

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Moroni Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 57/2000 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

VISTA AEREA DELL'IMMOBILE

Ubicazione Immobile



INCARICO

All'udienza del 16/01/2024, il sottoscritto Geom. Moroni Maurizio, con studio in Via Italo Belardi, 51 - 00045 - Velletri (RM), email moroni.maurizio@tiscali.it, PEC maurizio.moroni@geopec.it, Tel. 0335 8357119, Fax 06 9391014, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in pari data 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 Colle delle Ginestre n. 16, interno 1, piano Terra
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Grottaferrata (RM) - Via Colle delle Ginestre n. 16, interno 2, piano Primo

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA COLLE DELLE GINESTRE N. 16, INTERNO 1, PIANO TERRA

Appartamento composto da ingresso comune con l'unità descritta al punto 2), Pranzo/soggiorno, 4 camere di cui una con bagno interno, corridoio, cucina con ripostiglio esterno, bagno, e portico della superficie complessiva di mq. 279,00 (appartamento) e mq. 57,00 (portico).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA COLLE DELLE GINESTRE N. 16, INTERNO 2, PIANO PRIMO

L'appartamento è composto al piano terra da ingresso comune con l'unità descritta al punto 1), Pranzo/soggiorno, 3 camere, corridoio, cucina con ripostiglio esterno, 2 bagni, e terrazzi della superficie complessiva di mq. 245,00 (appartamento) e mq. 110,00 (terrazzi).

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Grottaferrata (RM) - Via Colle delle Ginestre n. 16, interno 1, piano Terra

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:

- 







CONFINI

L'immobile confina ad est-nord-ovest e sud con terreno circostante di altra proprietà, salvo altri.

CONSISTENZA

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Netta</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Convenzionale</i>	<i>Altezza</i>	<i>Piano</i>
<i>Pranzo-Soggiorno</i>	<i>67,00 mq</i>	<i>111,90 mq</i>	<i>1,00</i>	<i>111,90 mq</i>	<i>2,80 m</i>	<i>Terra</i>
<i>Camera</i>	<i>14,70 mq</i>	<i>24,50 mq</i>	<i>1,00</i>	<i>24,50 mq</i>	<i>2,80 m</i>	<i>Terra</i>
<i>Camera</i>	<i>17,50 mq</i>	<i>29,20 mq</i>	<i>1,00</i>	<i>29,20 mq</i>	<i>2,80 m</i>	<i>Terra</i>
<i>Camera</i>	<i>12,20 mq</i>	<i>20,30 mq</i>	<i>1,00</i>	<i>20,30 mq</i>	<i>2,80 m</i>	<i>Terra</i>
<i>Camera</i>	<i>13,50 mq</i>	<i>22,50 mq</i>	<i>1,00</i>	<i>22,50 mq</i>	<i>2,80 m</i>	<i>Terra</i>
<i>Bagno</i>	<i>6,50 mq</i>	<i>10,90 mq</i>	<i>1,00</i>	<i>10,90 mq</i>	<i>2,80 m</i>	<i>Terra</i>
<i>Cucina</i>	<i>10,90 mq</i>	<i>18,20 mq</i>	<i>1,00</i>	<i>18,20 mq</i>	<i>2,80 m</i>	<i>Terra</i>
<i>Bagno</i>	<i>3,00 mq</i>	<i>5,00 mq</i>	<i>1,00</i>	<i>5,00 mq</i>	<i>2,80 m</i>	<i>Terra</i>
<i>Ripostiglio</i>	<i>2,80 mq</i>	<i>5,00 mq</i>	<i>1,00</i>	<i>5,00 mq</i>	<i>2,80 m</i>	<i>Terra</i>
<i>Corridoio-Disimpegno</i>	<i>19,00 mq</i>	<i>31,50 mq</i>	<i>1,00</i>	<i>31,50 mq</i>	<i>2,80 m</i>	<i>Terra</i>
<i>Portico e Terrazzi</i>	<i>56,50 mq</i>	<i>56,50 mq</i>	<i>0,30</i>	<i>17,00 mq</i>	<i>1,00 m</i>	<i>Terra</i>
<i>Totale superficie convenzionale:</i>				<i>296,00 mq</i>		

L'unità immobiliare corrisponde esattamente a quanto riportato nelle planimetrie catastali.

DATI CATASTALI

<i>Catasto fabbricati (CF)</i>											
<i>Dati identificativi</i>				<i>Dati di classamento</i>							
<i>Sezione</i>	<i>Foglio</i>	<i>Part.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Zona Cens.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Superficie catastale</i>	<i>Rendita</i>	<i>Piano</i>	<i>Graffato</i>
	<i>7</i>	<i>3210</i>	<i>1</i>		<i>A7</i>	<i>7</i>	<i>10,5</i>	<i>290 mq</i>	<i>3063,88 €</i>	<i>Terra</i>	

Corrispondenza catastale

L'immobile descritto nella planimetria catastale corrisponde allo stato attuale.

STATO CONSERVATIVO

L'IMMOBILE SI TROVA IN UNO STATO DI MANUTENZIONE PESSIMO.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'EDIFICIO E' STATO REALIZZATI NEGLI ANNI 1930 LA STRUTTURA E IN MAGGIOR PARTE IN MURATURA, SOLAI IN FERRO E CEMENTO.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Grottaferrata (RM) - Via Colle delle Ginestre n. 16, interno 2, piano Primo

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]

CONFINI

Confinante con distacco terreno di altra proprietà, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Pranzo-Soggiorno	84,00 mq	116,00 mq	1,00	116,00 mq	3,45 m	Primo
Camera	17,00 mq	23,50 mq	1,00	23,50 mq	3,45 m	Primo
Camera	13,00 mq	18,00 mq	1,00	18,00 mq	3,45 m	Primo
Camera	16,00 mq	22,30 mq	1,00	22,30 mq	3,45 m	Primo
Bagno	4,00 mq	5,50 mq	1,00	5,50 mq	3,45 m	Primo
Cucina	6,00 mq	8,40 mq	1,00	8,40 mq	3,45 m	Primo
Bagno	6,50 mq	9,00 mq	1,00	9,00 mq	3,45 m	Primo
Ripostiglio	3,50 mq	5,00 mq	1,00	5,00 mq	3,45 m	Primo
Corridoio-Disimpegno	27,00 mq	37,30 mq	1,00	37,30 mq	3,45 m	Primo
Terrazzi	110,00 mq	110,00 mq	0,30	33,00 mq	1,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				278,00 mq		



L'unità immobiliare corrisponde esattamente a quanto riportato nelle planimetrie catastali.

DATI CATASTALI

<i>Catasto fabbricati (CF)</i>											
<i>Dati identificativi</i>				<i>Dati di classamento</i>							
<i>Sezione</i>	<i>Foglio</i>	<i>Part.</i>	<i>Sub.</i>	<i>Zona Cens.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Superficie catastale</i>	<i>Rendita</i>	<i>Piano</i>	<i>Graffato</i>
	7	3210	2		A7	7	9,00	260 mq	2626,1 €	Primo	

Corrispondenza catastale

L'immobile descritto nella planimetria catastale corrisponde allo stato attuale.

STATO CONSERVATIVO

L'IMMOBILE SI TROVA IN UNO STATO DI MANUTENZIONE PESSIMO.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'EDIFICIO E' STATO REALIZZATI NEGLI ANNI 1930 LA STRUTTURA E IN MAGGIOR PARTE IN MURATURA, SOLAI IN FERRO E CEMENTO.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Grottaferrata (RM) - Via Colle delle Ginestre n. 16, interno 1, piano Terra
Appartamento composto da ingresso comune con l'unità descritta al punto 2), Pranzo/soggiorno, 4 camere di cui una con bagno interno, corridoio, cucina con ripostiglio esterno, bagno, e portico della superficie complessiva di mq. 279,00 (appartamento) e mq. 57,00 (portico).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 3210, Sub. 1, Categoria A7Valore di stima del bene: € 235.429,52
Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato degli immobili, dopo le ulteriori indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nel Comune di Grottaferrata tenuto conto della struttura delle condizioni di finitura, conservazione e di manutenzione dell'immobile mi hanno confermato che: "Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di Grottaferrata agli immobili oggetto di stima ed associando ciò che l'esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad una media ponderale valutante il prezzo reale dell'immobile di cui sopra, esponendolo con un valore a mq. ragguagliato".
L'immobile di cui alla presente esecuzione considerando lo stato dello stesso che si trova in condizioni Pessime, con copiose infiltrazioni nei vari ambienti, considerando altresì che si vende solo le unità abitative (int. 1 ed interno 2) ma non hanno area di pertinenza noltre che gli immobili si trovano interclusi perchè non hanno nessun diritto di passare sul terreno antistante il fabbricato contraddistinto con la particella 3210. Quindi con le risultanze sopra esposte e dalla



consultazione dei dati dell'Agenzia del Territorio (Vedere ALLEGATO 'E'), si può attribuire un prezzo medio di € 2.100,00 al mq./ragguagliato. Occorre eseguire la detrazione in percentuale inerente lo stato di manutenzione (Vedere le fotografie allegate) e della vetustà dell'edificio.

La detrazione in percentuale inerente lo stato manutentivo dell'immobile risulta pari al 25% (2.100,00 x 0,75= 1.575,00), l'edificio è stato costruito negli anni 40 esattamente 84 anni fa, il coefficiente di degrado, come previsto dalla legge 392/78, risulta del 1% per i primi 15 anni e del 0,50 per cento per ulteriori 16 anni, pertanto la percentuale di degrado risulta essere, primi 15 anni 15% successivi anni, del 34,50% la percentuale totale risulta del 49,50% pertanto il prezzo a mq. risulta € 1.575,00 x 50,50% = € 795,37 al mq/ragguagliato

mq. 296,00 x € 795,37 = € 235.429,52 ARROTONDATO AD € 235.500,00
(DUECENTOTRENTACINQUEMILA500/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Grottaferrata (RM) - Via Colle delle Ginestre n. 16, interno 1, piano Terra	296,00 mq	795,37 €/mq	€ 235.429,52	100,00%	€ 235.429,52
				Valore di stima:	€ 235.429,52

LOTTO 2

- **Bene N° 2 -** Appartamento ubicato a Grottaferrata (RM) - Via Colle delle Ginestre n. 16, interno 2, piano Primo
L'appartamento è composto al piano terra da ingresso comune con l'unità descritta al punto 1), Pranzo/soggiorno, 3 camere, corridoio, cucina con ripostiglio esterno, 2 bagni, e terrazzi della superficie complessiva di mq. 245,00 (appartamento) e mq. 110,00 (terrazzi).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 3210, Sub. 2, Categoria A7 Valore di stima del bene: € 235.429,52

Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato degli immobili, dopo le ulteriori indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nel Comune di Grottaferrata tenuto conto della struttura delle condizioni di finitura, conservazione e di manutenzione dell'immobile mi hanno confermato che: "Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di Grottaferrata agli immobili oggetto di stima ed associando ciò che l'esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad una media ponderale valutante il prezzo reale dell'immobile di cui sopra, esponendolo con un valore a mq. ragguagliato".

L'immobile di cui alla presente esecuzione considerando lo stato dello stesso che si trova in condizioni Pessime, con copiose infiltrazioni nei vari ambienti, considerando altresì che si vende solo le unità abitative (int. 1 ed interno 2) ma non hanno area di pertinenza noltre che gli immobili si trovano interclusi perchè non hanno nessun diritto di passare sul terreno antistante il fabbricato contraddistinto con la particella 3210. Quindi con le risultanze sopra esposte e dalla consultazione dei dati dell'Agenzia del Territorio (Vedere ALLEGATO 'E'), si può attribuire un prezzo medio di € 2.100,00 al mq./ragguagliato. Occorre eseguire la detrazione in percentuale inerente lo stato di manutenzione (Vedere le fotografie allegate) e della vetustà dell'edificio.

La detrazione in percentuale inerente lo stato manutentivo dell'immobile risulta pari al 25% (2.100,00 x 0,75= 1.575,00), l'edificio è stato costruito negli anni 40 esattamente 84 anni fa, il coefficiente di degrado, come previsto dalla legge 392/78, risulta del 1% per i primi 15 anni e del 0,50 per cento per ulteriori 16 anni, pertanto la percentuale di degrado risulta essere, primi 15 anni 15% successivi anni, del 34,50% la percentuale totale risulta del 49,50% pertanto il prezzo a mq. risulta € 1.575,00 x 50,50% = € 795,37 al mq/ragguagliato

mq. 278,00 x € 795,37 = € 221.112,86 ARROTONDATO AD € 221.000,00 (DUECENTOVENTUNOMILA/00)



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Grottaferrata (RM) - Via Colle delle Ginestre n. 16, interno 2, piano Primo	278,00 mq	795,37 €/mq	€ 235.429,52	100,00%	€ 235.429,52
				Valore di stima:	€ 235.429,52

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 23/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Moroni Maurizio



**RELAZIONE PERITALE DI STIMA -
RISPOSTA AI QUESITI PREPOSTI DAL GIUDICE**

1 – Premessa

L'esecuzione immobiliare è stata promossa dalla **ITALFONDIARIO S.P.A. (già INTESA GESTIONE CREDITI)** contro [REDAZIONE] inerente l'immobile descritto nell'atto di pignoramento:

“Casa di civile abitazione da cielo a terra sita in Grottaferrata (Roma) Via Colle delle Ginestre n. 16, già n. 16 costruita su due piani per complessivi vani catastali 13,5, con solo area coperta dall'edificio, confinante con Via Colle delle ginestre, proprietà [REDAZIONE] o suoi aventi causa, proprietà [REDAZIONE] suoi aventi causa e riportata al N.C.E.U. Comune di Grottaferrata foglio 7, part. 3210, sub. 1 Cat. A/7, Classe 7, Consistenza 10,5 vani, Superficie catastale mq. 290, superficie escluse aree scoperte mq. 279 Rendita €3.063,88 e Sub. 2 fg. 7, particella 3210, sub. 2, Cat. A/7, cl. 7, vani 9,0, RC Euro 2.626,18”.

Il sottoscritto **Geom. Maurizio MORONI**, domiciliato in Genzano di Roma Corso Don Minzoni n. 16, ha ricevuto dal Sig. **G.E. dott. Enzo COLOGNESI** l'incarico di effettuare la stima del bene immobile nella procedura esecutiva intestata. Il **16/01/24** dopo aver prestato giuramento dell'incarico ricevuto mi vennero dettati i seguenti quesiti:

QUESITO N. 1 *Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).*

QUESITO N. 2 *Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

QUESITO N. 3 *Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

QUESITO N. 4 *Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione)*



all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

QUESITO N. 5 *Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078.*

QUESITO N. 6 *Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio”.*

QUESITO N. 7 *Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

QUESITO N. 8 *Inviare, a mezzo di posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a*



quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.

QUESITO N. 9 *Intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*

QUESITO N. 10 *Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi).*

QUESITO N. 11 *Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.*

QUESITO N. 12 *Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia adeguata e dettagliata descrizione del bene contenete gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.*

2 - Svolgimento delle operazioni di consulenza di stima.

Come trascritto in premessa a cui prestai giuramento di rito nel giorno dell'udienza stabilendo il sopralluogo per il giorno 08 marzo 2024 iniziando le operazioni per poter accedere all'interno dell'unità immobiliare, per il giorno stabilito, risultava presente l'esecutato [REDACTED] assistito dall'Avvocato [REDACTED] e dal CTP [REDACTED], ho eseguito rilevamento planimetrico e fotografico dell'edificio facente parte dell'esecuzione distinto all'Agenzia del Territorio ubicato in Grottaferrata alla Via delle Ginestre n. 16 foglio 7 part. 3210 composto da due unità immobiliari. **(Vedere Verbale Sopralluogo Allegato 'A')**.

3 - Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.

3.1 - Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento).



Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva sono ubicati nel **Comune di GROTTAFERRATA (RM)**;

1) **Intera Proprietà** Abitazione **INTERCLUSA** sita in **Grottaferrata, con ingresso dalla Via Colle delle Ginestre n. 16** ubicata al piano terra composta da ingresso comune con l'unità descritta al punto 2), Pranzo/soggiorno, 4 camere di cui una con bagno interno, corridoio, cucina con ripostiglio esterno, bagno, e portico della superficie complessiva di **mq. 279,00 (appartamento) e mq. 57,00 (portico)**, l'immobile confina ad est-nord-ovest e sud con terreno circostante di altra proprietà, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di **GROTTAFERRATA Via Colle delle Ginestre n. 16 Piano Terra, Foglio 7 (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'B'), Part. 3210, Sub. 1, Cat. A/7, Classe 7, Consistenza 10,5 vani, Superficie catastale mq. 290, superficie escluse aree scoperte mq. 279 Rendita € 3.063,88 (Vedere visura e planimetria catastale Allegato 'C')** risulta intestata catastalmente a [REDACTED] **Diritto di proprietà per l'area (deriva dall'atto 1);** [REDACTED] **Diritto di proprietà superficaria per 1/1 (deriva dall'atto 1),**

- **Altezza utile interna appartamento: Piano Terra h=2,80.**
- **Superficie Lorda Appartamento mq. 279,00**
- **Superficie portico mq. 57,00**
- **Superficie ragguagliata mq. 296,00**

CALCOLO SUPERFICIE RAGGUAGLIATA APPARTAMENTO E LOCALI

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Netta</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Convenzionale</i>
PIANO TERRA				
<i>Pranzo/Soggiorno</i>	67,00	111,90	1,00	111,90
<i>Camera</i>	14,70	24,50	1,00	24,50
<i>Camera</i>	17,50	29,20	1,00	29,20
<i>Camera</i>	12,20	20,30	1,00	20,30
<i>Camera</i>	13,50	22,50	1,00	22,50
<i>Bagno</i>	6,50	10,90	1,00	10,90
<i>Cucina</i>	10,90	18,20	1,00	18,20
<i>Bagno</i>	3,00	5,00	1,00	5,00
<i>Ripostiglio</i>	2,80	5,00	1,00	5,00
<i>Corridoio/Disimpegno</i>	19,00	31,50	1,00	31,50
<i>Portico e terrazzini</i>	57,00	57,00	0,30	17,00
TOTALE SUP LORDA		279,00		296,00



DESCRIZIONE SINTETICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE ESECUTATA

Comune	GROTTAFERRATA		Località					
Via Colle delle Ginestre n. 16								
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.	Sup. scop.	R.D.
7	3210	1	A/7	7	10,50	290	279	€3.063,88

Proprietà: [REDACTED] **Diritto di proprietà per l'area**
(deriva dall'atto 1); [REDACTED] **Diritto di**
proprietà superficiale per 1/1 (deriva dall'atto 1),

Dati Catastali: *Comune di Grottaferrata al fg. 7, particella 3210, sub. 2, Cat. A/7, cl. 7, vani 9*
Confinante con distacco terreno di altra proprietà, salvo altri.

Descrizione lotto: *Intera Proprietà Abitazione **INTERCLUSA** sita in Grottaferrata, con ingresso dalla*
Via Colle delle Ginestre n. 16 (già 12) ubicata al piano terra composta da ingresso
comune con l'unità descritta al punto 2), Pranzo/soggiorno, 4 camere di cui una con
bagno interno, corridoio, cucina con ripostiglio esterno, bagno, e portico della
superficie complessiva di mq. 279,00 (appartamento) e mq. 57,00 (portico)

2) Intera Proprietà Abitazione **INTERCLUSA sita in Grottaferrata, con ingresso dalla Via Colle delle**
Ginestre n. 16 ubicata al piano primo composta al piano terra da ingresso comune con l'unità descritta
al punto 1), Pranzo/soggiorno, 3 camere, corridoio, cucina con ripostiglio esterno, 2 bagni, e terrazzi
della superficie complessiva di **mq. 245,00 (appartamento)** e **mq. 110,00 (terrazzi)**. Confinante con
distacco terreno di altra proprietà, salvo altri. Detta porzione immobiliare risulta censita all'Agenzia del
Territorio di Roma (già N.C.E.U.) del **Comune di Grottaferrata al fg. 7 (Vedere stralcio foglio**
catastale Allegato 'B'), particella 3210, sub. 2, Cat. A/7, cl. 7, vani 9,0, RC Euro 2.626,18 (Vedere
visura e planimetria catastale Allegato 'D'), intestati catastalmente a [REDACTED]

[REDACTED] **Diritto di proprietà per l'area (deriva dall'atto 1);** [REDACTED]

[REDACTED] **Diritto di proprietà superficiale per 1/1 (deriva dall'atto 1),**

- **Altezza utile interna appartamento: Piano Primo h=3,45.**

- **Superficie lorda Appartamento mq. 245,00**

- **Superficie Terrazzi mq. 110,00**



- Superficie ragguagliata mq. 278,00

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE ESECUTATA

Comune	GROTTAFERRATA		Località					
Via Colle delle Ginestre n. 16								
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons	Sup	Sup Scop	R.D.
7	3210	2	A/7	7	9,00	260	245	€ 2.626,10

CALCOLO SUPERFICIE IMMOBILE

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Netta</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Convenzionale</i>
PIANO TERRA				
<i>Pranzo/Soggiorno</i>	84,00	116,00	1,00	116,00
<i>Camera</i>	17,00	23,50	1,00	23,50
<i>Camera</i>	13,00	18,00	1,00	18,00
<i>Camera</i>	16,00	22,30	1,00	22,30
<i>Bagno</i>	4,00	5,50	1,00	5,50
<i>Cucina</i>	6,00	8,40	1,00	8,40
<i>Bagno</i>	6,50	9,00	1,00	9,00
<i>Ripostiglio</i>	3,50	5,00	1,00	5,00
<i>Corridoio/Disimpegno</i>	27,00	37,30	1,00	37,30
<i>Terrazzi</i>	110,00	110,00	0,30	33,00
TOTALE SUPERFICIE LORDA		245,00		278,00

Proprietà: [REDACTED] **Diritto di proprietà per l'area**
(deriva dall'atto 1); [REDACTED] **Diritto di**
proprietà superficiale per 1/1 (deriva dall'atto 1),

Dati Catastali: Comune di Grottaferrata al fg. 7, particella 3210, sub. 2, Cat. A/7, cl. 7, vani 9
Confinante con distacco terreno di altra proprietà, salvo altri.

Descrizione lotto: Intera Proprietà Abitazione **INTERCLUSA** sita in Grottaferrata, con ingresso dalla
Via Colle delle Ginestre n. 16 ubicata al piano primo composta al piano terra da
ingresso comune con l'unità descritta al punto 1), Pranzo/soggiorno, 3 camere,
corridoio, cucina con ripostiglio esterno, 2 bagni, e terrazzi della superficie
complessiva di mq. 245,00 (appartamento) e mq. 110,00 (terrazzi).



3.2 - Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Gli appartamenti facenti parte dell'edificio immobiliare che risulta edificato prima del 01/09/1967. Si è calcolato approssimativamente le opere e gli oneri necessari per dividere realmente le due unità, le opere da eseguirsi consisteranno nel realizzare un portone ingresso appartamento al piano terra con relativa muratura di tamponatura, una tramezzatura e relativa chiusura con portone al piano primo immediatamente dopo l'arrivo della scala principale. Si è considerata altresì la demolizione di una scala interna che univa le due unità, da tale demolizione si sono creati due vani che saranno destinati a ripostiglio. Sono state altresì calcolate approssimativamente le spese che occorreranno per depositare al Comune di Grottaferrata la D.I.A. per realizzare le opere sopra menzionate. Il calcolo determinato risulta essere di **€ 30.000,00 per le opere ed € 8.000,00 per oneri e spese tecniche**. Le due somme, in quota parte, verranno detratte dai valori dei lotti **UNO e DUE**.

3.3 - Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Non occorre eseguire variazione catastale in quanto le planimetrie depositate all'Agenzia del Territorio corrispondono allo stato attuale.

3.4 - Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Lo scrivente ritiene che gli immobili oggetto di esecuzione debbano essere per le loro caratteristiche vendute in due lotti con la seguente descrizione:

Lotto UNO

Intera Proprietà Abitazione INTERCLUSA sita in Grottaferrata, con ingresso dalla Via Colle delle Ginestre n. 16 (già 12) ubicata al piano terra composta da ingresso comune con l'unità



descritta al punto 2), Pranzo/soggiorno, 4 camere di cui una con bagno interno, corridoio, cucina con ripostiglio esterno, bagno, e portico della superficie complessiva di mq. 279,00 (appartamento) e mq. 57,00 (portico), l'immobile confina ad est-nord-ovest e sud con terreno circostante di altra proprietà, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di GROTTAFERRATA Via Colle delle Ginestre n. 16 Piano Terra, Foglio 7, Part. 3210, Sub. 1, Cat. A/7, Classe 7, Consistenza 10,5 vani, Superficie catastale mq. 290, superficie escluse aree scoperte mq. 279 Rendita € 3.063,88.

Lotto DUE

Intera Proprietà Abitazione **INTERCLUSA** sita in Grottaferrata, con ingresso dalla Via Colle delle Ginestre n. 16 ubicata al piano primo composta al piano terra da ingresso comune con l'unità descritta al punto 1), Pranzo/soggiorno, 3 camere, corridoio, cucina con ripostiglio esterno, 2 bagni, e terrazzi della superficie complessiva di mq. 245,00 (appartamento) e mq. 110,00 (terrazzi). Confinante con distacco terreno di altra proprietà, salvo altri. Detta porzione immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio di Roma (già N.C.E.U.) del Comune di Grottaferrata al fg. 7, particella 3210, sub. 2, Cat. A/7, cl. 7, vani 9,0, RC Euro 2.626,18.

3.5 - **Dire**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078.

L'immobile risulta pignorato nella quota **INTERA**.

3.6 - **Accertare** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verificare** se risultano registrati presso l'Ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio”.



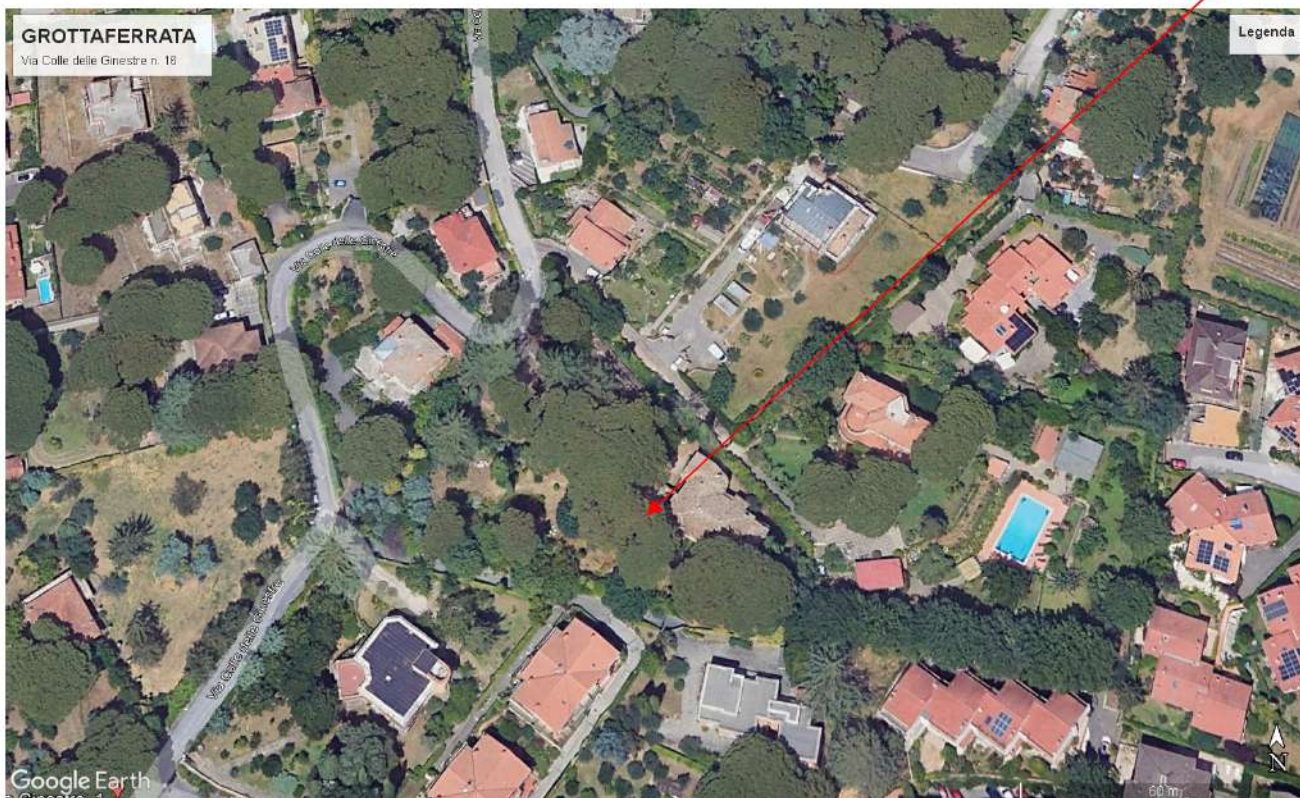
Da quanto lo scrivente ha potuto accertare gli immobili risultano **OCCUPATI DALL'ESECUTATO** [REDACTED] avendo eseguito accesso assistito dal legale dell'esecutato [REDACTED].

3.7 - Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Il sottoscritto C.T.U. ha eseguito la valutazione applicando il **Metodo sintetico**, in base alla **quotazione di mercato** di immobili simili o similari a quelli in zona dove risultano venduti immobili negli ultimi mesi sulla Piazza del **Comune di GROTTAFERRATA**, e precisamente:

FOTO AEREA DELLA ZONA INTERESSATA

Ubicazione Edificio intercluso



TUTTO IL TERRENO CIRCOSTANTE ALL'EDIFICIO RISULTA ALTRA DI PROPRIETA'
FOTO ESTERNE ALL'EDIFICIO



FOTO INGRESSO E SCALE COMUNI AI DUE LOTTI

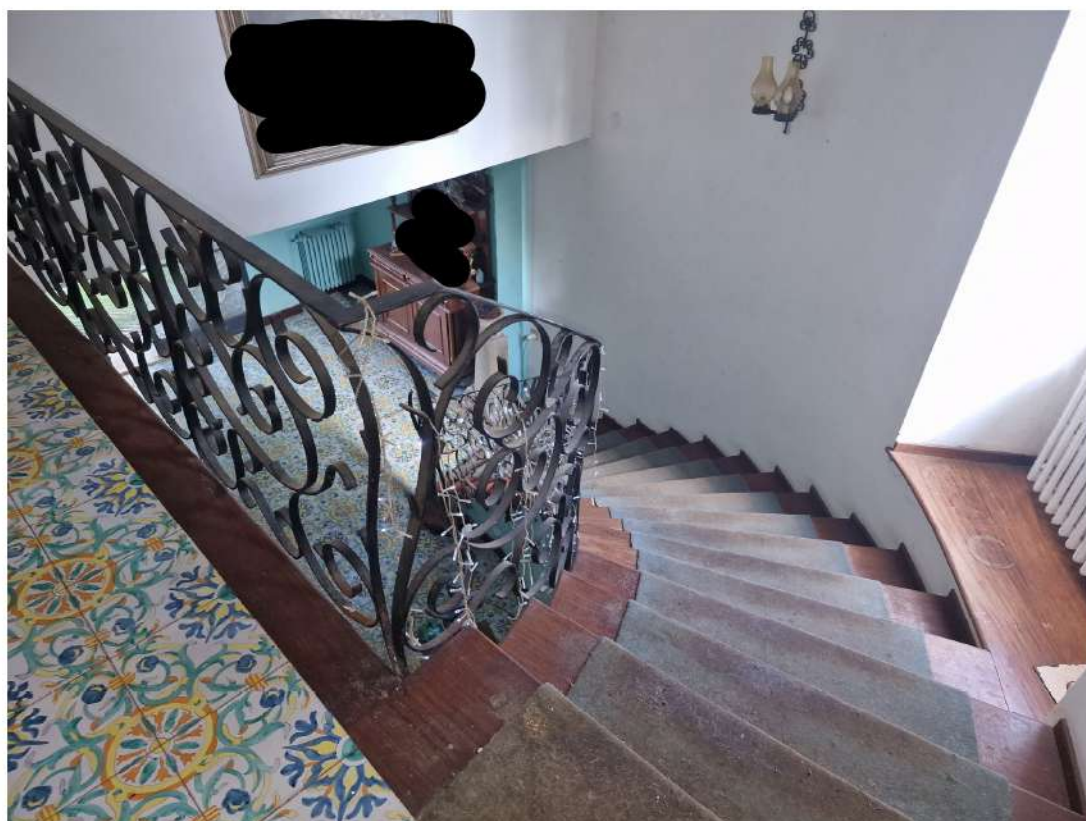
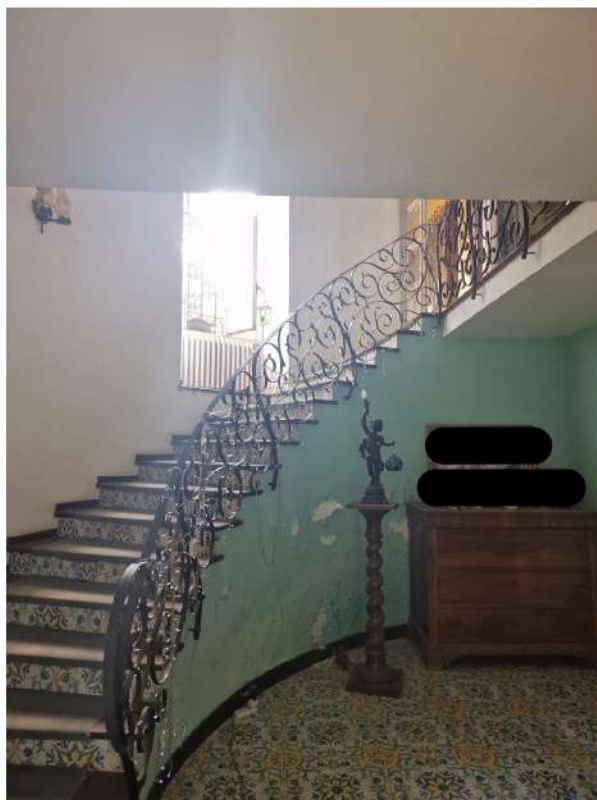


FOTO ESTERNE ED INTERNE ALL'IMMOBILE UNO







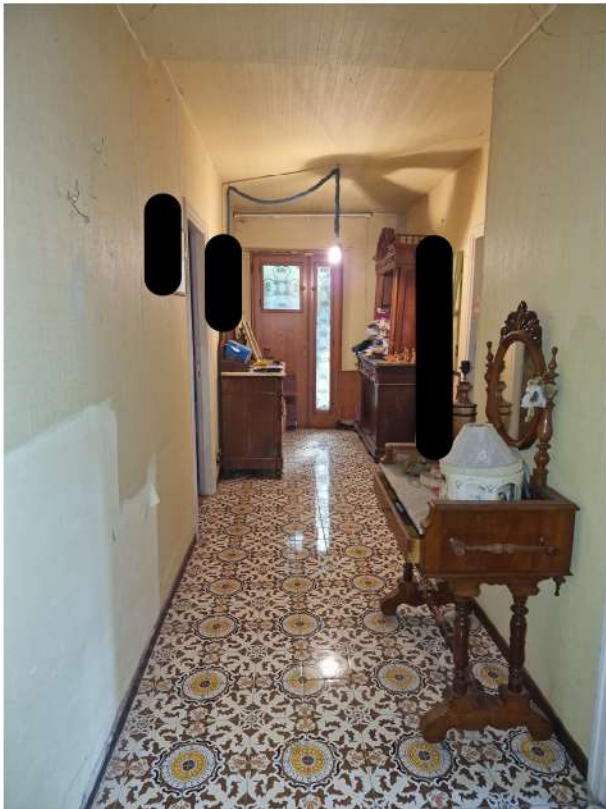
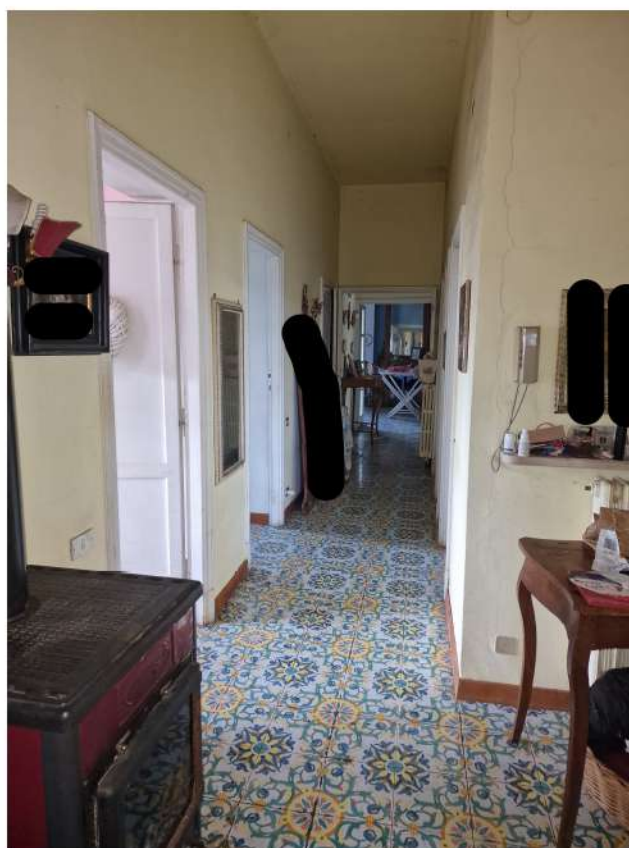
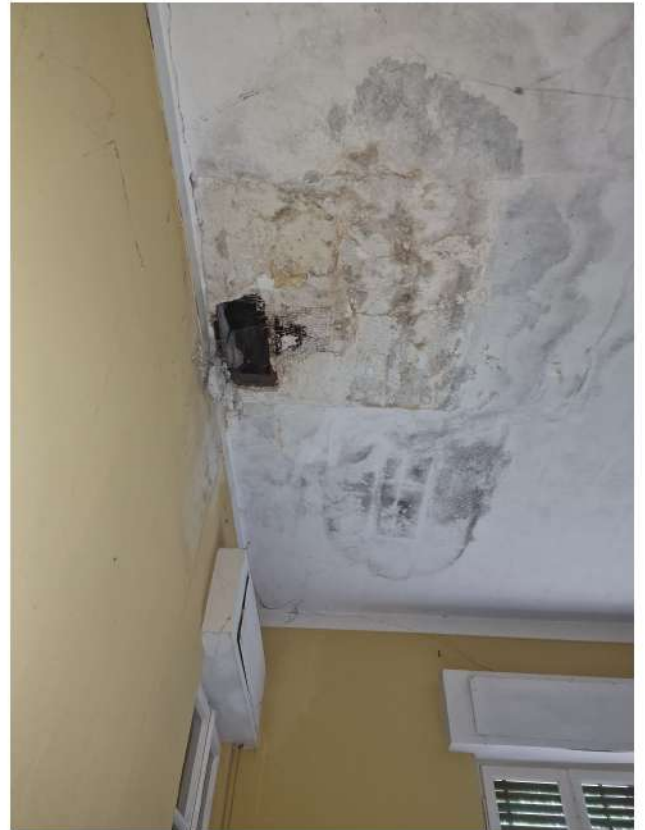


FOTO INTERNE ED ESTERNE ALL'IMMOBILE DUE







Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato degli immobili, dopo le ulteriori indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nel Comune di Grottaferrata tenuto conto della struttura delle condizioni di finitura, conservazione e di manutenzione dell'immobile mi hanno confermato che: **“Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di Grottaferrata agli immobili oggetto di stima ed associando ciò che l'esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad una media ponderale valutante il prezzo reale dell'immobile di cui sopra, esponendolo con un valore a mq. ragguagliato”**.

L'immobile di cui alla presente esecuzione considerando lo stato dello stesso che si trova in condizioni Pessime, con copiose infiltrazioni nei vari ambienti, considerando altresì che si vende solo le unità abitative (int. 1 ed interno 2) ma non hanno area di pertinenza noltre che gli immobili si trovano interclusi perchè non hanno nessun diritto di passare sul terreno antistante il fabbricato contraddistinto con la particella 3210. Quindi con le risultanze sopra esposte e dalla consultazione dei dati dell'Agenzia del Territorio (**Vedere ALLEGATO 'E'**), si può attribuire un prezzo medio di € **2.100,00** al mq./ragguagliato. Occorre eseguire la detrazione in percentuale inerente lo stato di manutenzione (Vedere le fotografie allegate) e della vetustà dell'edificio.

La detrazione in percentuale inerente lo stato manutentivo dell'immobile risulta pari al 25% (2.100,00 x 0,75= 1,575,00), l'edificio è stato costruito negli anni 40 esattamente 84 anni orsono, il coefficiente di degrado, come previsto dalla legge 392/78, risulta del 1% per i primi 15 anni e del 0,50 per cento per ulteriori 16 anni, pertanto la percentuale di degrado risulta essere, primi 15 anni 15% successivi anni, del 34,50% la percentuale totale risulta del 49,50% pertanto il prezzo a mq. risulta € 1.575,00 x 50,50% = €795,37 al mq/ragguagliato

LOTTO UNO

SUPERFICIE CONVENZ.	VALORE UNITARIO	VALORE	QUOTA	VALORE ARROTONDATO
mq. 296,00	€ 795,37	€ 235.429,52	1	€ 235.500,00

LOTTO DUE

SUPERFICIE CONVENZ.	VALORE UNITARIO	VALORE	QUOTA	VALORE ARROTONDATO
mq. 278,00	€ 795,37	€ 221.112,86	1	€ 221.000,00



3.8 - Inviare, a mezzo di posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad inviare per posta e per E-mail copia della relazione con tutti gli allegati ai creditori procedenti, prima della prossima udienza fissata che risulta essere il **28/05/2024** (**Vedere ricevute spedizione Allegato 'G'**).

3.95 - Intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

Il sottoscritto C.T.U. interverrà all'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

3.10 - Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi).

Le fotografie eseguite sono quelle inerenti l'immobile esecutato e sono allegate durante lo svolgimento della relazione.

3.11 - Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

In fondo alla relazione peritale sono allegate lo stralcio foglio e la planimetria catastale.

3.12 - Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia adeguata e dettagliata descrizione del bene contenete gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.



LOTTO UNO

Comune	GROTTAFERRATA
Via e numero civico	Via Colle delle Ginestre n. 16
Piano	Terra
Confini	Confina su tutti lati con terreno di altra proprietà, salvo altri.
Foglio	7
Particella	3210
Subalterno	1
Categoria	A/7
Classe	7
Consistenza	Vani 10,5
Superficie catastale	mq. 290
Sup..escl. are scoperte	Mq. 279
Rendita Totale	€3.063,88

LOTTO DUE

Comune	GROTTAFERRATA
Via e numero civico	Via Colle delle Ginestre n. 16
Piano	Primo
Confini	Confinante con distacco terreno di altra proprietà, salvo altri.
Foglio	7
Particella	3210
Subalterno	2
Categoria	A/7
Classe	7
Consistenza	Vani 9
Superficie catastale	mq. 260
Sup..escl. are scoperte	Mq. 245
Rendita Totale	€ 2.626,18



Viene allegata la descrizione dei beni pignorati con tutti gli estremi catastali esatti (**Vedere Bando Asta Allegato 'F'**).

4 - Conclusioni

Nel ringraziare la fiducia accordatami, rassegno, pertanto, la presente relazione, ringraziando la S.V.I., restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

SCHEMA RIASSUNTIVO

IMMOBILE SITO IN GROTTAFERRATA VIA COLLE DELLE GINESTRE N. 16 INT. 1

<i>ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 57/2000</i>			
<i>Promossa da</i>	[REDACTED]		
<i>Nei confronti di</i>	[REDACTED]		
<i>Giudice Esecuzioni</i>	[REDACTED]		
<i>C.T.U.</i>	[REDACTED]		
<i>LOTTO UNO</i>	<i>Prezzo Base D'Asta</i>	€ 235.500,00	
<i>Comune</i>	<i>Prov.</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Località</i>
<i>GROTTAFERRATA</i>	<i>RM</i>	<i>Via Colle delle Ginestre</i>	

Diritti:

Proprietà dell'Area	X	Quota	1/1	[REDACTED]
Proprietà Superficiaria	X	Quota	1/1	[REDACTED]

Immobile:

Appartamento	X
Villino	
Ufficio	
Negoziò	
Laboratorio	
Magazzino	

Pertinenze:

Capannone		
Autorimessa		
Terreno edificabile		
Terreno agricolo		
Box		
Aree scoperte		
Autorimessa		
Ripostiglio		
Servitù		
Altro		



Dati catastali : INSERITI NEL PIGNORAMENTO

Foglio	Particella	Sub.	VANI	Categ.	Classe	Superficie Catastale	Rendita
7	3210	1	10,5	A/7	7	290	3.063,88

Dati catastali : IDENTIFICATIVI ATTUALI

Foglio	Particella	Sub.	VANI	Categ.	Classe	Superficie Catastale	Rendita
7	3210	1	10,5	A/7	7	290	3.063,88

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie Lorda Appartamento	MQ. 290									
Superficie Balconi	Mq. 57,00									
Superficie Ragg.	Mq. 296,00									
Anno di costruzione	Ante 1967		Anno di Ristrutturazione e manutenzione							
Stato di manutenzione	Ottimo		Buono		Sufficiente		Scarso		Pessimo	X
Qualità delle finiture	Ottimo		Buono		Sufficiente		Scarso		Pessimo	X
Impianto elettrico	a norma		non a norma	X	Impianto termico	autonomo		centr.		
Stato dell'immobile	Libero		Locato		Altro	OCCUPATO DALL'ESECUTATO				

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

BANDO DI VENDITA LOTTO UNO

*Intera proprietà Abitazione **INTERCLUSA** sita in Grottaferrata, con ingresso dalla Via Colle delle Ginestre n. 16 (già 12) ubicata al piano terra composta da ingresso comune con l'unità descritta al punto 2), Pranzo/soggiorno, 4 camere di cui una con bagno interno, corridoio, cucina con ripostiglio esterno, bagno, e portico della superficie complessiva di mq. 279,00 (appartamento) e mq. 57,00 (portico), l'immobile confina ad est-nord-ovest e sud con terreno circostante di altra proprietà, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di GROTTOFERRATA Via Colle delle Ginestre n. 16 Piano Terra, Foglio 7, Part. 3210, Sub. 1, Cat. A/7, Classe 7, Consistenza 10,5 vani, Superficie catastale mq. 290, superficie escluse aree scoperte mq. 279 Rendita € 3.063,88*

PREZZO BASE D'ASTA € 235.500,00

Diconsi Euro duecentotrentacinquemilacinquecento/00

SCHEMA RIASSUNTIVO

IMMOBILE SITO IN GROTTAFERRATA VIA COLLE DELLE GINESTRE N. 16 INT. 2

<i>ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 57/2000</i>			
<i>Promossa da</i>	[REDACTED]		
<i>Nei confronti di</i>	[REDACTED]		
<i>Giudice Esecuzioni</i>	[REDACTED]		
<i>C.T.U.</i>	[REDACTED]		
<i>LOTTO DUE</i>	<i>Prezzo Base D'Asta</i>	€ 221.000,00	
<i>Comune</i>	<i>Prov.</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Località</i>
GROTTAFERRATA	RM	Via Colle delle Ginestre	

Diritti:

Proprietà dell'Area	X	Quota	1/1	[REDACTED]
Proprietà Superficiaria	X	Quota	1/1	[REDACTED]

Immobile:

Pertinenze:

Appartamento	X	Capannone		Aree scoperte	
Villino		Autorimessa		Autorimessa	
Ufficio		Terreno edificabile		Ripostiglio	
Negozi		Terreno agricolo		Servitù	
Laboratorio		Box		Altro	
Magazzino					

Dati catastali : INSERITI NEL PIGNORAMENTO

Foglio	Particella	Sub.	<u>VANI</u>	Categ.	<u>Classe</u>	Superficie Catastale	Rendita
7	3210	2	9,0	A/7	7	260	2.626,18

Dati catastali : IDENTIFICATIVI ATTUALI

Foglio	Particella	Sub.	<u>VANI</u>	Categ.	<u>Classe</u>	Superficie Catastale	Rendita
7	3210	2	9,0	A/7	7	260	2.626,18



Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie Lorda Appartamento	MQ. 260								
Superficie Balconi	Mq. 110,00								
Superficie Ragg.	Mq. 245,00								
Anno di costruzione	Ante 1967		Anno di Ristrutturazione e manutenzione						
<i>Stato di manutenzione</i>	<i>Ottimo</i>		<i>Buono</i>		<i>Sufficiente</i>		<i>Scarso</i>	<i>Pessimo</i>	<i>X</i>
<i>Qualità delle finiture</i>	<i>Ottimo</i>		<i>Buono</i>		<i>Sufficiente</i>		<i>Scarso</i>	<i>Pessimo</i>	<i>X</i>
Impianto elettrico	<i>a norma</i>		<i>non a norma</i>	X	Impianto termico	<i>autonomo</i>		<i>centr.</i>	
<i>Stato dell'immobile</i>	<i>Libero</i>		<i>Locato</i>		<i>Altro</i>	OCCUPATO DALL'ESECUTATO			

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

BANDO DI VENDITA LOTTO DUE

*Intera proprietà Abitazione **INTERCLUSA** sita in Grottaferrata, con ingresso dalla Via Colle delle Ginestre n. 16 ubicata al piano primo composta al piano terra da ingresso comune con l'unità descritta al punto 1), Pranzo/soggiorno, 3 camere, corridoio, cucina con ripostiglio esterno, 2 bagni, e terrazzi della superficie complessiva di mq. 245,00 (appartamento) e mq. 110,00 (terrazzi). Confinante con distacco terreno di altra proprietà, salvo altri. Detta porzione immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio di Roma (già N.C.E.U.) del Comune di Grottaferrata al fg. 7, particella 3210, sub. 2, Cat. A/7, cl. 7, vani 9,0, RC Euro 2.626,18*

PREZZO BASE D'ASTA €221.000,00
Diconsi Euro duecentoventunomila/00

Velletri 22.04.2024

IL C.T.U.
(Geom. Maurizio MORONI)

