

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Silvestroni Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 301/2023 del R.G.E.  
promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	7
Precisazioni.....	7
Patti.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	19
<b>Lotto Unico</b> .....	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 301/2023 del R.G.E.....	20
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 365.353,43</b> .....	20



## INCARICO

---

In data 03/10/2023, il sottoscritto Arch. Silvestroni Stefano, con studio in Via Villini, 31 - 00041 - Ariccia (RM), email stefano.silvestroni@gmail.com, PEC s.silvestroni@pec.archrm.it, Tel. 06 9321405, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Grottaferrata (RM) - Via Vittorio Veneto, 99, edificio 1, interno 1, piano 1

## DESCRIZIONE

---

Comune di Grottaferrata (RM), Via Vittorio Veneto civico 99, in PIENA

PROPRIETA':

UNITA' NEGOZIALE n. 1

- Abitazione di tipo civile categoria A/2, al piano primo, composto da 7 vani

catastali, censita al C.F. del Comune di Grottaferrata (RM), al Foglio 13, particella 155, sub.9 (Ex foglio 13, particella 155, subalterni 4-5), classe 2, superficie totale 163 mq, 1.120,71.

Posto al Piano primo, composto di ingresso, sala soggiorno Pranzo, cucina, tre camere, un bagno più un w.c. e un balcone.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Grottaferrata (RM) - Via Vittorio Veneto, 99, edificio 1, interno 1, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---



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

La certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 cpc risulta depositata nel il 05 Settembre 2023, nei termini di legge.

Accertare se è stata depositata istanza di vendita nei termini previsti.

In considerazione del fatto che il pignoramento risulta notificato a mani il 10 Luglio 2023, che il precetto risulta notificato a mani in data 08 Maggio 2023, deve ritenersi che 05 Settembre 2023, è da considerarsi nei termini, tenuto conto della sospensione feriale dei termini per l'iscrizione a ruolo del pignoramento, il deposito della istanza di vendita e della relazione notarile.

## 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)

L'esecutata risulta titolare per il diritto di PIENA PROPRIETA

del bene pignorato sopra descritto FOGLIO 13 PARTICELLA 155 SUB. 5, in forza di atto di COMPRAVENDITA a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma, trascritto a Roma 2 il 01 Agosto 1989 al n. 29655/20613 di formalità. Da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata il 01/11/1920 a Grottaferrata cod. fisc. SRFGLI120S41E204V

del bene pignorato sopra descritto FOGLIO 13 PARTICELLA 155 SUB. 4, in forza di atto di COMPRAVENDITA a rogito del Notaio Nicola Cinotti di Roma, in data 14/11/1991 numero di repertorio 49652/13756 trascritto a Roma 2, il 14/11/1991 al repertorio n. 52141/32429 di formalità. Da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata il 10/07/1923 a Grottaferrata cod. fisc. SRFNNA23L50E204H

## CONFINI

Via Vittorio Veneto, scala e distacchi dai confini

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	111,79 mq	152,87 mq	1,00	152,87 mq	2,80 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>152,87 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	



<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>152,87 mq</b>	
--	------------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Dalla Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie, risulta

Totale: 163 m<sup>2</sup>

Totale: escluse aree scoperte\*\*: 162 m<sup>2</sup>

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Catasto fabbricati di Grottaferrata

Foglio 13 Particella 155 subalterno 9 (ex Foglio 9 Particella 155 subalterni 4-5)

Categoria A/2 - Classe 2 - Consistenza vani 7 - Totale mq. 163, escluse aree scoperte mq. 162 - Rendita catastale 1120,71

Via Vittorio Veneto civ. 99 - Piano Primo

in [REDACTED]

### VISURA STORICA DELL'IMMOBILE

Situazione degli atti informatizzati al 26/10/2023

Data: 26/10/2023 Ora: 10.40.19

Visura n.: T99784

Dati della richiesta Comune di GROTTAFERRATA (Codice:E204)

Provincia di ROMA

Catasto Fabbricati Foglio: 13 Particella: 155 Sub.: 9

INTESTATO

1 [REDACTED]

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N. DATI IDENTIFICATIVI DATI DI CLASSAMENTO DATI DERIVANTI DA

Sezione Urbana Foglio 13 Particella 155 Sub 9 Zona Cens. Micro Zona Categoria A2 Classe 2 Consistenza 7 vani

Superficie Toale 163 mq. Totale3 escluse aree scoperte 162mq.

Catastale	Rendita	Euro	1.120,71
-----------	---------	------	----------

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo VIA VITTORIO VENETO n. 99 Interno 1 Piano 1

Notifica Notifica effettuata con protocollo n. RM0088213 del 01/02/2013 Partita Mod.58

Annotazioni di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E204 - Foglio 13 - Particella 155

SITUAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DAL 22/01/2013

N. DATI IDENTIFICATIVI DATI DI CLASSAMENTO DATI DERIVANTI DA

Sezione Urbana Foglio 13 Particella 155 Sub 9 Zona Cens. Micro Zona Categoria A2 Classe 2 Consistenza 7 vani

Superficie Toale 163 mq. Totale3 escluse aree scoperte 162mq.

Catastale	Rendita	Euro	1.120,71
-----------	---------	------	----------



Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/01/2013 Pratica n. RM0054091 in atti dal 22/01/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9274.1/2013)

Indirizzo VIA VITTORIO VENETO n. 99 Interno 1 Piano 1

Notifica Notifica effettuata con protocollo n. RM0088213 del 01/02/2013 Partita Mod.58

Annotazioni di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E204 - Foglio 13 - Particella 155

Indirizzo VIA VITTORIO VENETO n. 99 Interno 1 Piano 1

Notifica Notifica effettuata con protocollo n. RM0088213 del 01/02/2013 Partita Mod.58

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/06/2012

N. DATI IDENTIFICATIVI DATI DI CLASSAMENTO DATI DERIVANTI DA

Sezione

Urbana Foglio 13 Particella 155 Sub 9 Zona Cens. Micro Zona Categoria A2 Classe 2 Consistenza 6 vani

Superficie Catastale Rendita Euro 960,61

VARIAZIONE del 04/06/2012 Pratica n. RM0630143 in atti dal

04/06/2012 RIP.NE VAR MOD D 78483/92 (n. 63677.1/2012)

Indirizzo VIA VITTORIO VENETO n. 99 Interno 1 Piano 1

Notifica Partita Mod.58

Annotazioni -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

SITUAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DAL 04/06/2012

N. DATI IDENTIFICATIVI DATI DI CLASSAMENTO DATI DERIVANTI DA

Sezione

Urbana Foglio 13 Particella 155 Sub 9 Zona Cens. Micro Zona Categoria Classe Consistenza Superficie Catastale

Rendita VARIAZIONE del 02/10/1992 Pratica n. RM0630143 in atti dal

04/06/2012 FUSIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICAPREALLINEAMENTO

(n. 78483.1/1992)

Indirizzo VIA VITTORIO VENETO n. 99 Interno 1 Piano 1

Notifica Partita Mod.58

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 02/10/1992

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

1

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 02/10/1992 Pratica n. RM0630143 in atti dal 04/06/2012 FUSIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-PREALLINEAMENTO (n. 78483.1/1992)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente Foglio 13 Particella 155 Subalterno 4; Foglio 13 Particella 155 Subalterno 5;

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"

(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	155	9		A2	2	7 vani	163,00 mq	1120,71 €	Primo	

### **Corrispondenza catastale**

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

Dalla Relazione Preliminare i dati catastali desumibili dall'atto di pignoramento, dalla nota di trascrizione dello stesso e dalla documentazione ipocatastale ex art. 567 cpc (relazione notarile sostitutiva) sono da ritenersi corretti ed atti ad individuare perfettamente e senza alcun dubbio gli immobili oggetto della presente esecuzione. Gli immobili così come pignorati risultano così descritti:

Abitazione di tipo civile categoria A/2, al piano primo, composto da 7 vani catastali, censita al C.F. del Comune di Grottaferrata (RM), al Foglio 13, particella 155, sub.9 (Ex foglio 13, particella 155, subalterni 4-5), classe 2, superficie totale 163 mq, 1.120,71.

VARIAZIONE del 02/10/1992 Pratica n. RM0630143 in atti dal  
04/06/2012 FUSIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICAPREALLINEAMENTO  
(n. 78483.1/1992) per sub 4 e sub 5

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma, c.p.c.

## PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere

## STATO CONSERVATIVO



L'immobile pignorato si presenta in discrete condizioni statiche e di manutenzione, e comunque agibile, ma non ha l'abitabilità. Gli impianti non hanno le certificazioni

## PARTI COMUNI

---

Detto appartamento che, accatastato al Sub.9 della Particella 155 del Foglio 13, deriva dalla FUSIONE di due Unità Immobiliari Sub. 4 e Sub. 5 con VARIAZIONE del 02/10/1992 della Particella 155 del Foglio 13, occupa tutto il Piano Primo e confina con le scale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### Descrizione

#### Fondazioni

Esposizione: Nord,

Altezza interna utile 2,70

Str. verticali: muratura di pietrame,

Solai: Laterizio

Pareti esterne ed interne: interni in muratura

Pavimentazione interna: Mattoni

Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno

L'immobile pignorato si presenta in discrete condizioni statiche e sufficienti condizioni di manutenzione ed è comunque agibile. Gli impianto risultano essere a norma anche senza le certificazioni. L'impianto di riscaldamento è funzionante. L'impianto elettrico risulta sottotraccia.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'appartamento risulta essere occupato e in uso da XXXXXXXXXX

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:





- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

TRASCRIZIONE NN. 47754/34102 del 11/08/2023 nascente da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 10/07/2023 numero repertorio 3911 emesso dal UFFICIALE GIUDIZIARIO

-1^ trascrizione pignoramento del 11/08/2023 al n.34102 di formalità a favore di Siena NPL 2018 Srl, con sede in Roma c.f. 14535321005 e contro [REDACTED] per il diritto di piena proprietà, c.f. [REDACTED], dal quale è scaturita la procedura esecutiva RGE 301/2023;

#### ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

1) ISCRIZIONE NN. 51021/6678 - IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Roma 2 il 26/11/2013 al n.6678 di formalità, in a garanzia di mutuo fondiario, a favore della Banca di Credito Cooperativo di Roma Società Cooperativa con sede in Roma c.f. 01275240586, capitale €.150.000,00 tot. montante 300.000,00, sull'immobile pignorato per il diritto di PIENA PROPRIETA, gravante su Grottaferrata Foglio 13 Particella 155 su 9 .

2) ISCRIZIONE NN. 16981/2773 IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Roma 2 il 13/04/2017 al n.2773 di formalità, nascente da Decreto Ingiuntivo del 27/02/2017 n. repertorio 5988, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in Siena c.f. 00884060526 contro [REDACTED] capitale €.148.462,65 tot. montante ipotecario 150.000,00, grava su Grottaferrata Foglio 13 Particella 155 sub. 9 su immobile pignorato, Zagarolo Foglio 2 Particella 728 sub. 501 e Foglio 2 Particella 728 sub. 502.

3) ISCRIZIONE NN. 17982/2774 IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Roma 2, il 13/04/2017 al n.2774 di formalità, nascente da Decreto ingiuntivo a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* spa, con sede in Siena c.f. 00994060526 e contro [REDACTED] capitale €. 207.012,10 tot. montante ipotecario €. 210.000,00 - grava su Grottaferrata Foglio 13 Particella 155 sub. 9 su immobile pignorato, Zagarolo Foglio 2 Particella 728 sub. 501 e Foglio 2 Particella 728 sub. 502.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

##### *Oneri di cancellazione*

TRASCRIZIONE NN. 47754/34102 del 11/08/2023 nascente da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 10/07/2023 numero repertorio 3911 emesso dal UFFICIALE GIUDIZIARIO

-1^ trascrizione pignoramento del 11/08/2023 al n.34102 di formalità a favore di Siena NPL 2018 Srl, con sede in Roma c.f. 14535321005 e contro [REDACTED] dal quale è scaturita la procedura esecutiva RGE 301/2023;

#### ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:



1) ISCRIZIONE NN. 51021/6678 - IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Roma 2 il 26/11/2013 al n.6678 di formalità, in a garanzia di mutuo fondiario, a favore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma c.f. 01275240586, capitale €.150.000,00 tot. montante 300.000,00, sull'immobile pignorato per il diritto di PIENA PROPRIETA, gravante su Grottaferrata Foglio 13 Particella 155 su 9 .

2) ISCRIZIONE NN. 16981/2773 IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Roma 2 il 13/04/2017 al n.2773 di formalità, nascente da Decreto Ingiuntivo del 27/02/2017 n. repertorio 5988, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede in Siena c.f. 00884060526 contro [REDACTED] capitale €.148.462,65 tot. montante ipotecario 150.000,00, grava su Grottaferrata Foglio 13 Particella 155 sub. 9 su immobile pignorato, Zagarolo Foglio 2 Particella 728 sub. 501 e Foglio 2 Particella 728 sub. 502.

3) ISCRIZIONE NN. 17982/2774 IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Roma 2, il 13/04/2017 al n.2774 di formalità, nascente da Decreto ingiuntivo a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* spa, con sede in Siena c.f. 00994060526 e contro [REDACTED] capitale €. 207.012,10 tot. montante ipotecario €. 210.000,00 - grava su Grottaferrata Foglio 13 Particella 155 sub. 9 su immobile pignorato, Zagarolo Foglio 2 Particella 728 sub. 501 e Foglio 2 Particella 728 sub. 502.

## NORMATIVA URBANISTICA

Nel PRG del Comune di Grottaferrata, approvato con D.G.R. n.998 del 19/12/1972 e VARIANTE alle N.T.A. del 03/10/2018, l'area in cui si trova l'edificio ove è inserito l'appartamento di cui all'Esecuzione fa parte della ZONA "A2" DI RISTRUTTURAZIONE (cfr. allegato)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

ALL'UFFICIO TECNOCO NON ESISTONO AUTORIZZAZIONI EDILIZIE MA SOLAMENTE LA SEGUENTE DOCUMENTAZIONE (cfr.Allegati):

1) PROGETTO PER OPERE INTERNE AI SENSI DELL'ART. 26 DELLA LEGGE N. 47 DEL 28/02/1985 CON RICHIESTA IN SANATORIA IN BASE ALL'ART.13 LEGGE 47 del 28 FEBBRAIO 1985 N. 47, PROT.n.4908/5685 - Prat. 1193, (sul grafico risulta SOLO GRAFICIZZATO ANCHE L'INTERO APPARTAMENTO NON RICHIESTO CON L'ART.26 DELLA LEGGE N. 47 DEL 28/02/1985 ).

IL PROGETTO HA OTTENUTO PARERE FAVOREVOLE IN DATA 28/05/1993 CON VERBALE n.92 DELLA COMMISSIONE EDILIZIA, CHE RIGUARDA LE MODIFICHE PER LE SOLE OPERE INTERNE RICHIESTE.

2) DETERMINA DEL SINDACO CHE, IN DATA 17/06/1993, PRATICA 355/92 PROTOCOLLO N. 20306/2681, PER IL PAGAMENTO DI LIRE 500.000 DI SANZIONE PECUNARIA PER LA MODIFICA DI ALCUNE FINESTRE, MA NON AUTORIZZA L'INTERVENTO, NON RISULTANDO IL PAGAMENTO.

AGLI ATTI DEL PROCEDIMENTO DEL TRIBUNALE E' ALLEGATA SOLO (MA NON ESISTE AL COMUNE) LA PLANIMETRIA CATASTALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI ESECUZIONE CHE RISULTA ACCATASTATA COL Subalterno 9 della Particella 155 del Foglio 13, DERIVATA DALLA VARIAZIONE



CATASTALE del 02/10/1992 PER FUSIONE DI DUE UNITA' IMMOBILIARI Sub. 4 e Sub. 5.;

1) Pertanto per quanto attiene alla mancanza dell'Autorizzazione Edilizia del Comune per la FUSIONE degli appartamenti sub. 4 e sub. 5 in sub 9

In presenza

dell'art.46 comma 5 del D.P.R. 380/2001 e art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985,(chiedere la Sanatoria entro 120 gg. da Decreto di Trasferimento)

L'aggiudicatario potrà presentare domanda di LA CILA A SANATORIA (CILA TARDIVA) senza opere con versamento per Sanzione Amministrativa di €. 1.000,00 più da aggiungere la spesa dell'Onorario del tecnico redattore della CILA per circa €.800,00/1.000,00

2) Per quanto attiene alla definizione della pratica Istanza n. 42604 dell' 11.12.1992 presentata ai sensi dell'art. 13 della Legge 37/1985 per la modifica abusiva di alcune finestre, l'Amministrazione visto che ai fini del rilascio dell'Autorizzazione in sanatoria in corso di esecuzione delle opere, per detta Istanza, ha richiesto il pagamento della sanzione pecuniaria con la somma determinata ai sensi del 5° comma dell'art. 13 per Lire 500.00 (anno 1992). In mancanza del versamento si applica la sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 10 della Legge 47/1985 che sostituito dall'art. 37 del DPR380/2001 prevede la sanzione pecuniaria di €. 516,00.

Pertanto l'aggiudicatario in applicazione dell'art. 37 del DPR380/2001 potrà versare la sanzione pecuniaria di €. 516,00.

Tali somme andranno dedotte dall'importo di stima del valore commerciale dell'immobile

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e solo con l'accatastamento oggetto di fusione solo del Catasto, ma non risulta con la planimetria, non autorizzata, del progetto allegato alla richiesta di Autorizzazione in base ALL'ART.13 LEGGE 47 del 28 FEBBRAIO 1985 N. 47 COME DA PROGETTO REDATTO PER OPERE INTERNE AI SENSI DELL'ART. N. 26 DELLA LEGGE N. 47 DEL 28/02/1985;

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## 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.

In Comune di Grottaferrata (RM), Via Vittorio Veneto civico 99, in PIENA

PROPRIETA:

UNITA NEGOZIALE n. 1

- Abitazione di tipo civile categoria A/2, al piano primo, composto da 7 vani

catastali, censita al C.F. del Comune di Grottaferrata (RM), al Foglio 13, particella 155, sub.9 (Ex foglio 13, particella 155, subalterni 4-5), classe 2, superficie totale 163 mq, 1.120,71.

Posto al Piano primo, composto di ingresso, sala soggiorno Pranzo, cucina, tre camere, un bagno più un w.c. e un balcone.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Grottaferrata (RM) - Via Vittorio Veneto, 99, edificio 1, interno 1, piano 1

Comune di Grottaferrata (RM), Via Vittorio Veneto civico 99, in PIENA PROPRIETA : UNITA NEGOZIALE n. 1 - Abitazione di tipo civile categoria A/2, al piano primo, composto da 7 vani catastali, censita al C.F. del Comune di Grottaferrata (RM), al Foglio 13, particella 155, sub.9 (Ex foglio 13, particella 155, subalterni 4-5), classe 2, superficie totale 163 mq, 1.120,71. Posto al Piano primo, composto di ingresso, sala soggiorno Pranzo, cucina, tre camere, un bagno più un w.c. e un balcone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 155, Sub. 9, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 367.869,43

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.

- Comune di Grottaferrata (RM), Via Vittorio Veneto civico 99, in PIENA

PROPRIETA :

UNITA NEGOZIALE n. 1

- Abitazione di tipo civile categoria A/2, al piano primo, composto da 7 vani

catastali, censita al C.F. del Comune di Grottaferrata (RM), al Foglio 13, particella 155, sub.9 (Ex foglio 13, particella 155, subalterni 4-5), classe 2, superficie totale 163 mq, 1.120,71.

Posto al Piano primo, composto di ingresso, sala soggiorno Pranzo, cucina, tre camere, un bagno più un w.c. e un balcone.

La stima del compendio immobiliare in zona residenziale di Zona A2 di Ristrutturazione del PRG, è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie commerciale convenzionale. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quello da stimare. La zona è nel Comune di Grottaferrata, come si evince dalla planimetria aerea, priva di servizi, e l'immobile si trova buone discrete condizioni di manutenzione

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE:

- 
- 1)- STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI
- 
- Con un equo e sicuro tasso di capitalizzazione di  $r = 0,040$  -
- 
- Considerata la grandezza dell'appartamento si valuta di assegnare all'appartamento
- un affitto medio/mq/mese di €7,50 mq./mese x mq. 152,87=.....€. 1.452,26
- A)- Fitto lordo medio annuo comparato con altri immobili: €1.452,26/mese x 12= ..€. 17.427,18
- 
- a detrarre il 25,00% per le spese medie, tasse e manutenzione=.....€. 4.356,85
- 
- B) - Fitto netto.....€. 13.070,30
- 
- C) - Valore di mercato= Valore capitale /  $r =$ .....€.13.070,30/0,035=.....€.373.438,00
- 
- 
- 2) STIMA SINTETICA COMPARATIVA



- 
- Dalla **MEDIA** dei valori tra i singoli valori **MEDI** tratti da
  - - IMMOBILIARE.IT.
  - - IL BORSINO IMMOBILIARE
  - - Il MERCATTO IMMOBILIARE
  - - L'IDEALISTA -
  - - OMI UFFICIO DELLE ENTRATE
  - - LE AGENZIE IMMOBILIARI
  - - REquot
- 
- si ha un valore di mercato pari a circa €. 2.250,00/mq.
- 
- 
- **STIMA ANALITICA COMPARATIVA** secondo la Formula: Provvedimento Agenzia Entrate 27/07/2007 – Legge finanziaria 2007 n. 296/27.12.2006 Adottando:
  - il metodo della stima sintetica comparativa, con le insite approssimazioni;
  - applicando i parametri più significativi;
  - assumendo i corrispondenti prezzi medi di mercato (€.tot./mq.): - correnti nella stessa zona; - ricavati da una media desunta tra i valori di mercato delle : Agenzie immobiliari del luogo, il “Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma; Il Borsino Immobiliare; Immobiliare.it; Osservatorio Immobiliare - praticati a fabbricati con le stesse caratteristiche costruttive di quello dinanzi descritto, ed aventi più o meno la medesima vetustà di quello da stimare,
- Stato conservativo normale “NORMALE” - VALORE MEDIO (OMI + IMMOBILIARI MEDI) VISTA LA SUPERFICIE DELL'ABITAZIONE non nuovo di sup. mq.152,87 categoria catastale A/2 piano primo
- Valore OMI min medio. €. 2.100,00/mq. - Valore OMI medio max. €. 3.000,000/mq.
- Valore normale unitario (C/1) = Val. OMI medio + (Val. max - Val. min) x K
- Dove  $K = [K1 \text{ (superfici)} + 3 \times K2 \text{ (piano)}] : 4$
- $K1: \text{mq } 152,87 = 0,00$  e  $K2: P.T = 0,4 : K = [0,00 + 3 \times 0,4] / 4 = 0,30$
- VALORE normale unitario = €.2.100,00 + (€. 3.000,00 - €. 2.100,00) x 0,30= €. 2.370,00
- VALORE NOMINALE (non nuovo) = €. 2.370,00 x 152,87mq. (superficie Tot. Convenzionale) = €.362.301,90
- VALORE DI MERCATO DELL'ABITAZIONE €362.302,00
- 
- 



- C)- VALORA COMPLESSIVO MEDIO tra il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi ed il metodo di stima comparativo. Facendo la media tra i due valori ottenuti, la stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti e la stima sintetica comparativa, si ottiene il seguente valore medio dell'immobile
- 
- Unità abitativa Stima / Reddito Stima / V. mercato Stima /V: medio
- 
- $(€.373.438,00 + 362.302,00) : 2 = €.367.869,43$
- 
- VALORE DI MERCATO MEDIO SULLA SUPERFICIE CONVENZIONALE.....€.367.869,43
- pari mediamente a €. 2.406,42/mq
- 
- 
- VALORE MEDIO DI MERCATO.....€.2.406,42 x mq. 152,87 =.....€.367.869,43
- 

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Grottaferrata (RM) - Via Vittorio Veneto, 99, edificio 1, interno 1, piano 1	152,87 mq	2.406,42 €/mq	€ 367.869,43	100,00%	€ 367.869,43
				Valore di stima:	€ 367.869,43

Valore di stima: € 367.869,43

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Per regolarizzazione amministrativa con CILA A SANATORIA o TARDIVA	1000,00	€
Onorario del tecnico redattore la CILA	1000,00	€
Sanzione pecuniaria art. 37 D.P.R. 380/2001	516,00	€



**Valore finale di stima: € 365.353,43**

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.

- Comune di Grottaferrata (RM), Via Vittorio Veneto civico 99, in PIENA

**PROPRIETA:**

**UNITA NEGOZIALE n. 1**

- Abitazione di tipo civile categoria A/2, al piano primo, composto da 7 vani

catastali, censita al C.F. del Comune di Grottaferrata (RM), al Foglio 13, particella 155, sub.9 (Ex foglio 13, particella 155, subalterni 4-5), classe 2, superficie totale 163 mq, 1.120,71.

Posto al Piano primo, composto di ingresso, sala soggiorno Pranzo, cucina, tre camere, un bagno più un w.c. e un balcone.

La stima del compendio immobiliare in zona residenziale di Zona A2 di Ristrutturazione del PRG, è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie commerciale convenzionale. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quello da stimare. La zona è nel Comune di Grottaferrata, come si evince dalla planimetria aerea, dotata di servizi, e l'immobile si trova buone discrete condizioni di manutenzione

**LA VALUTAZIONE SEGUIRA' IL SEGUENTE CRITERIO.**

**VERRA' FATTA UNA STIMA CONSIDERANDO L'IMMOBILE SECONDO I VALORI COMMERCIALI DELLA ZONA MA IN UN NORMALE STATO DI**

**CONSERVAZIONE, MEDIANTE**

1) - "STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI NETTI"





2) - "STIMA SINTETICA E ANALITICA COMPARATIVA".

VALORE MEDIO DI MERCATO.....€.2.406,42 x mq. 152,87 = €.367.869,43

A detrarre

CILA A SANATORIA (CILA TARDIVA)	€.	1.000,00
ONORARIO DEL TECNICO REDATTORE la CILA	€.	1.000,00
SANZIONE PECUNIARIA art. 37 del DPR380/2001	€.	516,00
VALORE DI STIMA FINALE		€.365.353,43

- Riserve e particolarità da segnalare

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare

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.

Albano Laziale, li 03/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Silvestroni Stefano



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Verbale di sopralluogo
- ✓ Atto di provenienza - Sub 4
- ✓ Atto di provenienza - Sub 5
- ✓ Certificato destinazione urbanistica - PRG-Zonizzazione
- ✓ Concessione edilizia - Determina Art. 13/'85 e 26/'85
- ✓ Estratti di mappa - Stralcio catastale
- ✓ Foto
- ✓ Google maps
- ✓ Google maps - Ortofoto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico
- ✓ Tavola del progetto - Progetto Art. 13/'85 e Art. 26/'85
- ✓ Ricevuta di invio Perizia alla parte



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Grottaferrata (RM) - Via Vittorio Veneto, 99, edificio 1, interno 1, piano 1  
Comune di Grottaferrata (RM), Via Vittorio Veneto civico 99, in PIENA PROPRIETA : UNITA NEGOZIALE n. 1 - Abitazione di tipo civile categoria A/2, al piano primo, composto da 7 vani catastali, censita al C.F. del Comune di Grottaferrata (RM), al Foglio 13, particella 155, sub.9 (Ex foglio 13, particella 155, subalterni 4-5), classe 2, superficie totale 163 mq, 1.120,71. Posto al Piano primo, composto di ingresso, sala soggiorno Pranzo, cucina, tre camere, un bagno più un w.c. e un balcone. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 155, Sub. 9, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Nel PRG del Comune di Grottaferrata, approvato con D.G.R. n.998 del 19/12/1972 e VARIANTE alle N.T.A. del 03/10/2018, l'area in cui si trova l'edificio ove è inserito l'appartamento di cui all'Esecuzione fa parte della ZONA "A2" DI RISTRUTTURAZIONE (cfr. allegato)

**Prezzo base d'asta: € 365.353,43**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 301/2023 DEL R.G.E.

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 365.353,43**

---

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Grottaferrata (RM) - Via Vittorio Veneto, 99, edificio 1, interno 1, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 155, Sub. 9, Categoria A2	<b>Superficie</b>	152,87 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile pignorato si presenta in discrete condizioni statiche e di manutenzione, e comunque agibile, ma non ha l'abitabilità. Gli impianti non hanno le certificazioni		
<b>Descrizione:</b>	Comune di Grottaferrata (RM), Via Vittorio Veneto civico 99, in PIENA PROPRIETA : UNITA NEGOZIALE n. 1 - Abitazione di tipo civile categoria A/2, al piano primo, composto da 7 vani catastali, censita al C.F. del Comune di Grottaferrata (RM), al Foglio 13, particella 155, sub.9 (Ex foglio 13, particella 155, subalterni 4-5), classe 2, superficie totale 163 mq, 1.120,71. Posto al Piano primo, composto di ingresso, sala soggiorno Pranzo, cucina, tre camere, un bagno più un w.c. e un balcone.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'appartamento risulta essere occupato e in uso da [REDACTED]		

