
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Favale Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 314/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Regolarità edilizia.....	6
Stima / Formazione lotti.....	6
Riepilogo bando d'asta	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 314/2023 del R.G.E.....	10
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 68.500,00	10



INCARICO

All'udienza del 03/10/2025, il sottoscritto Arch. Favale Stefano, con studio in Via Dello Scellino Austriaco, 6 - 00049 - Velletri (RM), email arch.favale@libero.it, PEC s.favale.arch@pec.archrm.it, Tel. 335 6949726, Fax 06 9637689, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e successivamente accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Grottaferrata (RM) - Via di Campo Vecchio 20, interno 1, piano T-1

DESCRIZIONE

Porzione di Villetta bifamiliare su due livelli, attualmente composta ed utilizzata nel modo seguente:

- piano terra abitazione costituita da soggiorno-pranzo, cucina, due bagni, scala di distribuzione, oltre un portico e corte esclusiva con piscina;
- piano primo sottotetto, costituito da tre camere, un bagno, alcuni ripostigli, vano scala, balconi.

Rispetto a quanto rappresentato nell'ultima richiesta edilizia sono presenti difformità consistenti, in quanto sono presenti: - al piano terra, ampliamenti riguardanti nuove superfici e volumetrie distaccati ed adiacenti il fabbricato stimato; - al piano primo, l'uso degli spazi diverso da quello dichiarato, nonchè altre variazioni distributive.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Grottaferrata (RM) - Via di Campo Vecchio 20, interno 1, piano T-1

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



Il delegato Avv. Cinzia De Paolis riporta che la trascrizione dell'atto di donazione intervenuto tra i coniugi eseguiti in data 21.02.2019 non è corrispondente all'atto stipulato. Con il richiamato atto, infatti, l'esecutato **** Omissis **** dona in data 21.02.2019, in regime di separazione dei beni - giusta convenzione sempre rogata dal Notaio Paolo Farinero in pari data -, alla propria coniuge **** Omissis **** - terza eseguita - la nuda proprietà della quota ad egli spettante sul bene oggetto di esecuzione pari al 50% pro-indiviso, riservando per sé stesso il diritto di usufrutto; la relativa nota di trascrizione, però, riporta la donazione della intera proprietà in favore della terza eseguita **** Omissis ****.

CONFINI

Distacco su sub 503 b.c.n.c., sub 504, p.lla 29, Via di Campo Vecchio, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	83,06 mq	95,86 mq	1	95,86 mq	2,75 m	T
Portico	11,98 mq	11,98 mq	0,35	4,19 mq	2,75 m	T
Piscina	43,80 mq	43,80 mq	0,25	10,95 mq	0,00 m	T
Corte per i primi 25 mq	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	T
Corte dopo i 25 mq	371,93 mq	371,93 mq	0,02	7,44 mq	0,00 m	T
Sottotetto	75,51 mq	90,51 mq	0,35	31,68 mq	1,75 m	1
Balcone	13,29 mq	14,83 mq	0,25	3,71 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				156,33 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				156,33 mq		

La superficie complessiva e le altre misure vengono calcolate tenendo conto solo delle superfici dichiarate.

I confini non sono materializzati tutti sui luoghi.

Le misurazioni devono essere considerate con le dovute tolleranze, in quanto sintesi da rilievo e risultanze catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La situazione storica catastale viene riportata nelle visure allegate all'elaborato peritale.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	1065	501		A7	5	6	106 mq	1285,98 €		502

La superficie complessiva e le altre misure vengono calcolate tenendo conto solo delle superfici dichiarate. Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi con il titolo edilizio richiesto, in quanto sono presenti: - al piano terra, ampliamenti riguardanti nuove superfici e volumetrie distaccati ed adiacenti il fabbricato stimato; - al piano primo, l'uso degli spazi diverso da quello dichiarato, nonchè altre variazioni distributive interne.

Le misurazioni devono essere considerate con le dovute tolleranze, in quanto sintesi da rilievo e risultanze catastali.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile all'esterno si trova in discreto stato conservativo, con interventi di manutenzione da eseguire. All'interno lo stato di conservazione è discreto, con interventi manutentivi comunque da eseguire.

PARTI COMUNI

All'immobile si accede mediante spazi comuni esterni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione prevalente: Sud-Ovest-Est

Altezza interna: H. PT circa ml 2,75, H.med P1 attuale circa ml 1,75 in alcuni punti

Strutture: in muratura con solai in laterocemento

Copertura: a falde

Pareti esterne ed interne: pareti esterne intonacate e tinteggiate; pareti interne intonacate e tinteggiate con rivestimento in piastrelle per bagno e cucina

Pavimentazione interna: in cotto e gres porcellanato

Infissi: in legno con all'esterno persiane e grate in ferro.

Impianto elettrico, idrico, termico: presenti sotto traccia, con caldaia a gpl.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dall'esecutato.



PROVENIENZE VENTENNALI

Per la provenienza ventennale deve essere consultata la Relazione preliminare dell'Avv. Cinzia De Paolis.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Per le formalità pregiudizievoli deve essere consultata la Relazione preliminare dell'Avv. Cinzia De Paolis.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio nel quale è ubicata l'unità immobiliare in oggetto è stato assentito con Autorizzazione n. 102 del 10/05/1994.

Successivamente, come dichiarato, è stata presentata una D.I.A. in data 27/11/2002;

Ancora successivamente, è stata presentata una C.I.L.A. prot. 24578 del 10/06/2025.

Rispetto a quanto presentato sono presenti difformità consistenti, in quanto sono presenti:

- al piano terra, ampliamenti riguardanti nuove superfici e volumetrie distaccati ed adiacenti il fabbricato stimato;
- al piano primo, l'uso degli spazi diverso da quello dichiarato, nonché altre variazioni distributive interne.

Dovrà essere ripristinato lo stato assentito, con le superfici, le volumetrie e le destinazioni riportate nell'ultima pratica edilizia consegnata, per essere conforme con quanto indicato.

La superficie complessiva viene calcolata tenendo conto solo delle superfici presentate.

Le misurazioni devono essere considerate con le dovute tolleranze, in quanto sintesi da rilievo e risultanze catastali.

Dopo i ripristini, solamente per alcune difformità distributive, è possibile contattare e concordare con l'U.T.C. di Grottaferrata una eventuale pratica edilizia in sanatoria.

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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Grottaferrata (RM) - Via di Campo Vecchio 20, interno 1, piano T-1
Porzione di Villetta bifamiliare su due livelli, attualmente composta ed utilizzata nel modo seguente: -



piano terra abitazione costituita da soggiorno-pranzo, cucina, due bagni, scala di distribuzione, oltre un portico e corte esclusiva con piscina; - piano primo sottotetto, costituito da tre camere, un bagno, alcuni ripostigli, vano scala, balconi. Rispetto a quanto rappresentato nell'ultima richiesta edilizia sono presenti difformità consistenti, in quanto sono presenti: - al piano terra, ampliamenti riguardanti nuove superfici e volumetrie distaccati ed adiacenti il fabbricato stimato; - al piano primo, l'uso degli spazi diverso da quello dichiarato, nonché altre variazioni distributive.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1065, Sub. 501, Categoria A7, Graffato 502

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/2)

Valore di stima del bene: € 68.394,38

In relazione ai valori stabiliti, si è tenuto in considerazione sia l'uso temporaneo del godimento del bene nella condizione in cui attualmente si trova, sia quanto occorrente per il ripristino sopra citato.

Per la quota in vendita, deve essere considerato 1/2 del valore dell'usufrutto, calcolato in base al Valore della piena proprietà, all'età dell'usufruttuario alla data del deposito (75 anni), al Tasso di interesse legale (2,50%) ed al Coefficiente moltiplicatore (14)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Grottaferrata (RM) - Via di Campo Vecchio 20, interno 1, piano T-1	156,33 mq	2.500,00 €/mq	€ 390.825,00	17,50%	€ 68.394,38
				Valore di stima:	€ 68.394,38

Valore di stima: € 68.394,38

Valore finale di stima: € 68.500,00

Valore arrotondato.

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 20/01/2026

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



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale d'accesso
- ✓ N° 2 Foto
- ✓ N° 3 Estratti di mappa
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura attuale al N.C.E.U.
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Planimetria al N.C.E.U.
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Elenco subalterni
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Visura storica al N.C.E.U.
- ✓ N° 9 Altri allegati - Atto donazione del 21.02.2019
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria
- ✓ N° 11 Altri allegati - Schemi grafici di Rilievo
- ✓ N° 12 Altri allegati - Documentazione edilizia



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Grottaferrata (RM) - Via di Campo Vecchio 20, interno 1, piano T-1
Porzione di Villetta bifamiliare su due livelli, attualmente composta ed utilizzata nel modo seguente: - piano terra abitazione costituita da soggiorno-pranzo, cucina, due bagni, scala di distribuzione, oltre un portico e corte esclusiva con piscina; - piano primo sottotetto, costituito da tre camere, un bagno, alcuni ripostigli, vano scala, balconi. Rispetto a quanto rappresentato nell'ultima richiesta edilizia sono presenti difformità consistenti, in quanto sono presenti: - al piano terra, ampliamenti riguardanti nuove superfici e volumetrie distaccati ed adiacenti il fabbricato stimato; - al piano primo, l'uso degli spazi diverso da quello dichiarato, nonché altre variazioni distributive.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1065, Sub. 501, Categoria A7, Graffato 502
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/2)

Prezzo base d'asta: € 68.500,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 314/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 68.500,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Grottaferrata (RM) - Via di Campo Vecchio 20, interno 1, piano T-1		
Diritto reale:	Usufrutto	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1065, Sub. 501, Categoria A7, Graffato 502	Superficie	156,33 mq
Stato conservativo:	L'immobile all'esterno si trova in discreto stato conservativo, con interventi di manutenzione da eseguire. All'interno lo stato di conservazione è discreto, con interventi manutentivi comunque da eseguire.		
Descrizione:	Porzione di Villetta bifamiliare su due livelli, attualmente composta ed utilizzata nel modo seguente: - piano terra abitazione costituita da soggiorno-pranzo, cucina, due bagni, scala di distribuzione, oltre un portico e corte esclusiva con piscina; - piano primo sottotetto, costituito da tre camere, un bagno, alcuni ripostigli, vano scala, balconi. Rispetto a quanto rappresentato nell'ultima richiesta edilizia sono presenti difformità consistenti, in quanto sono presenti: - al piano terra, ampliamenti riguardanti nuove superfici e volumetrie distaccati ed adiacenti il fabbricato stimato; - al piano primo, l'uso degli spazi diverso da quello dichiarato, nonchè altre variazioni distributive.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

