeguata tanto da obbligare la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Conduttrice a dover effettuare dai 2/3 interventi di spurgo al mese.

Quanto sopra ha portato le parti a concordare la trattenuta dall'importo della locazione delle somme che il conduttore deve affrontare per lo spurgo. Tale circostanza pertanto abbatte la somma della locazione a 600/650 € mensili, salvo i danni e disagi che il conduttore deve subire.

Alla luce di quanto sopra l'offerta che era stata formulata era di € 70.000 in quanto l'intervento che doveva essere effettuato per escludere la fuoriuscita delle acque chiare era di circa 30.000 (che in teoria dovrebbe essere ripartito con altri proprietari sovrastanti, che però non ne vogliono sapere e pertanto servirebbe un'azione legale), di tale importo il proprietario \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* aveva fatto fare una perizia. A tale somma deve aggiungersi l'intervento per evitare il reflusso delle acque nere.

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.

Nettuno, li 18/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Novelli Andrea

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Lotto 1 - Loc. commerciale Corso del Popolo 96
- ✓ N° 2 Altri allegati - Lotto 1 - Verbale di accesso redatto dal C.G.
- ✓ N° 3 Foto - Lotto 1 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Lotto 1 - Estratto di mappa catastale
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Lotto 1 - visura catastale
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Lotto 1 - Planimetria catastale
- ✓ N° 7 Altri allegati - Lotto 1 - contratto di locazione
- ✓ N° 8 Altri allegati - Lotto 1 - CILA del 13/05/2019
- ✓ N° 9 Tavola del progetto - Lotto 1 - Grafico CILA 2019
- ✓ N° 10 Atto di provenienza - Lotto 2 - Box auto viale San Nilo 97
- ✓ N° 11 Altri allegati - Lotto 2 - Verbale di accesso redatto dal C.G.
- ✓ N° 12 Foto - Lotto 2 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 13 Estratti di mappa - Lotto 2 - Estratto di mappa catastale

- ✓ N° 14 Visure e schede catastali - Lotto 2 - visura catastale
- ✓ N° 15 Planimetrie catastali - Lotto 2 - planimetria catastale
- ✓ N° 16 Certificato di agibilità / abitabilità - Lotto 2 - abitabilità
- ✓ N° 17 Concessione edilizia - Lotto 2 - conc. edil. n. 28-1984
- ✓ N° 18 Concessione edilizia - Lotto 2 - conc. variante 1986
- ✓ N° 19 Tavola del progetto - Lotto 2 - Prog. variante 1986
- ✓ N° 20 Altri allegati - Ricevute invio elaborato peritale alle Parti
- ✓ N° 21 Altri allegati - Perizia Privacy

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Grottaferrata (RM) - Corso del Popolo 96, piano T  
L'immobile oggetto di procedura è caratterizzato da locale commerciale nel centro storico del Comune di Grottaferrata, in Corso del Popolo 96 piano terra. I prospetti esterni si presentano ad intonaco liscio verniciato, con portone d'ingresso in alluminio anodizzato e doppio vetro e con grata di sicurezza in ferro. Il suo interno si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Sviluppa una superficie utile calpestabile di mq. 59,80. Altezze interne che variano, mt. 2,95 - 2,78 - 3,30. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 217, Sub. 503, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 114.000,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Grottaferrata (RM) - viale San Nilo 97, interno 6, piano S1  
Trattasi di box auto posto al piano seminterrato di una palezzina per civile abitazione, distinto con l'interno 6 nel territorio del Comune di Grottaferrata viale San Nilo 97. L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Sviluppa una superficie utile interna di mq. 37,63. Altezza interna mt. 3,46. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 613, Sub. 26, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 22.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 403/2023 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 114.000,00**

---

<b>Bene N° 1 - Locale commerciale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Grottaferrata (RM) - Corso del Popolo 96, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 217, Sub. 503, Categoria C1	<b>Superficie</b>	95,05 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto di procedura è caratterizzato da locale commerciale nel centro storico del Comune di Grottaferrata, in Corso del Popolo 96 piano terra. I prospetti esterni si presentano ad intonaco liscio verniciato, con portone d'ingresso in alluminio anodizzato e doppio vetro e con grata di sicurezza in ferro. Il suo interno si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Sviluppa una superficie utile calpestabile di mq. 59,80. Altezze interne che variano, mt. 2,95 - 2,78 - 3,30.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 22.000,00**

---

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Grottaferrata (RM) - viale San Nilo 97, interno 6, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 613, Sub. 26, Categoria C6	<b>Superficie</b>	41,48 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in un normale stato di manutenzione e conservazione. La parte delegata dall'esecutato presente al sopralluogo, lamenta una leggera infiltrazione su una parte del soffitto. La macchia evidente risulta asciutta al momento del sopralluogo da parte dello scrivente (da monitorare e verificare se l'infiltrazione è ancora attiva nel periodo invernale, con la presenza di forti piogge).		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di box auto posto al piano seminterrato di una palezzina per civile abitazione, distinto con l'interno 6 nel territorio del Comune di Grottaferrata viale San Nilo 97. L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione. Sviluppa una superficie utile interna di mq. 37,63. Altezza interna mt. 3,46.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore, sig. **** Omissis ****		