
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Flavoni Flavio, nell'Esecuzione Immobiliare 398/2024 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 398/2024 del R.G.E.....	13
Lotto Unico	13



INCARICO

All'udienza del 08/01/2025, il sottoscritto Geom. Flavoni Flavio, con studio in Viale G. Oberdan, 2 - 00049 - Velletri (RM), email flavio.flavoni@libero.it, PEC flavio.flavoni@geopec.it, Tel. 06 96 35 012, Fax 06 96 35 012, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Grottaferrata (RM) - VIA VALLE DELLA NOCE 19A , interno 3A, piano S1-T-1-2

DESCRIZIONE

Villino residenziale facente parte di un fabbricato di maggior consistenza a tipologia quadrifamiliare, ubicato in un contesto residenziale urbanizzato con accesso pedonale e carrabile da Via Valle Della Noce.

L'immobile è formato da un piano seminterrato con destinazione cantina, un piano terra e primo a destinazione residenziale ed un piano sottotetto locale tecnico.

Completa l'immobile un box auto posto al piano seminterrato da cui vi si accede tramite rampa carrabile, è collegato, tramite porta interna, con il vano cantina dove con scala interna si accede ai piani superiori, esternamente è presente un giardino privato.

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** - Villa ubicata a Grottaferrata (RM) - VIA VALLE DELLA NOCE 19A , interno 3A, piano S1-T-1-2

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 viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ##.....## ##.....## (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a sud con la p.lla 269 sub 502. a nord ovest con la p.lla 262 sub 8 e strada Comunale Via Valle Della Noce, ad ovest con p.lla 269 sub 9 ad est con p.lla 269 sub 3 e 4.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	31,20 mq	33,40 mq	0,60	20,04 mq	2,70 m	Seminterrato
Cantina	43,98 mq	55,00 mq	0,50	27,50 mq	2,70 m	Seminterrato
Abitazione	60,90 mq	78,00 mq	1	78,00 mq	2,70 m	Terra
Abitazione	52,48 mq	66,20 mq	1	66,20 mq	2,70 m	Primo
Soffitta	54,50 mq	68,00 mq	0,33	22,44 mq	1,80 m	secondo-sottotetto
Terrazza	44,58 mq	44,58 mq	0,25	11,14 mq	0,00 m	Primo
Giardino	120,00 mq	120,00 mq	0,08	9,60 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				234,92 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				234,92 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/08/1987 al 16/11/1987	##.....## proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 269, Sub. 20 Categoria C6 Cl.5 Superficie catastale 33 mq Rendita € 20.793,00 Piano S1



Dal 21/08/1987 al 16/11/1987	##.....## proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 269, Sub. 5 Categoria A7 Cl.6, Cons. 12 vani Superficie catastale 243 mq Rendita € 3.005,78 Piano S1-T-1 Graffato sub 7-19
Dal 16/11/1987 al 27/06/2006	##.....## proprietari per 1/2 ciascuno	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 269, Sub. 20 Categoria C6 Cl.5 Superficie catastale 33 mq Rendita € 20.793,00 Piano S1
Dal 16/11/1987 al 27/06/2006	##.....## proprietà 1/2 ciascuno	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 269, Sub. 5 Categoria A7 Cl.6, Cons. 12 vani Superficie catastale 243 mq Rendita € 300.578,00 Piano S1-T-1 Graffato sub 7-19
Dal 27/06/2006 al 17/04/2025	##.....## proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 269, Sub. 20 Categoria C6 Cl.5 Superficie catastale 33 mq Rendita € 20.793,00 Piano S1
Dal 27/06/2006 al 17/04/2025	##.....## proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 269, Sub. 5 Categoria A7 Cl.6, Cons. 12 vani Superficie catastale 243 mq Rendita € 300.578,00 Piano S1.T-1 Graffato sub 7-19

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	269	5		A7	6	12 vani	243 mq	3005,78 €	S1-T-1-2	sub 7-19
	18	269	20		C6	5		33 mq	207,93 €	S1	

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

Il sottoscritto CTU, ha potuto accertare, durante l'accesso del 28/01/25025, che non c'è corrispondenza tra la situazione stato dei luoghi con la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio in data 21/08/1987. Le difformità consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo e piano sottotetto, la realizzazione di una scala in legno, non rappresentata nella planimetria catastale, per l'accesso al piano sottotetto.

Occorre presentare variazione catastale per l'aggiornamento della planimetria mediante d.o.c.f.a.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in ordinario stato conservativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è stato realizzato con concessione edilizia n.133 del 29/12/1984 e successiva variante prot.15169 del 1987, la struttura portante è stata realizzata in conglomerato di cemento armato;

Esposizione sud-est;

Solaio in latero cemento gettati in opera;

Altezza utile interna m.2,70;

Copertura a falde in latero cemento con sovrastante manto di copertura non coibentato;

Pareti perimetrali in laterizio intonacate e tinteggiate;

Pavimento interno parte in cotto (piano seminterrato) parte in ceramica (piano terra-primo e secondo sottotetto) esternamente il terrazzo e balconi sono pavimentati in cotto, i rivestimenti in ceramica;

Infissi in legno vetro singolo con tapparelle e inferriate in ferro;

Riscaldamento con termosifoni con caldaia standar alimentata a metano;

Impianto elettrico sottotraccia;

Impianto idrico allacciato alla condotta pubblica;

Il box auto, posto al piano seminterrato in collegamento con la cantina, è pavimentato in ceramica, intonaco civile, serranda di accesso con porta basculante in alluminio.

STATO DI OCCUPAZIONE

Immobile occupato dall'esecutato con il proprio coniuge.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/12/1987 al 05/07/2006	##.....## Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##.....##	16/11/1987	2190	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	02/12/1987	24858	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/06/2006	##.....## Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##.....##	27/06/2006	7263	3902
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	06/07/2006	26534	
		Registrazione			
		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 variata.

NORMATIVA URBANISTICA

La zona dove ricade l'immobile è destinata a zona C semiestensiva.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, l'area dove ricade è vincolata ai sensi del D.Lgs 42/2004.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.



Immobile realizzato con concessione edilizia n.183 del 29/12/1984 e successiva variante prot.n.15169/1987 del 28/05/1987, certificato di Abitabilità prot.n.19614/2870 del 12/07/1988.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Tra lo stato dei luoghi e l'ultimo atto autorizzato non sussiste corrispondenza, le difformità riscontrate consistono in un diverso utilizzo del piano seminterrato da cantina a rustico/abitazione, con annessa cucina, una diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo per fusione di due bagni adiacenti con creazione di un unico bagno più grande con la rimozione di un ripostiglio. Al piano secondo-sottotetto la realizzazione di stanze da letto e un bagno-lavatoio oltre ad una scala interna in legno per l'accesso dal piano primo, detta scala non risulta dal grafico allegato all'ultima autorizzazione edilizia, l'accesso al piano sottotetto avveniva tramite una botola. Si sono riscontrati anche dei lucernai sulle falde del tetto di copertura per l'illuminazione naturale del piano soffitta, sulla planimetria del piano copertura nel grafico di variante, ultimo atto autorizzato, non si rilevano i lucernai.

Per quanto riguarda gli impianti non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità, gli stessi andranno verificati da tecnico abilitato con eventuali opere per l'adeguamento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli.

Si allega liberatoria dell'amministratore del condominio dove si evince che la parte eseguita è in regola con i pagamenti degli oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Grottaferrata (RM) - VIA VALLE DELLA NOCE 19A , interno 3A, piano S1-T-1-2
Villino residenziale facente parte di un fabbricato di maggior consistenza a tipologia quadrifamiliare, ubicato in un contesto residenziale urbanizzato con accesso pedonale da Via Valle Della Noce. L'immobile è formato da un piano seminterrato con destinazione cantina, un piano terra e primo a destinazione residenziale ed un piano sottotetto locale tecnico. Completa l'immobile un box auto posto al piano seminterrato da cui vi si accede tramite rampa carrabile, è collegato, tramite porta interna, con il vano cantina dove tramite scala interna si accede ai piani superiori, esternamente è presente un giardino privato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 269, Sub. 5, Categoria A7, Graffato sub 7-19 - Fg. 18, Part.



269, Sub. 20, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 587.300,00

Il criterio di stima ritenuto idoneo adottare per la valutazione dell'immobile è quello per comparazione a beni simili posti in vendita, dai valori e consistenze note, confrontati altresì con i Borsini Immobiliari e dall'Osservatorio Immobiliare della F.I.A.I.P., tali da poterne ricavare dei prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati, al fine di considerare tutte quelle caratteristiche distintive, proprie di tale immobile (intrinseche ed estrinseche), rispetto a quello preso in esame con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato delle rifiniture e conservazione ed applicare alle superfici commerciali di cui si dispone, originando quello che può intendersi il più probabile valore di mercato, che tale immobile avrebbe attualmente in regime di libera contrattazione, ovvero l'appetibilità commerciale sul mercato immobiliare. In base a tali considerazioni si è determinato un prezzo unitario per l'immobile in esame in € 2.500,00/Mq. ed applicato alle consistenze che seguono, si ottiene il più probabile valore di mercato ricavato. $Mq.234,92 \times € 2.500,00 = € 587.300,00$ Tale valore ricavato sulla base dei parametri e riferimenti economici di cui al capitolo superiore, viene confrontato con quello ricavato dalla capitalizzazione dei redditi prodotto da un canone medio di affitto riscontrato sul mercato in € 1900,00 mensili. Tale canone moltiplicato per dodici mensilità somma un reddito annuo di $(1700,00 \times 12) = € 22.800,00$ lordo, che ridotto di una percentuale globale del 30% per le spese generali esprime un reddito netto di: $€ 22.800,00 \times (-30\%) = € 15.960,00$ capitalizzato al tasso del 3,00% esprime un valore: $a/r = € 15.960,00 / 3,00\% = € 532.000,00$ Si ritiene che il valore dell'immobile si debba mediare tenendo conto dei due valore ricavati con i due metodi estimativi come segue: $€ 587.300,00 + 532.000,00 / 2 =$ ad € 559.650 arrotondato per eccesso ad € 560.000,00

A tale valore ricavato, vanno sottratte le spese per sanare le difformità interne sanabili, e i costi di ripristino per quelle difformità non sanabili (ripristino del piano seminterrato e del piano soffitta), spese che ammontano sommariamente in € 20.000,00 circa, pertanto il valore finale a base d'asta sarà:

$€ 560.000,00 - € 20.000,00 =$

- **VALORE FINALE A BASE D'ASTA € 540.000,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Grottaferrata (RM) - VIA VALLE DELLA NOCE 19A , interno 3A, piano S1-T-1-2	234,92 mq	2.500,00 €/mq	€ 587.300,00	100,00%	€ 587.300,00
Valore di stima:					€ 587.300,00

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



eventuali chiarimenti.

Velletri, li 01/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Flavoni Flavio

Allegati:

1. Concessione edilizia n.183-1984;
2. Concessione edilizia in variante;
3. Grafico ultimo atto autorizzativo 1 di 2;
4. Grafico ultimo atto autorizzativo 2 di 2;
5. Inizio lavori;
6. Verbale di linee e quote;
7. Autorizzazione paesaggistica per costruzione fabbricato;
8. Autorizzazione temporanea scarichi in fogna;
9. Autorizzazione edilizia sistemazioni esterne;
10. Collaudo strutturale;
11. Certificato di abitabilità;
12. Planimetria di rilievo box auto piano S1;
13. Planimetria di rilievo piano S1;
14. Planimetria di rilievo piano terra;
15. Planimetria di rilievo piano primo;
16. Planimetria di rilievo piano sottotetto;
17. Foto aerea;
18. Liberatoria amministratore;
19. Rilievo fotografico;
20. Elaborato planimetrico;
21. Estratto di mappa;
22. Planimetria catastale abitazione;
23. Planimetria catastale box auto;
24. Visura catastale storica abitazione;



25. Visura catastale storica box auto.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Grottaferrata (RM) - VIA VALLE DELLA NOCE 19A , interno 3A, piano S1-T-1-2

Villino residenziale facente parte di un fabbricato di maggior consistenza a tipologia quadrifamiliare, ubicato in un contesto residenziale urbanizzato con accesso pedonale da Via Valle Della Noce. L'immobile è formato da un piano seminterrato con destinazione cantina, un piano terra e primo a destinazione residenziale ed un piano sottotetto locale tecnico. Completa l'immobile un box auto posto al piano seminterrato da cui vi si accede tramite rampa carrabile, è collegato, tramite porta interna, con il vano cantina dove con scala interna si accede ai piani superiori, esternamente è presente un giardino privato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 269, Sub. 5, Categoria A7, Graffato sub 7-19 - Fg. 18, Part. 269, Sub. 20, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: La zona dove ricade l'immobile è destinata a zona C semiestensiva.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 398/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Grottaferrata (RM) - VIA VALLE DELLA NOCE 19A , interno 3A, piano S1-T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 269, Sub. 5, Categoria A7, Graffato sub 7-19 - Fg. 18, Part. 269, Sub. 20, Categoria C6	Superficie	234,92 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in ordinario stato conservativo.		
Descrizione:	Villino residenziale facente parte di un fabbricato di maggior consistenza a tipologia quadrifamiliare, ubicato in un contesto residenziale urbanizzato con accesso pedonale da Via Valle Della Noce. L'immobile è formato da un piano seminterrato con destinazione cantina, un piano terra e primo a destinazione residenziale ed un piano sottotetto locale tecnico. Completa l'immobile un box auto posto al piano seminterrato da cui vi si accede tramite rampa carrabile, è collegato, tramite porta interna, con il vano cantina dove con scala interna si accede ai piani superiori, esternamente è presente un giardino privato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Immobile occupato dall'esecutato con il proprio coniuge.		

