# TRIBUNALE DI VELLETRI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA
PROCEDURA ESECUTIVA n. **273/2023** R.G.Es.
(**Udienza 12.12.2023**)

***Parte Procedente***

[redacted]

***Esecutati***

[redacted]

***Intervenuti***

[redacted]

Giudice dell'esecuzione: Dott. Enrico COLOGNESI

# *APPARTAMENTO CON TERRAZZO*

ubicato in Grottaferrata via della Mola Vecchia n. 32 (in Catasto n. 20)

Fg. 12 Part. 149 Sub 502

STUDIO TECNICO
***ARCH. ANNA MARIA CAMPAGNA***
via S. Agostino Iª trav. n. 12
00032 Carpineto Romano (RM)
C.F. CMPNMR69L48C858I
annama.campagna@gmail.com
am.campagna@pec.archrm.it
cell. 3471151317


| |
|---|
| *Rinviata al* |
| **06.02.2024** |
| |


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANNA MARIA CAMPAGNA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ea269241a1

# TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. CAMPAGNA Anna Maria, nell'Esecuzione Immobiliare **273/2023** del R.G.E.

## SOMMARIO


Incarico

Procedura promossa da

Parte procedente

Esecutata

.Creditori interventi

Comproprietari

Premessa

Descrizione

Lotto Unico

Completezza documentazione ex art. 567

Titolarità

Confini

Consistenza alla data del sopralluogo

Cronistoria Dati Catastali

Dati Catastali

Stato conservativo

Parti Comuni

Caratteristiche costruttive prevalenti

Stato di occupazione

Provenienze Ventennali

Formalità pregiudizievoli

Regolarità edilizia

Vincoli od oneri condominiali

Stima / Formazione lotti

Riepilogo bando d'asta

**Lotto n. Unico**

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 273/2023 del R.G.E.




Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANNA MARIA CAMPAGNA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ea269241a1:

## INCARICHI

- In data 01.09.2023 la sottoscritta **Arch. Campagna Anna Maria**, con studio in Via S. Agostino Ia Traversa n. 12 - 00032 Carpineto Romano (RM), email annama.campagna@gmail.com, PEC am.campagna@pec.archrm.it, cell. 3471151317, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16.09.2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito per la redazione dell'elaborato peritale, oggetto della procedura (Vedasi All. 1A):

**APPARTAMENTO**
sito in Grottaferrata (RM) in Via della Mola Vecchia n. 32 (in catasto 20) P.3^
distinto nel NCEU al Fg. 12 Part. 149 Sub 502 Categ. A/4 int. 16

- In data 01.09.2023 veniva nominato quale custode della procedure **l'Avv. Claudio SELLAROLI** con sede in Corso della Repubblica n. 22, 49 - 00049 Velletri (Vedasi All. 1B).

## PROCEDURA PROMOSSA DA:

[redacted]

rappresentata e difesa:

[redacted]

CONTRO

[redacted]

[redacted]



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANNA MARIA CAMPAGNA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ea269241a1

## CREDITORI INTERVENUTI:

[redacted]

## CREDITORI ISCRITTI:

Ipoteca volontaria a favore di ***BANCA POPOLARE DI LODI*** del 19.12.2008, rep. 23724/13860, iscritta in data 22.12.2008, ai nn. 77156/17207 per diritti pari a 1/1 di proprietà, contro [redacted]

## COMPROPRIETARI:

Come riportato nella documentazione agli atti NON RISULTANO ALTRI COMPROPRIETARI CUI NOTIFICARE L'AVVISO EX ART. 599 C.P.C.



Firmato Da: ANNA MARIA CAMPAGNA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ea269241a13f349

ASTE GIUDIZIARIE.it
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# PREMESSA

Come riportato nella **Relazione Preliminare** redatta dall'Avv. Claudio SELLAROLI, l'esecuzione del pignoramento immobiliare segue l'intimazione contenuta nel precetto di pagamento, notificato in data 29.03.2023 e 03.04.2023, per compiuta giacenza. Quindi, l'esecuzione è stata promossa nel rispetto del termine ex art. 481 c.p.c.

Si da atto che (Vedasi All. 2) il Verbale di pignoramento del 02.07.2023 rep. 3438, è stato notificato in data 15.06.2023 e 03.07.2023 ex Art. 140, è stato trascritto il 01.08.2023 al n. reg. part. 31635 e n. reg. gen. 44502 presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 2, a carico di:

[redacted]

per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà

A FAVORE DI

***Banco BPM S.p.A.*** (Vedasi All. 2A):
C.F.: 09722490969
con sede legale in Piazza Filippo Meda n. 4
Milano

E CONTRO

[redacted]

Tutto ciò premesso, SI RICHIEDE

al Tribunale di Velletri, l'esecuzione forzata, dei seguenti cespiti, di proprietà degli esecutati per la quota di ½ ciascuno;

e precisamente:

**APPARTAMENTO**
sito in Grottaferrata (RM) in Via della Mola Vecchia n. 32 (in catasto 20) P.3^
distinto nel NCEU al Fg. 12 Part. 149 Sub 502 Categ. A/4 int. 16



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANNA MARIA CAMPAGNA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ea269241a1:

# DESCRIZIONE sintetica

**TRATTASI DI** (Vedasi All. 3A):
**Appartamento** sito in una zona prettamente residenziale del Comune di Grottaferrata, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, sviluppantesi su 4 piani fuori terra, a circa 2km dal centro urbano del Comune.

**SOPRALLUOGO** (Vedasi All. 3B):
In data 10.10.2023 la scrivente ha inoltrato agli esecutati la Raccomandata1 per fissare il sopralluogo per il giorno 26.10.2023 alle ore 14:30:

[redacted] ha ricevuto la Raccomandata1 il giorno 25.10.2023 [redacted] ritirato la Raccomandata1;

In sede di sopralluogo, alla presenza del custode e solo della esecutata, la medesima non è riuscita ad aprire la UIU, in questione, e pertanto il sopralluogo è stato rinviato.

**A seguito di accordi telefonici con l'esecutato**, la scrivente e **l'Avv. Claudio SELLAROLI**, hanno concordato il sopralluogo, presso l'immobile, oggetto di pignoramento, per il giorno 24.01.2024 alle ore 15:30, come da verbale in allegato (Vedasi All. 3C).

La scrivente in data 24.01.2024 alle ore 15:30, si è recata presso l'immobile, oggetto di pignoramento, ed ha potuto eseguire il rilievo fotografico e strumentale della UIU, oggetto della presente relazione, **alla presenza dell'esecutato e del custode**.

La scrivente conferma che la U.I.U., oggetto della P.E. 273/2023, è la seguente:

**APPARTAMENTO**
sito in Grottaferrata (RM) in Via della Mola Vecchia n. 32 (in catasto 20) P.3^
distinto nel NCEU al Fg. 12 Part. 149 Sub 502 Categ. A/4 int. 16

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prodotta in atti, è necessaria ex art. 567 c.p.c. ed è idonea oltre che completa.

Nel fascicolo della procedura, infatti è presente (Vedasi All. 4A - 4B):

- **la Relazione preliminare redatta dall'Avv.** Claudio SELLAROLI con sede in Corso della Repubblica n. 22 - 00049 Velletri redatta in data 20.03.2023;
- **la Certificazione notarile sostitutiva di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c.** redatta dal Dott. Laura ROLANDO, Notaio in Venezia, redatta in data 08.08.2023;

## TITOLARITÀ

L'immobile, oggetto dell'esecuzione, appartiene a:

[redacted]



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANNA MARIA CAMPAGNA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ea269241a1

[redacted]

in virtù di **Atto tra vivi, per la quota di ½ piena proprietà,** a rogito Notaio Andretta Carmine da Roma del **19.12.2008** Rep. 23723/13859 trascritto il 22.12.2008 ai numeri 77155/75607 da potere di

[redacted]

A questi ultimi il bene è pervenuto in virtù di **Atto tra vivi**, per la quota di ½ piena proprietà, a rogito del Notaio Michele GIULIANO da Frascati di Roma del 11.12.1980 Rep. 22038, trascritto il 02.01.1981 ai numeri 85/69 (Vedasi All. 5), da potere di [redacted] con sede in Grottaferrata (RM);

Si rileva atto giudiziario – provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare emesso dal Tribunale di Velletri in data 03.02.2021 Rep. n. 645/2021 e trascritto il 21.07.2021 ai numeri 41198/29762 in favore di [redacted] di cui sopra, relativamente alla UIU oggetto della presente.

<u>A tal fine si allega:</u>
- Relazione Preliminare (Vedasi All.to 4A)
- Certificato Notarile (Vedasi All.to 4B)

## CONFINI

La particella su cui insiste il compendio, oggetto della presente, confina con via della Mola, con part. 531, 1435, salvo altre.

## CONSISTENZA ALLA DATA DEI SOPRALLUOGHI (VEDASI ALL.TO 6-6A).

In sede di sopralluogo del 24.01.2024, la scrivente ha eseguito un dettagliato rilievo dello stato di fatto, di cui, nella tabella seguente, si riportano le superfici utili:

| ***SUP. UTILE CALPESTABILE*** | | |
|---|---|---|
| | | |
| P.3^ | SOGGIORNO | 15 |
| | PRANZO/CUCINA | 16,15 |
| | DISIMPEGNO | 1,75 |
| | LETTO 1 | 17,8 |
| | LETTO 2 | 5,6 |
| | BAGNO | 6,1 |
| | LAVATOTIO | 2,9 |
| | ***TOTALE*** | ***65,3*** |
| | | |
| | TERRAZZO | 17,4 |
| | | |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANNA MARIA CAMPAGNA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ea269241a1:

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Dal Certificato notarile, di cui in allegato, e dalla Visura storica del NCEU, si evince che la UIU in questione deriva dalla part. 149 sub 20, oggi soppresso per costituire il sub 502.

In data **14.09.1872** viene registrata la scheda con la quale viene richiesto l'accatastamento del terrazzo sito al piano terzo;

in data **16.12.1980** viene registrata al numero 1003 la scheda di variazione del terrazzo annesso all'appartamento in questione sito al piano terzo.

## DATI CATASTALI (VEDASI ALL.TO N. 7).

| CATASTO FABBRICATI (C.F.) | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 12 | 149 | 502 | | A/4 | 2 | 3,5 | | 271,14 | 3 | |

| CATASTO TERRENI (C.T.) | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie | Superficie catastale | Rendita Domenicale | Rendita Agraria |
| | -- | -- | | | | | | | | |

A tal fine si allega:

- Estratto di Mappa
- Visura
- Planimetria
- Accertamento 06.12.1980 scheda 1003
- Denuncia di variazione 06.12.1980 per "*Ampliamento aggiunta di terrazzo precedentemente non censito*"
- Planimetria appartamento piano terzo Fg. 12 Part. 149 Sub 20 scheda 1003 – oggi soppressa.

La scrivente fa notare che in data 28.10.2023 con pec ricevuta in data 30.10.2023 prot. 254020 ha richiesto all'Agenzia del territorio, i seguenti documenti:

-scheda registrata il 14.09.1978 al n. 1872
-scheda di variazione registrata in data 16.12.1980 al numero 1003

l'Agenzia del territorio, in data 25.11.2023, ha trasmesso la documentazione richiesta, comunicando, però, che la scheda n. 1872 del 1978 non è stata rinvenuta agli atti dell'Ufficio.

***Corrispondenza catastale*** **(Vedasi All. 7A)**
CONFRONTANDO LO STATO DI FATTO CON LA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI DEL CATASTO, **SONO STATE RISCONTRATE DIFFORMITA'**:

1. ***Ampliamento***
2. ***Cambio destinazione d'uso***
3. ***Diversa distribuzione interna***



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANNA MARIA CAMPAGNA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ea269241a1

## STATO CONSERVATIVO (VEDASI ALL.TO N. 8).

Trattasi di appartamento sito al piano terzo, senza ascensore e con varie rampe di scale, abbastanza articolate e scomode.

La UIU presenta, allo stato di fatto:

- una superficie complessiva paria a:
  **SUP. UTILE USO RESIDENZIALE** mq 65.30
  **SUP. LORDA RESIDENZIALE** mq 85
  **SUP. TERRAZZO** mq 17,40

- è costituita da due vani, un bagno, due locali accessori ed un ampio terrazzo con affaccio su via la Mola.

L'ingresso avviene direttamente nella zona soggiorno, comodo, ben rifinito ma privo di luce diretta; a sinistra un piccolo gradino conduce alla zona pranzo con cucina a parete, anch'essa molto comoda e ben rifinita ma abbastanza illuminata.

Di fronte l'ingresso abbiamo due porte:

- sul lato sinistro un piccolissimo disimpegno distribuisce la zona notte: bagno ed una camera da letto molto ampia;
- sul lato destro un vano (utilizzato come cameretta) conduce al terrazzo con grata di ferro.

Dal locale bagno si accede ad un altro locale, stretto e lungo, dove, a sinistra, troviamo la doccia, mentre a destra troviamo il locale lavanderia e caldaia.

L'immobile presente rifiniture discrete; infissi in alluminio color marrone, pavimento in ceramica, parete intonacate, con carta da parati o tinteggiate.

Nel bagno e nel locale accessorio troviamo infiltrazioni di umidità. Il tutto richiede un intervento di manutenzione generale con verifica degli impianti.

## PARTI COMUNI

Come da atto di compravendita del 11.12.1980 "*la vendita è fatta con tutto quanto inerisce all'immobile venduto e comprende la proporzionale comproprietà delle parti del fabbricato in cui si trova che, per legge o per convenzione, siano comuni, tra le quali sono comprese le aree di transito adiacenti al fabbricato ed i terrazzi di copertura del fabbricato stesso, di uno dei quali si è chiesto l'accatastamento con la scheda registrata il 14.12.1978 al n. 1872 mentre l'altro è costituito dalla parte restante di quello annesso all'appartamento oggetto della vendita, di cui alla scheda di variazione registrata in data 16.12.1980 al numero 1003".*

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli atti reperiti non si evince nulla.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dalla documentazione inoltrata dal Comune alla scrivente, a seguito di accesso agli atti, la scrivente, non è in grado di fornire informazioni sulle caratteristiche costruttive del fabbricato (Vedasi All. 9).

## STATO DI OCCUPAZIONE

In occasione del sopralluogo del 24.01.2024 (Vedasi All. 3B) alla presenza del Custode nominato, Avv. e dell' esecutato, la scrivente ha potuto verificare che l'immobile risultava ammobiliato.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANNA MARIA CAMPAGNA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ea269241a1

## PROVENIENZE VENTENNALI

A tal fine vedasi:
-Relazione Preliminare (Vedasi All.to 4A)
-Certificato Notarile (Vedasi All.to 4B)

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

A tal fine vedasi:
-Relazione Preliminare (Vedasi All.to 4A)
-Certificato Notarile (Vedasi All.to 4B)

## NORMATIVA URBANISTICA (Vedasi All.to 9A-B)

L'area, su cui sorge il fabbricato, oggetto della presente, secondo il Piano Regolatore approvato con D.G.R. n. 998 del 19.12.1972 ed il R.E.C. approvato con D.G.R. n. 1922 del 01.07.1976, nonché della Variante approvata con D.C.C. n. 22 del 31.07.2006 ha destinazione **"ZONA AGRICOLA VINCOLATA I2"** e secondo il "*REGOLAMENTO PER LA TUTELA DI EDIFICI E NUCLEI DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO O AMBIENTALE*" – Tabella A – l'area è classificata come "ZONA B7".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di accesso agli atti via pec del 27.10.2023 prot. 44288, il Comune ha consegnato la seguente documentazione (Vedasi All.to 10):

1. Domanda di concessione del 16.11.1981 prot. 29277 presentat[redacted] per "*Lavori di restauro conservativo dei locali accessori dell'appartamento*" ;
2. Concessione n. 59 del 30.07.1982 notificata il 03.08.1982 Prot. 11553/2276 – pratica 202/1981 rilasciata dal Sindaco ai [redacted] per "*Lavori di restauro conservativo dei locali accessori dell'appartamento*" ;

Nel fascicolo non è presente una relazione che descriva in dettaglio i lavori da eseguire, ma dalla visione del progetto allegato alla concessione, si comprende che i lavori consistono nella:

-sostituzione della copertura, da pannelli in lastre di eternit a copertura con tegole portoghesi
-sostituzione della tamponatura in pannelli di lamiera del locale accessorio (lavatoio) con pannelli in lecabloc da cm 20
-eliminazione di gradini sul terrazzo

Occorre evidenziare:

**che** non è stato possibile reperire il progetto originario;

**che** in tali casi molti Comuni ritengono valevole, la PLM catastale presente all'interno della busta depositata presso l'Agenzia del territorio, ossia la PLM di costituzione;

**che**, confrontando l'ante opera del progetto di restauro del 1982, con la PLM al catasto del 06.12.1980 n. 1003, vi sono delle difformità (Vedasi All.to 10A):

1. Il ripostiglio indicato nel progetto ante operam, non è presente sulla PLM catastale (infatti è presente come cucina), e nel progetto post operam diventa lavatoio
2. Il vano cucina presente sulla PLM catastale, è indicata sul progetto ante operam come ripostiglio ed inoltre, sempre nel progetto, è ampliato sul terrazzo
3. Il bagno (presente sia sulla PLM catastale che nel progetto ante e post operam) si presenta nel progetto ante operam più piccolo rispetto alla PLM del catasto

La scrivente fa notare che, l'ante operam del progetto approvato con Concessione n. 59/1982, presenta uno stato di fatto che non corrisponde alla PLM del 1980, da cui, preso atto che non è stato rinvenuto il



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANNA MARIA CAMPAGNA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ea269241a13f349

progetto principale, si dovrebbe partire per la regolarità urbanistica della UIU, in questione, ossia al momento della presentazione della Domanda di concessione del 16.11.1981.

Quindi riepilogando:

- NELLA SCHEDA DI VARIAZIONE REGISTRATA IN CATASTO IN DATA 16.12.1980 AL NUMERO 1003 NON E' RIPORTATO IL VANO ACCESSORIO (OGGI LAVATOIO)
- AGLI ATTI DEL COMUNE NON E' STATA RINVENUTA UNA PRATICA EDILIZIA PER LA REALIZZAZIONE DEL VANO ACCESSORIO (OGGI LAVATOIO) NE PER L'AMPLIAMENTO SUL TERRAZZO NE PER LA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA
- NEL PROGETTO ANTE OPERAM ALLEGATO ALLA CONCESSIONE N. 59 DEL 03.08.1982, TROVIAMO TALE LOCALE ACCESSORIO, L'AMPLIAMENTO E LA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA, E LA COMMISSIONE APPROVA I LAVORI DI RESTAURO ASSENTENDO LO STATO DI FATTO (POST OPERAM DEL PROGETTO APPROVATO) NONOSTATNTE SIA DIVERSO DALLA PLM CATASTALE DEL 1980.

3. Inizio lavori in data **30.08.1982;**

***Regolarità urbanistica (Vedasi All.to 11)***

CONFRONTANDO LO STATO DI FATTO DELLA UIU, CON LA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI DEL COMUNE (PROGETTO APPROVATO CON CONCESSIONE N. 59/1982), **SONO STATE RISCONTRATE LE SEGUENTI DIFFORMITA':**

1. *Cambio destinazione d'uso da lavatoio a vano uso letto, da ripostiglio a camera da letto*
2. *Ampliamento della camera da letto (ripostiglio secondo il progetto) principale sul terrazzo per due lati*
3. *Chiusura del terrazzo (lato via la Mola) con creazione di volume, con ingresso dal bagno, utilizzato parte per la doccia e parte come lavanderia*
4. *Diversa distribuzione interna per l'ampliamento del bagno verso l'attuale camera da letto*

L'esecutato ha dichiarato, alla presenza del custode, di aver acquistato l'immobile, già nello stato di fatto in cui si trova alla data di oggi e di non aver eseguito alcun lavoro.

Come si può rilevare dall' All. 11 (sovrapposizione del rilievo dello stato di fatto su stralcio del progetto approvato dal Comune) il volume ampliato è quello relativo alla camera da letto n. 1 sul terrazzo e quello del vano con accesso dal bagno (con doccia e lavanderia).

Preso atto che trattasi di fabbricato sito in area soggetta a vincolo archeologico e quindi paesaggistico, e che gli strumenti urbanistici vigenti non permettono ampliamenti, ma solo manutenzione e recupero del patrimonio edilizio, la scrivente ritiene, apparentemente, non sanabile l'aumento di volume sul terrazzo, salvo diverse disposizioni di leggi.

Pertanto occorrerebbe, relativamente all'ampliamento, il ripristino dello stato di fatto, con la eliminazione della parete sul prospetto esterno e sul terrazzo, e l'eliminazione di parte della copertura; mentre sembrerebbe sanabile il cambio di destinazione d'uso da lavatoio a vano (oggi vano uso letto) e la diversa distribuzione interna per l'ampliamento del bagno, con la presentazione di una pratica edilizia a sanatoria (Vedasi All. 11A).

La scrivente fa notare, però, che il ripristino della camera da letto, quindi con riduzione di superficie utile, comporterebbe il non rispetto delle normative vigenti in materia di abitabilità, che prevedono requisiti minimi anche per quanto riguarda le dimensioni dei locali di un'abitazione, di cui al Decreto del Ministero della Sanità del 5 luglio 1975.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANNA MARIA CAMPAGNA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ea269241a1

Occorre pertanto, tener conto, oltre a tutta la normativa di rito, in particolare:

- L'art. 15 del Regolamento Edilizio Comunale (approvato con delibera della G.R. n. 1922 del 21/05/1976 - testo coordinato con le modifiche e le integrazioni adottate con delibera C.C. n.15/2012) che prevede delle deroghe;
- Gli art. 9-11-12 del REGOLAMENTO PER LA TUTELA DI EDIFICI E NUCLEI DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO O AMBIENTALE" – Tabella A dove l'area, in questione, è classificata come "ZONA B7" (Vedi All. 11B).

PERTANTO LA SUPERFICIE UTILE E DI CONSEGUENZA LA SUPERFICIE LORDA, CHE SARA' CONSIDERATA, NELLA REDIGENDA RELAZIONE, AI FINI DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO, E':

| ***SUP. UTILE CALPESTABILE commerciale*** | | |
|---|---|---|
| | | |
| P.3^ | SOGGIORNO | 15 |
| | PRANZO/CUCINA | 16,15 |
| | DISIMPEGNO | 1,75 |
| | VANO USO LETTO 1 | 7,1 |
| | VANO USO LETTO 2 | 5,6 |
| | BAGNO | 4,6 |
| | ***TOTALE*** | ***50,2*** |
| | | |
| | TERRAZZO | 31,15 |
| | | |

Di conseguenza, ai fini del più probabile valore commerciale del compendio, la superficie commerciale, considerata ai fini della stima, più dettagliatamente, è:

| ***SUP. COMMERCIALE*** | | | |
|---|---|---|---|
| | | | |
| SUP. LORDA | 65,3 | 100% | 65,3 |
| | | | |
| TERRAZZO* | 25 | 35% | 8,75 |
| | (31,15 - 25) | 10% | 0,615 |
| | | | |
| | | ***TOTALE*** | ***74,67*** |
| | | | |
| * Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10% | | | |

**arrotondata a mq 75**

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI (Vedasi All. 3C)

Come dichiarato dall'esecutato al Custode:

*è presente un condominio, gestito dall'Amministratore [redacted] e alla data di oggi risulta un debito di circa € 600,00 e che gli oneri condominiali, con scadenza trimestrale sono di € 75,00.*



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANNA MARIA CAMPAGNA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ea269241a13f349

Il valore commerciale dei beni pignorati sono stati determinati sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, 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:

- **LOTTO UNICO:** APPARTAMENTO
- **SOPRALLUOGO:** In data 24.01.2024 è stato eseguito il sopralluogo alla presenza del Custode e dell' esecutato
- **CATASTO FABBRICATI:**
  Fg. 12 Part. 149 Sub 502
- **POSTI IN VENDITA PER IL DIRITTO DI:**
  1/2 ciascuno proprietà di immobile in capo agli esecutati

## STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

PREMESSA
Effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona ed immobili simili o assimilabili, aventi le stesse caratteristiche, di quelli, oggetto della presente stima, la scrivente ritiene di effettuare la valutazione adottando il metodo della **STIMA SINTETICA COMPARATIVA** e della **STIMA ANALITICA**.

## STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Il criterio di stima sintetica comparativa, fa riferimento al più probabile valore di mercato, che è regolato esclusivamente dall'incontro della domanda e dell'offerta; è un elemento strettamente soggettivo, legato alla volontà delle persone che stipulano il patto ed è condizionato solo dagli elementi che caratterizzano gli immobili e le aree in cui sono ubicati, non sempre riconducibili a schemi statistici.

Per effettuare la stima si è tenuto conto di alcune caratteristiche, che hanno determinato il valore unitario per metro quadrato, in relazione al valore di un appartamento modello, del tipo di quello stimato.

Per la determinazione del valore medio unitario di un immobile tipo, ci si è potuti avvalere anche del metodo dell'indagine diretta sul campo, per rilevare i suddetti prezzi.

Le fonti di informazione prese in considerazione sono:

Osservatorio immobiliare nel Comune di Grottaferrata
Immobiliare.it
Agenzia del territorio OMI
Agenzie Immobiliari locali
Borsino Immobiliare



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANNA MARIA CAMPAGNA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ea269241a1

FONTE: L'osservatorio immobiliare a Grottaferrata_Quotazioni immobiliari e news sul mercato immobiliare 26.01.2024

## ANDAMENTO PREZZI NEL COMUNE DI GROTTAFERRATA

Grottaferrata, con una popolazione di 20.456 abitanti, è un comune della città metropolitana di Roma. Dista circa 21 Km da Roma.

Solamente meno dell' 1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 988 annunci immobiliari, di cui 866 in vendita e 122 in affitto, con un indice complessivo di 48 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (6) zone a Grottaferrata è compreso in tutta la città tra 1.745 €/m² e 2.895 €/m² per la compravendita e tra 6,3 €/m² mese e 11,6 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (2.705 €/m²) è di circa il 16% superiore alla quotazione media regionale, pari a 2.330 €/m² ed è anche di circa il 3% superiore alla quotazione media provinciale (2.625 €/m²).
Le quotazioni a Grottaferrata sono relativamente omogenee e il 60% degli appartamenti in vendita ha un prezzo compreso tra 1.950 €/m² e 3.380 €/m².

Grottaferrata ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 2.705 €/m², quindi circa il 59% in meno rispetto ai prezzi medi a Sorrento (NA) e circa il 623% in più rispetto ai prezzi medi a Valdilana (BI), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa tra 10.000 e 50.000 abitanti.

FONTE: Immobiliare.it mercato immobiliare a Grottaferrata27.01.2024



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANNA MARIA CAMPAGNA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ea26924 1a1:

**PER UN APPARTAMENTO:**
Le mappe mostrano i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Grottaferrata.

Il periodo di riferimento è **Dicembre 2023.**

| Vendita | Affitto |
|---|---|
| 2.700,00 €/m² | 11,11 €/m² |
| da 442,00 €/m² a 3.312,00 €/m² | da 4,61 €/m² a 16,90 €/m² |

27/01/24, 17:21 Mercato immobiliare Grottaferrata - Immobiliare.it

A Dicembre 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 2.700 al metro quadro,** con **un aumento del 3,29% rispetto a Dicembre 2022** (2.614 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Grottaferrata ha raggiunto il suo massimo nel mese di Dicembre 2023, con un valore di **€ 2.700 al metro quadro.** Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Marzo 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 2.489 al metro quadro.

A Dicembre 2023 per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media **€ 11,11 al mese per metro quadro,** con **un aumento del 8,39% rispetto a Dicembre 2022** (€ 10,25 mensili al mq). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Grottaferrata ha raggiunto il suo massimo nel mese di Aprile 2023, con un valore di **€ 11,13 al metro quadro.** Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Settembre 2022: per un immobile in affitto sono stati richiesti in media € 9,64 al mese per metro quadro.

Cerca Salvati Vendi Messaggi Menu

https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/lazio/grottaferrata/ 2/2



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANNA MARIA CAMPAGNA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ea269241a1:

# Quotazione appartamenti a Grottaferrata

Quotazioni immobiliari e news sul mercato immobiliare a Grottaferrata

Italia (/) / Lazio (/lazio.html) / Roma (/lazio/roma.html) / Grottaferrata (/lazio/roma/grottaferrata.html) / appartamenti

appartamento

sito ufficiale (http://www.comune.grottaferrata.roma.it/) | OMI (http://wwwt.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm?level=0) | W wikipedia (https://it.wikipedia.org/wiki/Grottaferrata) | gmaps (https://maps.google.it/?q=41.783617%2C12.675683) | appartamenti in vendita a Grottaferrata (https://www.caasa.it/roma/grottaferrata/appartamento/in-vendita.html)

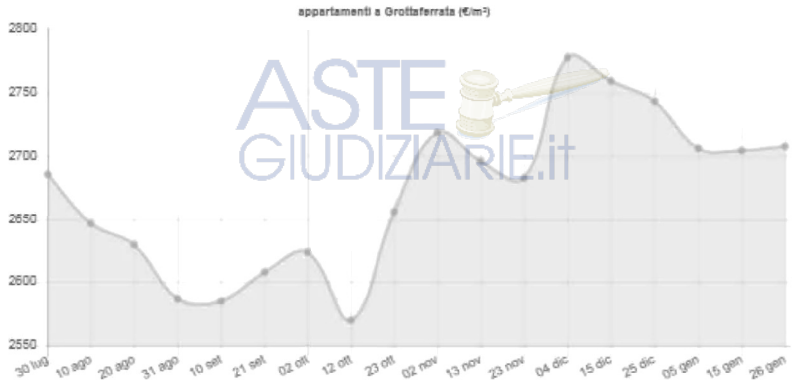
## Mercato Immobiliare a Grottaferrata

*venerdì 26 gennaio 2024*

A Grottaferrata, su un totale di 988 annunci tra tutte le categorie, quelli relativi a appartamenti sono circa 595.

Prezzo medio **appartamenti** al metro quadro, dedotto dagli annunci immobiliari in vendita a Grottaferrata presenti su Caasa, aggiornato venerdì 26 gennaio 2024: **2.705 €/m²**.
Prezzo medio mensile al metro quadro in affitto: **12,4 €/m² mese**.

### Quotazione media al metro quadro appartamenti a Grottaferrata negli ultimi 6 mesi




(https://www.mercato-immobiliare.info)

Residenziale, prezzi al rialzo in tutta Europa

S&P rivede le sue previsioni sui prezzi alla luce del buon andamento degli ultimi mesi 2023

Leggi (https://www.ilsole24ore.com/art/residenziale-prezzi-rialzo-tutta-europa-AFiRMSTC)

Affitti, cresce l'offerta di case sopra i 60 mq

Secondo Idealista, due proprietà su tre in affitto sul portale sono superiore a questa metratura (sopra il 40% quelle da 60 a 100 mq). Torna a crescere l'offerta. Può significare una ripresa dell'affitto tradizionale o anche il fatto che i "tagli pic...

Leggi (https://www.ilsole24ore.com/art/affitti-cresce-l-offerta-case-sopra-60-mq-AFC2B7RC)

Arriva Rent2Cash, la start up che monetizza gli affitti futuri ai proprietari

La nuova società, fondata da due soci romani, promuove un prodotto finanziario che, tramite cartolarizzazione, anticipa la liquidità ai proprietari locatori fino a un numero massimo di canoni futuri nel tempo tramite le valutazioni di un proprio algo...

Leggi (https://www.ilsole24ore.com/art/arriva-rent2cash-start-up-che-monetizza-affitti-futuri-proprietari-AFwZ3CRC)





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANNA MARIA CAMPAGNA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ea269241a1

//////////

Dall'indagine effettuata presso le **AGENZIE IMMOBILIARI LOCALI**, la scrivente ha rilevato che il prezzo medio unitario, per immobili simili, siti in via LA Mola Vecchia e comunque nelle vicinanze (prendendo come parametro comune la tipologia e la metratura) presenta un prezzo di mercato medio unitario pari a **2.658,00 €/mq** per la vendita e **12,40 €/mq/mese** per la locazione;

//////////

Considerando che l'interrogazione della Banca dati presso **l'AGENZIA DELLE ENTRATE** Anno 2023 – Semestre 1 ha rilevato che, il prezzo ed il valore di locazione medio unitario, per immobili simili, con DESTINAZIONE RESIDENZIALE, variano nel modo seguente:

per la Tipologia: RESIDENZIALE
Stato conservativo: NORMALE
Valore Mercato (€/mq): MIN. € 1.750,00 MAX € 2.500,00
Superficie (L/N): LORDA
Valori Locazione(€/mq x mese): MIN. € 6,30 MAX. € 9,00

Considerando che trattasi di edificio realizzato ……. e quindi non nuova costruzione, la scrivente ritiene opportuno mediare i due valori:

PER IL VALORE DI MERCATO PER LA VENDITA, abbiamo:
€ /mq (1.750,00 + 2.500,00) / 2 = **€/mq 3.000,00**

PER IL VALORE DI LOCAZIONE, abbiamo:
(€ /mq 6,30 + 9,00) / 2 = **€/mq 7,65**

//////////

Considerando che l'interrogazione della Banca dati di **BORSINO IMMOBILIARE** fascia media - Anno 2023, ha rilevato che, il prezzo ed il valore di vendita/locazione medio unitario, per immobili simili, con DESTINAZIONE RESIDENZIALE, variano nel modo seguente:

per la Tipologia: RESIDENZIALE
Stato conservativo: NORMALE
Valore Mercato (€/mq): MIN. € 1.987,00 MAX € 2.511,00
Superficie (L/N): LORDA
Valori Locazione(€/mq x mese): MIN. € 6,69 MAX. € 9,20

Considerando che trattasi di edificio realizzato …… e quindi non nuova costruzione, la scrivente ritiene opportuno mediare i due valori:

PER IL VALORE DI MERCATO PER LA VENDITA, abbiamo:
€ /mq (1.987,00 + 2.511,00) / 2 = **€/mq 2.249,00**

PER IL VALORE DI LOCAZIONE, abbiamo:
€ /mq (6,69 + 9,20) / 2 = **€/mq 9,38**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANNA MARIA CAMPAGNA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ea269241a1:

Pertanto:

AI FINI DEL PRESENTE PROCEDIMENTO DI STIMA, LA SCRIVENTE HA RITENUTO OPPORTUNO, MEDIARE TUTTI I VALORI MEDI DI MERCATO

PER LA VENDITA
(€ 2.700,00 + 2.658,00 + 3.000,00 + 2.449,00) / 4 = € 2.701,75 per la vendita
che si avvicina al prezzo indicato dall'osservatorio immobiliare per Grottaferrata

PER LA LOCAZIONE
(€ 11,11 + € 12,40 + 7,65 + 9,38) / 4 = € 10,13 per il canone di locazione

Tenendo conto:

della INDIVIDUAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO:
-ubicazione (prima periferia/rurale, distanze dai mercati/centri di consegna/infrastrutture...);
-destinazione (abitazione, industriale...);
-tipologia costruttiva.

delle CARATTERISTICHE RILEVANTI DEI FABBRICATI AD USO RESIDENZIALE:
Posizionali estrinseche:
-ubicazione del fabbricato
-carattere della zona
-accessibilità al centro
-accessibilità al posto di lavoro
-salubrità
-amenità
-servizi
Posizionali intrinseche:
-panoramicità
-orientamento
-luminosità

delle Tecnologie:
-grado di finimento
-innovazione
-età
-stato di manutenzione e di conservazione
-le condizioni statiche della struttura
-le tecniche o caratteristiche costruttive adottate
-le finiture
-la sua destinazione in funzione dell'uso

delle Valutazioni di deprezzamento sostanzialmente orientate ad alcune caratteristiche:
-di tipo fisico - strutturale
-di tipo funzionale
-di tipo ambientale
-di tipo economico

dei Punti di merito:
-Caratteri ambientali: BUONI
-Anno di realizzazione: ....
-Stato conservativo: DISCRETO
-Qualità: APPARTAMENTO



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANNA MARIA CAMPAGNA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ea269241a1

PRESO ATTO, DELLA DOCUMENTAZIONE INERENTE la UIU, IN QUESTIONE, **SI DETERMINA CHE, NEL CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE ECONOMICO DELLA UIU, OGGETTO DELLA PROCEDURA, VERRA' CONSIDERATO,**

**PER LA VENDITA 2.701,75 €/MQ arrotondato a 2.700,00 €/mq**

**PER LA LOCAZIONE 10,13 €/MQ arrotondato A 10,00 €/mq**

Pertanto ai fini della stima sintetica comparativa, tenendo conto della superficie commerciale considerata, abbiamo:

Sup. Commerciale: mq 75 X 2.700,00 €/mq = **€ 202.500,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Firmato Da: ANNA MARIA CAMPAGNA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ea269241a1:

## STIMA ANALITICA

E' basata sulla capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare.
Le operazioni di stima sono le seguenti:

1.esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile
2.determinazione del Reddito medio annuo (R) presunto, ma che sia ordinario nella zona
3.determinazione delle spese medie annue (S)
4.scelta del tasso di capitalizzazione (r)
5.capitalizzazione del reddito netto medio annuo
6.aggiunta e detrazione al valore di stima.

Il Reddito lordo medio annuo (R) è dato dal canone (mensile o annuo) al quale si detraggono le spese che di norma si sostengono annualmente.

## LOTTO UNICO

Tenendo conto dei valori suggeriti da Immobiliare.it, dalle Agenzie Immobiliari locali, dall''Agenzia delle Entrate e da Borsino Immobiliare, pari a rispettivamente:

RITENENDO OPPORTUNO MEDIARE I VALORI DI LOCAZIONE MEDI DI MERCATO abbiamo:

(€ 11,11 + € 12,40 + 7,65 + 9,38) / 4 = € 10,13

**arrotondato A 10,00 €/mq**

Pertanto abbiamo un canone di locazione annuale pari a:

(mq 75 x 10,00 €/mq) x 12 mesi = **€/anno 9.000,00**

QUINDI

per un immobile con le medesime caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di € 9.000,00 all'anno, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

R = € 9.000,00
S = 20% di R

pertanto

S = € 9.000,00 x 0,20 = € 1.800,00

R - S = € 9.000,00 - € 1.800,00 = € 7.200,00 (canone netto)



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANNA MARIA CAMPAGNA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ea269241a13f349

Capitalizzazione del canone netto (R - S) : r = V ove r = 0,040

€ 7.200,00 (canone netto) : 0,040 = **€ 180.000,00**

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO PER UN IMPORTO DI **€ 180.000,00.**

Detto valore viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

(€ 202.500.00+ € 180.000.00): 2 = **€ 191.250,00**

Considerato che la U.I.U. in questione:

1) Occorre la rimozione dell'ampliamento sul terrazzo
2) Presentare una pratica edilizia a sanatoria con sanzione per ripristino stato di fatto, diversa distribuzione interna e cambio destinazione d'uso
3) Che è necessario un intervento complessivo di ristrutturazione/demolizione della parte non sanabile
4) Che occorre verificare il problema della infiltrazione di umidità
5) Che vi sono oneri condominiali da saldare

Considerato, altresì, che la UIU in questione:

1) Si presenta comunque come un monolocale con un bel terrazzo
2) Che presenta all'interno rivestimenti discreti
3) Che il fabbricato non è dotato di ascensore

Considerato, inoltre, che la UIU in questione:

1) Che è sita in una zona prettamente residenziale e quindi in un ambiente sicuramente tranquillo

Tutto ciò premesso, valutati anche eventuali imprevisti, in detrazione della suddetta somma andrà detratta una percentuale del 20% per:

per cui avremo

€ 191.250,00 (valore immobile) – (detrazione) € 38.250,00 (pari al 20%) = 153.000,00

**VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO**

**€ 153.000,00**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANNA MARIA CAMPAGNA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ea269241a13f349

quale prezzo più probabile di mercato per l'immobile in oggetto, salvo imprevisti e disposizioni di leggi nazionali, regionali e comunali

**APPARTAMENTO**
sito in Grottaferrata (RM) in Via della Mola Vecchia n. 32 (in catasto 20) P.3^
distinto nel NCEU al Fg. 12 Part. 149 Sub 502 Categ. A/4 int. 16

Che confrontato con il valore proposto dall'Osservatorio Immobiliare che per Grottaferrata indica un valore compreso tra 1.950 €/m² e 3.380 €/m² e pertanto un valore medio di € 2.665,00 al mq e quindi:

mq 75 x 2.665,00 €/mq = **€ 199.875,00**

Che confrontato con il valore proposto da Immobiliari.it che per Grottaferrata indica un valore pari a **2.700,00 €/ m² abbiamo:**

mq 75 x 2.700,00 €/mq = **€ 202.500,00**

**il prezzo più probabile di mercato proposto dalla scrivente APPARE CONGRUO**

Carpineto Romano, 27.01.2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
*Arch. Campagna Anna Maria*
(Firmato digitalmente)



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANNA MARIA CAMPAGNA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ea269241a1

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ ALL. 1A_Nomina e Giuramento del CTU e Custode (già agli atti)
- ✓ ALL. 2_Pignoram.+Nota+Atto precetto (già agli atti)
- ✓ ALL. 3A_Inquadram. area di interesse
- ✓ ALL. 3B_Verbale 1^ sopralluogo
- ✓ ALL. 3C_Verbale 2^ sopralluogo
- ✓ ALL. 4A_Relazione preliminare (già agli atti)
- ✓ ALL. 4B_Relazione notarile (già agli atti)
- ✓ ALL. 5_Atto di compravendita 1980
- ✓ ALL. 6_Rilievo stato di fatto
- ✓ ALL. 6A_Calcolo superficie utile
- ✓ ALL. 7_Docum. catastale
- ✓ ALL. 7A_Sovrapposizione rilievo stato di fatto su PLM catastale
- ✓ ALL. 8_Docum. fotografica
- ✓ ALL. 9A_PRG vigente
- ✓ ALL. 9B_Regolamenti vigenti
- ✓ ALL. 10_Docum. Comune
- ✓ ALL. 10A_PLM catastale 1980 – PLM progetto comune 1982
- ✓ ALL. 11_ Sovrapposizione rilievo stato di fatto su progetto Comune
- ✓ ALL. 11A_ Individuazione rimozione volume sul terrazzo

ASTE GIUDIZIARIE.it



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANNA MARIA CAMPAGNA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ea269241a1

## LOTTI N. UNICO

- Trattasi di:
  Appartamento con terrazzo sito al piano terzo

- Identificati al catasto Fabbricati:
  Fg. 12 Part. 149 Sub 502 Categ. A/4 int. 16

- Gli immobili vengono posti in vendita per:
  il diritto di Proprietà pari al 100%

- Destinazione urbanistica:
  L'area, su cui sorge il fabbricato, oggetto della presente, secondo il Piano Regolatore approvato con D.G.R. n. 998 del 19.12.1972 ed il R.E.C. approvato con D.G.R. n. 1922 del 01.07.1976, nonché della Variante approvata con D.C.C. n. 22 del 31.07.2006 ha destinazione "ZONA AGRICOLA VINCOLATA I2" e secondo il "REGOLAMENTO PER LA TUTELA DI EDIFICI E NUCLEI DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO O AMBIENTALE" – Tabella A – l'area è classificata come "ZONA B7".

- Regolarità Urbanistica:
  A seguito di accesso agli atti in Comune non sono state rilevati difformità



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANNA MARIA CAMPAGNA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ea269241a1:

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 273/2023 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 153.000,00**

| **Beni oggetto della procedura** | | | |
|---|---|---|---|
| **Ubicazione:** | Grottaferrata (RM) – via della Mola Vecchia n. 32 (in catasto 20) | | |
| **Diritto reale:** | Proprietà | **Quota** | 100% |
| **Tipologia immobile:** | APPARTAMENTO sito al P. 3^<br><br><u>Identificati al Catasto Fabbricati:</u><br>Fg. 12 Part. 149 Sub 502 Categ. A/4 int. 16 | **Superficie commerciale** | 75 |
| **Stato conservativo:** | In occasione del sopralluogo la scrivente ha potuto verificare che lo stato conservativo della UIU è DISCRETO con problemi di infiltrazione nel bagno e camera | | |
| **Descrizione:** | la UIU è costituita da due vani e accessori e terrazzo: due stanze, bagno, due locali accessori.<br>Discrete le rifiniture | | |
| **Irregolarità:** | A a seguito di accesso agli atti, il Comune ha trasmesso la documentazione relativa alla regolarità urbanistica, dove si è potuto verificare che vi sono difformità:<br>-ampliamento (non sanabile salvo diverse disposizioni di leggi)<br>-diversa distribuzione interna (sanabile)<br>-cambio destinazione d'uso(sanabile) | | |
| **Vendita soggetta a IVA:** | NO | | |
| **Stato di occupazione:** | Alla data del sopralluogo, l'immobile si presentava AMMOBILIATO ed OCCUPATO DAGLI ESECUTATI | | |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANNA MARIA CAMPAGNA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ea269241a1