
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mammucari Ivan, nell'Esecuzione Immobiliare 191/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarietà	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Dati Catastali	11
Precisioni.....	13
Patti	13
Stato conservativo	14
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali	18
Formalità pregiudizievoli	19
Normativa urbanistica	20
Regolarità edilizia	20
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Stima / Formazione lotti.....	24
Riepilogo bando d'asta.....	32
Lotto Unico	32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 191/2022 del R.G.E.	35
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 1.938.057,60	35
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	37



INCARICO

All'udienza del 30/11/2022, il sottoscritto Geom. Mammucari Ivan, con studio in Via Virginia Vezzi, 19 - 00049 - Velletri (RM), email mammucari.ivan@alice.it;mammucaridifabio@alice.it, PEC ivan.mammucari@geopec.it, Tel. 06 9632696, Fax 06 9632696, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/12/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Grottaferrata (RM) - VIA CAVONA n. 2, scala -, interno -, piano S1-sem.T-1

DESCRIZIONE

Trattasi un lotto composto da villa padronale con annesso un ampio lotto di terreno al cui interno sono state realizzate, come accessori, tre unità immobiliari (Foto da 1 a 76); il tutto recintato con importante recinzione in muratura e soprastante inferriata avente un unico accesso da via della Cavona n. 2. L'intero complesso così come descritto si presenta come un unico lotto di proprietà indivisa.

All'interno del fondo troviamo:

- un'abitazione padronale composta da tre piani più interrato,
- un'abitazione del custode, articolata in un solo piano terra,
- un ufficio ed un magazzino composti da solo piano terra.

Il lotto in oggetto è situato a nord-ovest del Comune di Grottaferrata, costituito da un terreno, di pertinenza al fabbricato principale, avente una superficie di mq. 17.365,00 comprensivo di corte comune ed area di sedime dei fabbricati. La corte al netto dei fabbricati risulta di mq. 16.865,00.

Si ritiene importante sottolineare che l'ampio parco in oggetto, intorno agli edifici, è un luogo di importanza archeologica, presente sulla Carta Archeologica del territorio di Grottaferrata c

, una delle aree archeologiche più importanti dei Colli Albani, che ricade in particolare nel territorio che apparteneva a una grande proprietà edificata nel Seicento che diventò di proprietà della famiglia nella metà dell'Ottocento.

Tutta l'area è ricca di resti di notevole interesse, ma la scoperta che ha suscitato più clamore è stata all'interno del lotto edificato e costituita dal ritrovamento, nell'anno 2000 (durante il lavoro di rimozione di un basamento di un traliccio elettrico) di un sepolcro denominato l'Ipogeo delle Ghirlande, sito n. 268 indicato sulla Carta Archeologica. Attualmente l'ingresso del sepolcro è ostruito da erbacce e arbusti che hanno coperto l'ingresso. Anche l'area, sito n. 268, dove venne ritrovato l'Ipogeo delle Ghirlande, è inagibile ed in uno stato di completo abbandono.

Accantonate ad un casotto adiacente al sito sono presenti molte cassette di materiale ceramico e cotto relativo a scavi effettuati nell'anno 2013.

Altro sito di interesse archeologico è costituito da un rudere di mura ubicato sempre nel lotto in oggetto a lato Ovest della proprietà in prossimità del confine con via Anagnina, che risulterebbe essere i resti di un sepolcro emergente. Altri resti di strutture si trovano al di sotto della villa padronale, in ampie cavità situate sotto di essa e unite da una serie di cunicoli, che ne permettono agevolmente l'accesso, e costituenti un susseguirsi di ambienti delimitati da resti di antiche murature, caratterizzate da elementi archeologici, che inducono a ritenere che anche al di sotto della villa padronale ci potesse essere una significativa struttura di interesse archeologico, definita dalla soprintendenza forse resti di terme romane.

Il lotto pignorato, nel suo insieme, ricade in zona di P.R.G. Agricola e di verde privato, dove i frazionamenti sono vietati per evitare lottizzazioni; ciononostante si fa notare che all'interno del predetto lotto esistono già quattro



unità immobiliari distinte, separate e catastalmente individuate per cui sarebbe possibile attribuire ad ogni singola unità una corte di pertinenza al di sotto di mq. 5000, nel rispetto dell'art. 30 del DPR 380/01.

Lo scrivente, però, ritiene che le attuali caratteristiche del lotto rispecchiano la sua qualifica quale "unico lotto con parco esclusivo di una villa padronale con pertinenze" e che, quindi, suggerisce di mantenerne l'indivisibilità.

In ogni caso la ripartizione in lotti sarà subordinata alla possibilità di identificarne una razionale ed agevole viabilità comune ed alla eventuale valutazione dell'Illustrissimo Signor Giudice.

Sul lotto di terreno esecutato, sono presenti i seguenti fabbricati:

-La Villa padronale, interessata da recenti lavori di ristrutturazione bruscamente interrotti (Foto da 1 a 52), nel dettaglio è composta da:

Piano Terra con ingresso, dove è sita una scala di collegamento con il primo piano, soggiorno pranzo, cucina, disimpegno 1, bagno, disimpegno 2 con accesso verso la grotta sottostante, portico esterno antistante l'ingresso, ed un salone realizzato, senza autorizzazioni, mediante la chiusura di un preesistente portico, ed un altro portico adiacente al predetto salone abusivo (foto da n. 3 a n. 33);

Piano Primo con letto 1, letto 2, letto 3, bagno 1, bagno 2, bagno 3, soggiorno, cabina armadio, disimpegno e sottoscala esterno (foto da n. 34 a n. 46);

Piano Secondo con accesso da scala esterna, composto da disimpegno, bagno, letto (foto n. 47-48-49-50-51-52-53);

Piano Interrato non presente in nessuno dei grafici di progetto ma, sicuramente, preesistente alla costruzione della casa padronale e di tutti gli altri fabbricati presenti sul lotto di terreno. Vi si accede dal vano disimpegno 2, sito al piano terra, tramite un cunicolo che conduce ad una scala che discende sino alla quota della grotta composta da quattro cavità ed un cunicolo di collegamento (foto n. 14-20-21-22-23-24). All'interno del cunicolo sono presenti i resti di tratti di antiche murature di epoca remote e, quindi, di interesse archeologico (foto n. 25-26-27-28-29-30-31-32-33), per cui lo scrivente ha chiesto alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio la vendibilità del bene, o se esistevano diritti di prelazione; la Soprintendenza ha risposto con nota del 18/07/2023 in allegato n. 14, che per poter procedere all'esercizio della prelazione del bene oggetto di tutela vi sia prima la trasmissione del Decreto di trasferimento.

-L'Abitazione del custode, costituita da un solo piano terra composto da: cucina, soggiorno, letto, bagno, un ripostiglio, ed un portico antistante l'ingresso alla cucina (foto n. 73-74-75-76).

-L'Ufficio, costituito da un piano terra composto da due locali identificati come uffici: Ufficio 1, Ufficio 2; e due bagni: W.C. 1, W.C. 2 (foto n. 67-68-69-70).

-Il Magazzino è composto da: Piano Terra con Magazzino ed un ripostiglio e altro piccolo magazzino realizzato senza Autorizzazioni Edilizie (foto n. 71-72).

Limitrofo alla Villa padronale troviamo un Locale Interrato da cui si ha accesso da una rampa esterna adibito per la prima porzione a garage, con retrostante disimpegno che dà accesso a n. 6 locali, un bagno ed un ripostiglio, il tutto realizzato senza le necessarie autorizzazioni edilizie (foto da n. 53 a n. 66).

L'intero complesso dove sono ubicate le quattro unità immobiliari oggetto di Stima, ha accesso da via della Cavona n. 2 (foto da n. 1 a n. 76) strada collegata con via Anagnina, tramite un cancello che ne garantisce l'accesso carrabile; all'interno del lotto è presente una viabilità interna appena accennata con staccionate che ne perimetrano dei tratti, ma quella che dà accesso a tutti gli edifici non ha una pavimentazione realizzata ma si sviluppa su manto erboso consolidato.

Le unità in oggetto situate in Grottaferrata via della Cavona n. 2, risultano essere di proprietà della Società **** Omissis ****, tramite atto di acquisto del 01/02/1980 Notaio Michele Giuliano repertorio n. 20919, l'intero lotto oggetto di esecuzione immobiliare risulta riportato in catasto al:



- Foglio 1 p.lla 85 sub -, identificante la villa padronale, piano terra, categoria A/10 classe U vani 16,5 rendita € 6.817,23 (estratto All. n. 3; visura All. n. 4; planimetria All. n. 5).

- Foglio 1 p.lla 431 sub 3, identificante l'ufficio, piano terra, categoria A/10 classe U vani 4 rendita € 1.652,66 (estratto All. n. 3; visura All. n. 4; planimetria All. n. 6; elaborato All. n. 9).

- Foglio 1 p.lla 431 sub 4, identificante il magazzino, piano terra, categoria C/2 classe 4 mq. 22,00 rendita € 101,12 (estratto All. n. 3; visura All. n. 4; planimetria All. n. 7, elaborato All. n. 9).

- Foglio 1 p.lla 431 sub 2, identificante l'abitazione del custode, piano terra, categoria A/4 classe 2 vani 3,5 rendita € 271,14 (estratto All. n. 3; visura All. n. 4; planimetria All. n. 8; elaborato All. n. 9).

Mentre il terreno circostante già composto dalle particelle "Ente Urbano" foglio 1 p.lla 85 di mq. 2.878, area di pertinenza del fabbricato p.lla 85, ove risulta ubicato anche un rudere archeologico, e foglio 1 p.lla 431 di mq. 12.958 area di pertinenza dei fabbricati p.lla 431 sub 2-3-4, ove risulta ubicato il sepolcro ritrovato denominato "Ipogeo delle Ghirlante" comprende anche le particelle:

- Foglio 1 p.lla 375, area di fabbricato rurale di mq. 39 (estratto All. n. 3, visura All. n. 10).

- Foglio 1 p.lla 374, vigneto di classe 4 di mq. 476 (estratto All. n. 3, visura All. n. 10).

- Foglio 1 p.lla 89, vigneto di classe 3 di mq. 830 (estratto All. n. 3, visura All. n. 10).

- Foglio 1 p.lla 432, seminativo di classe 1 di mq. 184 (estratto All. n. 3, visura All. n. 10).

Il tutto per una superficie tra terreno e area di sedime dei fabbricati di mq. 17.365,00.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Grottaferrata (RM) - VIA CAVONA n. 2, scala -, interno -, piano S1-sem.T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dalla relazione di controllo per l'esame della documentazione Ipotecaria e Catastale redatta dall'Avvocato Francesco Di Giulio, nonché dalla visione della documentazione in atti, si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa e prodotta nei termini.

Manca nell'elenco dei proprietari per errore di riporto nell'atto di provenienza del 01/02/1980 Notaio



Michele Giuliano rep. 20919, l'indicazione della vecchia proprietaria : , ma comunque essa risulta nell'elenco dei venditori nella Nota di trascrizione dell'atto di provenienza del 22/02/1980, R.G. n. 5049, R.P. n.4087.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

La Società **** Omissis ****, risulta unica proprietaria dell'immobile in oggetto tramite atto di acquisto del 01/02/1980 Notaio Michele Giuliano repertorio n. 20919, trascritto a Roma 2 il 22/02/1980 ai nn. 4087 r.p. e 5049 r.g. (copia trascrizione Atto notarile All. n. 11).

CONFINI

Il Lotto in esame oggetto di esecuzione, è individuato al N.C.T. al foglio 1 p.lla 85, p.lla 431, p.lla 375, p.lla 374, p.lla 89, p.lla 432, avente una superficie totale di mq. 17365 e su cui sono state costruite quattro unità immobiliari. Confina, nel suo insieme, ad Ovest con Via Canova, a Sud ed Est, con Via Anagnina, a nord con terreno p.lla 794 di proprietà Villa Senni, salvo altri;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso	35,50 mq	43,50 mq	1	43,50 mq	2,70 m	terra
pranzo-soggiorno	55,00 mq	59,35 mq	1	59,35 mq	2,70 m	terra
cucina	23,90 mq	30,05 mq	1	30,05 mq	2,55 m	terra
disimpegno 1	9,55 mq	13,90 mq	1	13,90 mq	2,50 m	terra
bagno	8,15 mq	11,30 mq	1	11,30 mq	2,50 m	terra
disimpegno 2	6,50 mq	9,30 mq	1	9,30 mq	2,50 m	terra
portico -chiuso irregolarmente	46,95 mq	57,40 mq	0,35	20,09 mq	2,90 m	terra
portico	23,65 mq	29,90 mq	0,30	8,97 mq	3,00 m	terra
cunicolo accesso grotta	21,00 mq	31,50 mq	0,15	4,72 mq	2,00 m	interrato



soggiorno	20,05 mq	26,00 mq	1	26,00 mq	3,20 m	primo
letto 1	21,15 mq	28,00 mq	1	28,00 mq	2,85 m	primo
letto 2	25,90 mq	33,40 mq	1	33,40 mq	4,35 m	primo
letto 3	15,15 mq	17,30 mq	1	17,30 mq	3,00 m	primo
terrazzo (chiuso irregolarmente)	9,00 mq	12,70 mq	0,25	3,17 mq	1,00 m	primo
bagno 1	9,15 mq	11,55 mq	1	11,55 mq	4,35 m	primo
bagno 2	7,50 mq	10,80 mq	1	10,80 mq	2,85 m	primo
bagno 3	7,00 mq	9,70 mq	1	9,70 mq	3,00 m	primo
disimpegno	5,90 mq	7,25 mq	1	7,25 mq	4,35 m	primo
cabina armadio	10,15 mq	13,30 mq	1	13,30 mq	4,35 m	primo
sottoscala	5,40 mq	10,50 mq	0,40	4,20 mq	2,50 m	primo
letto	21,30 mq	30,55 mq	1	30,55 mq	3,90 m	secondo
bagno	4,20 mq	6,90 mq	1	6,90 mq	3,00 m	secondo
disimpegno	4,00 mq	6,30 mq	1	6,30 mq	3,00 m	secondo
pianerottolo	2,30 mq	3,50 mq	0,25	0,88 mq	1,00 m	secondo
cavità scale grotta	15,50 mq	18,40 mq	0,15	2,76 mq	3,00 m	interrato
cavità 1 grotta	31,00 mq	36,40 mq	0,15	5,46 mq	2,45 m	interrato
cavità 2 grotta	32,00 mq	38,15 mq	0,15	5,72 mq	2,45 m	interrato
cunicolo collegamento grotta	26,40 mq	37,50 mq	0,15	5,63 mq	1,80 m	interrato
cavità 3 grotta	30,00 mq	38,40 mq	0,15	5,76 mq	3,15 m	interrato
cavità finale grotta	13,00 mq	17,00 mq	0,15	2,55 mq	3,45 m	interrato
UFFICIO	0,00 mq	0,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	TERRA
ufficio 2	28,75 mq	33,30 mq	1,00	34,96 mq	2,70 m	terra
magazzino	22,60 mq	25,25 mq	0,50	13,89 mq	3,00 m	terra
wc 1	3,60 mq	4,40 mq	1,00	4,62 mq	3,00 m	terra
wc 2	2,65 mq	3,35 mq	1,00	3,52 mq	3,00 m	terra
ufficio 1	28,75 mq	33,30 mq	1,00	34,96 mq	3,00 m	terra
MAGAZZINO	0,00 mq	0,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	TERRA
magazzino	24,00 mq	25,75 mq	0,45	11,59 mq	2,20 m	terra
CASA CUSTODE	0,00 mq	0,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	TERRA
bagno	3,95 mq	5,70 mq	0,75	5,13 mq	3,15 m	terra
portico (ripostiglio irregolare)	5,00 mq	6,57 mq	0,25	1,97 mq	3,15 m	terra
portico	15,10 mq	16,65 mq	0,25	4,99 mq	2,70 m	terra
cucina	5,15 mq	6,70 mq	0,75	6,03 mq	3,15 m	terra
soggiorno	17,90 mq	22,65 mq	0,75	20,38 mq	3,75 m	terra



letto	13,05 mq	17,10 mq	0,75	15,39 mq	3,75 m	terra
CORTE ESTERNA	0,00 mq	0,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	TERRA
CORTE con muratura recinzione e pavimentazione esterna Villa Padronale	16865,00 mq	16865,00 mq	0,015	252,97 mq	1,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				848,76 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				848,76 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il Lotto composto dalle quattro unità immobiliari, con mq. 17.365 di terreno di pertinenza, risulta riportato al al N.C.E.U. e N.C.T. al :

1. Foglio 1 p.lla 85 -, identificante la villa padronale, categoria A/10 classe U vani 16,5 Piani T-1-2; rendita €. 6.817,23 (estratto All. n. 3; visura All. n. 4; planimetria All. n. 5).

- La Villa Padronale composta da: Piano Terra con ingresso di mq. 35,50 nel quale è ubicata la scala di collegamento con il piano primo, soggiorno pranzo di mq. 55,00, (foto n. 15) cucina di mq. 23,90, disimpegno 1 di mq. 13,15, (Foto n. 10) bagno di mq. 8,15 (Foto n. 16-17-18), disimpegno 2 che da l'ingresso alla grotta di mq. 6,50 (Foto n. 14), portico esterno antistante l'ingresso di mq. 23,65 (Foto n. 3-4-5- 8), ed un salone realizzato chiudendo senza autorizzazioni un portico di mq. 46,95 (foto n. 7 -9), altro portico esterno antistante il salone realizzato senza autorizzazioni edilizie di mq.12,85 (Foto n. 3-4-5-8), oltre ad un cunicolo che partendo dal disimpegno 2 da accesso alla grotta sottostante di mq. 21,00 (foto n. 20-21-22-23-24-25); Piano Primo con letto 1 di mq. 21,15 (Foto n. 45), letto 2 di mq. 25,90 (Foto n. 36 e 37), letto 3 di mq. 15,15 regolari e mq. 9,00 realizzati in ampliamento senza autorizzazioni (Foto n. 40-41), bagno1 di mq. 9,15 (Foto n. 34-35), bagno 2 di mq. 7,50 (Foto n. 43-44), bagno 3 di mq. 7,00 (Foto n. 39), soggiorno di mq. 20,05 (Foto n. 46), cabina armadio di mq. 10,15, disimpegno di mq. 5,90, sottoscala esterno di mq. 5,00, (foto n. 1); Piano secondo con disimpegno di mq. 4,00 (Foto n. 50), bagno di mq. 4,20 (Foto n. 51-52), letto di mq. 21,30, (foto n. 49); Piano Interrato dal cui si accede dal piano terra vano enoteca tramite un cunicolo ed una scala che discende sino alla quota grotta composta da cavità scale mq. 15,50 (Foto n. 24 e 25), cavità n. 1 di mq. 31,00 (Foto n. 26), cavità n. 2 di mq. 32,00 (Foto n. 27), cunicoli di collegamento di mq. 25,00 (Foto n. 31-32-33), cavità n. 3 di mq. 30,00 (foto n. 29-32), e cavità finale di mq. 13,00, (foto n. 30);

I vani descritti sono tinteggiati ed in buono stato di manutenzione, oltre ad avere buone rifiniture (vedi doc. fot. n.7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-49-501-51-52-52bis), i servizi igienici sono completi per quanto riguarda la pavimentazione gli impianti e tinteggiatura manca il montaggio dei sanitari e della rubinetteria (Foto n. 16 -17-18-34-35-39-43-44). L'edificio ha struttura portante in muratura, di recente ristrutturato ma i lavori risultano non del tutto finiti sono stati interrotti durante la ristrutturazione (foto da n. 7 a n. 19 e da . 34 a 52bis).

La copertura è a tetto;

La struttura portante (foto n. 1-2-3-4-5-6) in muratura ordinaria, è stata ristrutturata con inizio nell'anno 2005, ma non ha avuto fine lavori, le tramezzature interne sono in laterizio forato, solai in ferro e tavelloni, la villa è rifinita esternamente con intonaco e tinteggiatura acrilica, interna con intonaco e tinte traspiranti, attualmente i lavori si presentano da completare.



Limitrofa alla Villa padronale troviamo un Locale Interrato (Foto da n. 53 a n. 66) da cui si ha accesso da una rampa esterna (Foto n. 53-54) adibito per la prima porzione a garage di mq. 101,15 (Foto n. 55-56), con retrostante disimpegno di mq. 13,75 (Foto n. 56), che da accesso al locale 1 di mq. 11,65, locale 2 di mq. 9,70 (Foto n. 59-60), locale 3 di mq. 11,40 (Foto n. 61), locale 4 di mq. 11,35 (Foto n. 57), locale 5 di mq. 13,10 (Foto n. 58), locale 6 di mq. 12,50 (Foto n. 64-65-66), un bagno di mq. 2,95 (Foto n. 62-63) ed un ripostiglio di mq. 3,65; il tutto realizzato senza le necessarie autorizzazioni edilizie quindi considerati i vincoli paesaggistici ed archeologici è da demolire e ripristinare lo stato dei luoghi, chiedendone l'autorizzazione alla Soprintendenza Archeologica in quanto i scavi per la sua realizzazione sono già avvenuti senza autorizzazioni.

- Foglio 1 p.lla 431 sub. 3, identificante l'ufficio (foto n. 67 68-69-70)-, piano terra, categoria A/10 classe U vani 4 rendita €. 1.652,66 (estratto All. n. 3; visura All. n. 4; planimetria All. n. 6).

- Ufficio composto da: Piano Terra con Ufficio 1 di mq. 28,75, Ufficio 2 di mq. 28,75, Magazzino di mq. 22,60, W.C. 1 di mq. 3,60 e W.C. 2 di mq. 2,65. Realizzato senza autorizzazioni edilizie e per esso è stata presentata istanza di sanatoria ai sensi della legge 724/94 e rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria n. 24 in data 24.02.1999 pratica di sanatoria n. 20. I vani descritti sono finiti, ma in pessimo stato di manutenzione, oltre ad avere scarse rifiniture. L'edificio da cui è stato creato l'ufficio in oggetto, ha struttura portante in legno e copertura a tetto in legno (Foto . 67-68-69-70).

- Foglio 1 p.lla 431 sub 4, identificante il magazzino, piano terra, categoria C/2 classe 4 mq. 22,00 rendita € 101,12 (estratto All. n. 3; visura All. n. 4; planimetria All. n. 7).

Magazzino è composto da: Piano Terra con Magazzino (Foto n. 71-72) di mq. 24,00, e altro vano ripostiglio di mq. 3,60 e magazzino di mq. 3,30, realizzato senza autorizzazioni edilizie e per esso è stata presentata istanza di sanatoria ai sensi della legge 724/94 e rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria n. 24 in data 24.02.1999 pratica di sanatoria n. 20. Il locale descritto è finito, in pessimo stato di manutenzione, oltre ad avere scarse rifiniture.

L'edificio ha struttura portante in legno, con copertura a tetto in legno (Foto n. 71-72);

- Foglio 1 p.lla 431 sub 2, identificante l'abitazione del custode (Foto n. 73-74-75-76), piano terra, categoria A/4 classe 2 vani 3,5 rendita € 271,14 (estratto All. n. 3; visura All. n. 4; planimetria All. n. 8).

- Abitazione custode composta da: Piano Terra con cucina di mq. 9,05, soggiorno di mq. 17,90, letto di mq. 13,05, bagno di mq. 3,95, ed un ripostiglio di mq. 5,00 realizzato senza autorizzazioni edilizie, oltre ad un portico antistante l'ingresso della cucina di mq. 15,10 (foto n. 74-75-76), I vani descritti sono finiti, tinteggiati ed in discreto stato di manutenzione, oltre ad avere scarse rifiniture, il servizio igienico è completo e funzionante. L'edificio ha struttura portante in muratura, la copertura è a tetto con solaio di copertura in legno, le tramezzature interne sono in laterizio forato, il solaio di calpestio è un vespaio riportato su terreno, rifinita esternamente con intonaco e vecchia tinteggiatura acrilica, interna con intonaco e tinte traspiranti, attualmente lavori si presentano completamente finiti sia all'interno che all'esterno.

Mentre il terreno circostante già composto dalle particelle "Ente Urbano" foglio 1 p.lla 85 di mq. 2.878, area di pertinenza del fabbricato p.lla 85, ove risulta ubicato anche un rudere di antiche mura, e foglio 1 p.lla 431 di mq. 12.958 area di pertinenza dei fabbricati p.lla 431 sub 2-3-4, ove risulta ubicato il sepolcro ritrovato denominato "Ipogeo delle Ghirlante" comprende anche le particelle:

- Foglio 1 p.lla 375, area di fabbricato rurale di mq. 39 (estratto All. n. 3, visura All. n. 10).

- Foglio 1 p.lla 374, vigneto di classe 4 di mq. 476 (estratto All. n. 3, visura All. n. 10).

- Foglio 1 p.lla 89, vigneto di classe 3 di mq. 830 (estratto All. n. 3, visura All. n. 10).

- Foglio 1 p.lla 432, seminativo di classe 1 di mq. 184 (estratto All. n. 3, visura All. n. 10).

Trattasi di una Villa padronale sita in Grottaferrata, con accesso da via Cavona n. 2 (Foto da n. 1 a n. 76), con



terreno circostante e fabbricati accessori, situato in un complesso con terreno circostante a vincolo archeologico, di proprietà della Società **** Omissis ****, tramite atto di acquisto del 01/02/1980 Notaio Michele Giuliano repertorio n. 20919, con annesso terreno di mq. 17.365, con annessi fabbricato ad uso abitazione del custode, fabbricato ad uso Ufficio e magazzino, (estratto All. n. 3; visure All. n. 4-5; planimetrie All. n. 5-6-7-8;

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/1980 al 28/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 374 Qualità Vigneto Cl.4 Superficie (ha are ca) 476 Reddito dominicale € 516,00 Reddito agrario € 9.996,00
Dal 01/02/1980 al 28/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 89 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) 830 Reddito dominicale € 1.522,00 Reddito agrario € 29.465,00
Dal 01/02/1980 al 28/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 432 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 184 Reddito dominicale € 166,00 Reddito agrario € 86,00
Dal 01/02/1980 al 28/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 375 Qualità Incolto sterile Cl.- Superficie (ha are ca) 39 Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01
Dal 01/02/1980 al 28/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 431, Sub. 3 Categoria A10 Cl.U, Cons. 4 Rendita € 165.266,00 Piano T
Dal 01/02/1980 al 28/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 85 Categoria A10 Cl.U, Cons. 16,5 Rendita € 681.723,00 Piano S1-T-1-2
Dal 01/02/1980 al 28/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 431, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 27.114,00 Piano T
Dal 01/02/1980 al 28/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 431, Sub. 4



		Categoria C2 Cl.4, Cons. 22 Rendita € 10.112,00 Piano T
--	--	--

Visure storiche al N.C.T. in allegato n. 13 delle particelle 85, 431, 374, 375, 89, 432, del foglio 1, danno la stessa provenienza ventennale del Certificato Notarile redatto dal Notaio Giulia Barbagallo, con l'unica differenza in errore di battitura nella ditta di provenienza di : non come si evince nella nota di trascrizione dell'Atto di provenienza (All. n. 11), riportata come Senni Francesca nata a Roma il 20/07/1956.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	85			A10	U	16,5		6187,23 €	T-1-2	
	1	431	3		A10	U	4		1652,66 €	T	
	1	431	4		C2	4		22 mq	101,12 €	T	
	1	431	2		A4	2	3,5		271,14 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
1	89				Vigneto	3	830 mq	15,22 €	4,93 €	
1	374				Vigneto	4	476 mq	5,16 €	2,34 €	
1	375				Incolto sterile	-	39 mq	0,01 €	0,01 €	
1	432				Seminativo	1	184 mq	1,66 €	0,86 €	

Corrispondenza catastale



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

Unico Lotto composto da quattro unità immobiliari con circostante terreno di pertinenza:

- Foglio 1 p.lla 85 sub -, identificante la villa padronale, categoria A/10 classe U vani 16,5 rendita € 6.817,23 (estratto All. n. 3; visura All. n. 4; planimetria All. n. 5).
- Foglio 1 p.lla 431 sub 3, identificante l'ufficio, piano terra, categoria A/10 classe U vani 4 rendita € 1.652,66 (estratto All. n. 3; visura All. n. 4; planimetria All. n. 6).
- Foglio 1 p.lla 431 sub 4, identificante il magazzino, piano terra, categoria C/2 classe 4 mq. 22,00 rendita € 101,12 (estratto All. n. 3; visura All. n. 4; planimetria All. n. 7).
- Foglio 1 p.lla 431 sub 2, identificante l'abitazione del custode, piano terra, categoria A/4 classe 2 vani 3,5 rendita € 271,14 (estratto All. n. 3; visura All. n. 4; planimetria All. n. 8).

Mentre il terreno circostante già composto dalle particelle "Ente Urbano" foglio 1 p.lla 85 di mq. 2.878, area di pertinenza del fabbricato p.lla 85, ove risulta ubicato anche un rudere di antiche mura, e foglio 1 p.lla 431 di mq. 12.958 area di pertinenza dei fabbricati p.lla 431 sub 2-3-4, ove risulta ubicato il sepolcro ritrovato denominato "Ipogeo delle Ghirlante" comprende anche le particelle:

- Foglio 1 p.lla 375, area di fabbricato rurale di mq. 39 (estratto All. n. 3, visura All. n. 10).
- Foglio 1 p.lla 374, vigneto di classe 4 di mq. 476 (estratto All. n. 3, visura All. n. 10).
- Foglio 1 p.lla 89, vigneto di classe 3 di mq. 830 (estratto All. n. 3, visura All. n. 10).

La villa padronale identificata al N.C.E.U. al Foglio 1 p.lla 85, presenta difformità rispetto alla destinazione d'uso in atti in Comune di Grottaferrata come Ufficio con Autorizzazione prot. 31131/4473 del 11/08/1992 per la variazione di destinazione d'uso da residenziale ad uffici privati (All. n. 17), con grafico di progetto approvato dalla C.E.C. in data 08/07/1992 verbale n. 276 (All. n. 18), e quella presente sui luoghi ove si riscontra una villa a destinazione residenziale con cucina, destinazione tra l'altro richiesta con pratica edilizia n. 41/2008 (richiesta e progetto All. n. 29), la quale risulta aver avuto Nulla Osta sia Archeologici che paesaggistici ma non risulta essere mai rilasciato il Permesso a Costruire da parte del Comune di Grottaferrata.

Quindi tale planimetria catastale in raffronto con il progetto di cambio d'uso del 1992, sarebbe conforme almeno nella destinazione d'uso ad Ufficio ma non rispecchia la destinazione d'uso sui luoghi che è abitativa, oltre a difformità dovute ad abusi per ampliamento non sanabili come la chiusura del portico e la realizzazione di un portico al piano terra, oltre all'ampliamento di un vano letto al piano primo, presenta anche variazioni interne, ma per poter effettuare la necessaria variazione catastale si deve prima effettuare il ripristino dello stato dei luoghi demolendo le opere realizzate abusivamente e non sanabili come di seguito verranno illustrate ed inoltre dovrà essere richiesto il cambio destinazione d'uso da ufficio a residenziale ripristinando in Comune l'uso che viene effettuato dell'immobile.

L'Ufficio distinto al N.C.E.U. al Foglio 1 p.lla 431 sub. 3, risulta conforme alla planimetria presente sui luoghi.

- Il Magazzino identificato al N.C.E.U. al Foglio 1 p.lla 431 sub. 4, risulta conforme alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 24 (All. n. 25), e al relativo progetto a sanatoria (All. n. 27), nel retro dello stesso sono stati realizzati due abusi realizzando un ripostiglio e un magazzino nel suo lato sud che non risultano sanabili per cui saranno da demolire e ripristinare lo stato dei luoghi.



- L'abitazione del Custode identificata al N.C.E.U. al Foglio 1 p.la 431 sub 2, risult conforme allo stato dei luoghi ma in essa è stato realizzato senza Autorizzazioni Edilizie un ripostiglio sotto il portico che risulta insanabile, per cui sarà da demolire e ripristinare lo stato dei luoghi.

Mentre per quanto riguarda il locale garage interrato con sei locali ed un bagno non denunciato al N.C.E.U. risulta realizzato abusivamente per cui si dovrà demolire e ripristinare lo stato dei luoghi, per tale motivo non verrà denunciato al N.C.E.U..

Inoltre i dati indicati in pignoramento corrispondono con i dati riportati al N.C.E.U. e sono idonei per l'identificazione dell'immobile.

precisamente:

- 1) ufficio censito al N.C.E.U. del Comune di Grottaferrata al foglio 1, particella 85, cat. A/10, vani 16,5;
- 2) ufficio censito al N.C.E.U. del Comune di Grottaferrata al foglio 1, particella 431, subalterno 3, cat. A/10, vani 4;
- 3) appartamento censito al N.C.E.U. del Comune di Grottaferrata al foglio 1, particella 431, subalterno 2, cat. A/4, vani 3,5;
- 4) locale deposito censito al N.C.E.U. del Comune di Grottaferrata al foglio 1, particella 431, subalterno 4, cat. C/2, mq. 22;
- 5) terreno censito al N.C.T. del Comune di Grottaferrata al foglio 1, particella 375, cat. R;
- 6) terreno censito al N.C.T. del Comune di Grottaferrata al foglio 1, particella 374, cat. T;
- 7) terreno censito al N.C.T. del Comune di Grottaferrata al foglio 1, particella 89, cat. T;
- 8) terreno censito al N.C.T. del Comune di Grottaferrata al foglio 1, particella 432, cat. T;

Nessuna nota da segnalare

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c., come risulta tra l'altro dalla relazione per l'esame della documentazione Ipotecaria e Catastale redatta dall'Avvocato Francesco Di Giulio, non risulta nulla da segnalare, risulta congrua l'intestazione del bene in oggetto.

PATTI

Trattasi di lotto interamente recintato con importante opere di muratura, avente al suo interno una villa padronale unfabbricato adibito ad ufficio, un magazzino e la casa custode, con accesso unico da via Cavona n. 2. Non vi sono tabelle millesimali o regolamenti condominiali in quanto trattasi di unica proprietà.

Dalla lettura della Nota di trascrizione dell'atto di provenienza, a rogito del Notaio Michele Giuliano del 01/02/1980 rep. n. 20919, si evince l'impegno della società acquirente di realizzare un muro di cinta verso la



residua proprietà , che in realtà al momento risulta realizzato.

Il lotto, nel suo insieme di area edificata ed area scoperta, risulta a disposizione della Società esecutata **** Omissis ****, che risulta unica proprietaria dell'immobile in oggetto tramite atto di acquisto del 01/02/1980 Notaio Michele Giuliano repertorio n. 20919, trascritto a Roma 2 il 22/02/1980 ai nn. 4087 r.p. e 5049 r.g. (copia trascrizione Atto notarile All. n. 11), l'accesso è stato garantito dal Sig. **** Omissis ****. La casa del custode è occupata dal Sig. **** Omissis **** che fanno da custodi alla proprietà (cfr. Verbale di accesso)

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile appare il seguente.

La villa padronale, anche se recentemente ristrutturata, ha subito interruzione dei lavori che non risultano terminati, e al momento si dovrebbe provvedere ad opere di ripristino dello stato dei luoghi per eliminare gli abusi edilizi commessi, come la chiusura del preesistente portico, la realizzazione di un altro portico di dimensioni minori, la chiusura di un terrazzo e la realizzazione di un garage interrato, limitrofo all'abitazione principale, che è interamente da demolire.

Il fabbricato adibito ad Ufficio, e il magazzino, sono in scarso stato di manutenzione, pertanto sarebbe necessaria la demolizione; al magazzino è stato realizzato un vano in ampliamento che deve essere demolito per il ripristino dello stato dei luoghi.

Nell'abitazione del custode, in discreto stato di manutenzione, è stata chiusa abusivamente una parte del portico per realizzare un ripostiglio, quindi è necessaria la demolizione per ripristinare lo stato dei luoghi.

L'area di pertinenza circostante appare in discreto stato di manutenzione curata e con erba tagliata a raso, e con viabilità interna che si sviluppa senza una vera pavimentazione ma su erba e terreno consolidato.

PARTI COMUNI

Trattasi di un unico lotto di vendita di unica proprietà, anche se costituito da unità immobiliari autonome site in un cortile interno, comune, avente accesso da via Cavona n. 2.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sui beni. Il terreno su cui sono stati edificati le costruzioni non risulta soggetto a censo livello o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Foglio 1 p.la 85, identificante la villa padronale, categoria A/10 classe U vani 16,5 rendita € 6.817,23 (estratto All. n. 3; visura All. n. 4; planimetria All. n. 5).

La qualità dell'intero complesso abitativo presente finiture di qualità di lusso, ben inserite nell'ambiente circostante, producendo piacevole visione sia esterna che, in particolare, interna anche se i lavori non risultano finiti. Lo stato di manutenzione appare buono, l'intero edificio è stato interessato da recente ristrutturazione,



ma i lavori risultano interrotti.

L'unità immobiliare in oggetto è stata ristrutturata totalmente con la realizzazione di un nuovo impianto di riscaldamento e raffreddamento autonomo a pavimento, al momento privo di caldaia o pompa di calore (Cft. Fto n. 50):

- Esposizione: essa risulta esposta su tutti i lati.

- Pavimentazione:

Piano terra: pavimento in cotto e basalto burattato in tutte le stanze mentre nel bagno pavimento in ceramica e basalto burattato e rivestimento del bagno in ceramica soltanto nel lato dove andrà il lavabo e il vaso igienico (Foto n. 16-17-18)

Piano primo: pavimento in cotto e basalto burattato in tutte le stanze (Foto n. 42) mentre nel bagno 1: pavimento in cotto e basalto burattato e rivestimento del bagno parte in cotto, in ceramica soltanto nel lato della doccia (Foto n. 34-35); bagno 2: pavimento in basalto burattato con rivestimento in alcune pareti in ceramica con bordo in peperino (foto n.43 - 44); bagno 3: pavimentazione in basalto (Foto n. 42) e rivestimento in basalto, in tutte le pareti, con varie altezze (foto n. 39)

Piano secondo: pavimento in cotto e basalto burattato in tutte le stanze, mentre nel bagno il pavimento è in ceramica e basalto burattato e il rivestimento in ceramica soltanto nel lato dove andranno posizionati il lavabo e il vaso igienico (Foto n. 16-17-18)

- Scala: interna ancora da installare (foto 7-11);

- Tinteggiatura esterna: con pitture ai silicati di colore giallo ocra chiaro (foto da n. 1 a n. 6);

- Tinteggiatura interna:

Piano terra: con pitture acriliche di colore bianco (Foto n. 7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-19), i soffitti di tutti gli ambienti sono in legno con tavelle di cotto (foto n. 7-9-11-13-14-15-17)

Piano primo: è con pitture acriliche di colore bianco (Foto n. 34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46I), i soffitti di tutti gli ambienti sono in legno con tavelle di cotto (foto n. 36-37-40-41-43-45-46);

Piano secondo: è con pitture acriliche di colore bianco (Foto n. 49-50-51-52-53), i soffitti di tutti gli ambienti sono in legno con tavelle di cotto (foto n. 49-50);

- Finestre e porte:

Piano terra: le finestre sono in legno con doppio vetro ed inferriata esterna e una porta-finestra apribile con inferriata esterna per il vano cucina; anche le finestre per la chiusura del portico sono in legno e doppio vetro interno ed inferriate esterne di cui una apribile (Foto n. 3-4-5-6-7-9);

Le porte interne non ci sono essendo i lavori da completare, risultano montati i controtelai e la struttura della porta scrigno per il bagno (Foto n. 9-11-15), oltre alla porta esterna in ferro con l'inferriata interna (Foto n. 4 - 8)

Piano primo: le finestre sono in legno con doppio vetro ed esternamente rifinite con sportelloni in legno (Foto 1-2-3-4-5-6). Due finestre del soggiorno sono in legno con inferriata esterna fissa mentre una finestra ha una inferriata esterna apribile (Foto n. 1-2-46). Le porte interne non ci sono essendo i lavori da completare, risultano montati i controtelai e la struttura della porta scrigno nel disimpegno, mentre risultano montate due porte blindate nel bagno 2 e nella stanza da letto 1 (Foto n. 44- 46);

Piano secondo: le finestre sono in legno con doppio vetro ed esternamente rifinite con sportelloni in legno (Foto 1-4-5-6-49-50-51; le porte interne non ci sono essendo i lavori da completare, risultano montate la struttura della porta scrigno del bagno e la porta blindata che conduce alle scale esterne in ferro (Foto n. 50-6);

- Copertura: a tetto con coppi e pianella in cotto:

- Muratura portante: in pietra

- Solai: in legno con travi portanti e travetti con tavelle di cotto e massetto in c.l.s.;

- Impianti: elettrico: sottotraccia, con quadro elettrico generale al piano terra composto da magneto-termico-differenziale con tutti gli interruttori per gestire gli impianti, l'illuminazione (foto 10) e quadri elettrici posti al piano primo (Foto n. 38) e al piano secondo (Foto n. 52 bis) per gestire le varie zone abitative;

- Impianto idrico: impianto idraulico nuovo e completo di acqua calda ma mancano la caldaia, o la pompa di calore e/o altre fonti, allacciato all'Acquedotto Comunale;

- Impianto di riscaldamento: è stato solo realizzato con "impianto a pavimento" sia di riscaldamento che



raffreddamento in tutti e tre i piani. Naturalmente mancano le eventuali fonti di calore per il funzionamento dell'impianto. (Cft. Fto 50)

- Impianto Sanitario: Piano terra: nel bagno è stato realizzato soltanto l'impianto ma mancano i sanitari e la rubinetteria (Foto 16-17-18)

Piano primo, bagno1: è stato realizzato soltanto l'impianto ma è stato installato soltanto il piatto doccia e la rubinetteria (Foto. 34 -35)

Piano primo, bagno 2: è stato realizzato soltanto l'impianto e mancano rubinetteria e sanitari, escluso il piatto doccia;

Piano primo, bagno 3: è stato realizzato soltanto l'impianto mancano sanitari e rubinetteria escluso la vasca da bagno (Foto n. 43 - 44)

Piano secondo: nel bagno è stato realizzato soltanto l'impianto ma mancano i sanitari, ad eccezione del piatto doccia, e la rubinetteria (Foto n. 51-52)

- Impianto del Gas: non risulta allacciato il gas alla rete pubblica;

- Citofono: presente (foto n. 13);

- Smaltimento delle acque reflue: effettuato con allaccio alla pubblica fognatura;

- Foglio 1 p.lla 431 sub 3, identificante l'ufficio, piano terra, categoria A/10 classe U vani 4 rendita € 1.652,66 (estratto All. n. 3; visura All. n. 4; planimetria All. n. 5).

La qualità dell'intero fabbricato era ben inserito nell'ambiente circostante, producendo piacevole visione esterna, lo stato di manutenzione appare discreto, e l'intero fabbricato non è stato interessato dalla recente ristrutturazione, infatti per esso era stata chiesta la demolizione e ricostruzione.

- Esposizione: risulta esposto su tutti i lati.

- Pavimentazione: in legno

- Tinteggiatura esterna: le pareti esterne sono in legno (foto n. 67-68-69-70)

- Tinteggiatura interna: le pareti interne sono in legno

- Finestre e porte: le porte interne in legno tamburato, la porta d'ingresso in legno con vetrata (Cft. Fto. 67-69-70), le finestre sono in legno e vetro (f.to 67-68-69-70);

- Copertura: a tetto con tegole;

- Struttura portante: con pilastri in legno di castagno e tamponature in legno (Foto n. 67-68-69-70);

- Solai: di copertura in legno;

- Impianti: elettrico esterno con quadro elettrico;

- idrico: completo di acqua calda, allacciato all'Acquedotto Comunale;

- Sanitari: bagni costituiti da elementi in ceramica, con vaso igienico, lavabo, bidet e doccia di discreta qualità e rubinetteria in acciaio cromato;

- Citofono: non presente

- Smaltimento delle acque reflue: allacciato alla fognatura comunale;

- Foglio 1 p.lla 431 sub 4, identificante il magazzino, piano terra, categoria C/2 classe 4 mq. 22,00 rendita € 101,12 (estratto All. n. 3; visura All. n. 4; planimetria All. n. 5).

Trattasi di un fabbricato in legno, ben inserito nell'ambiente circostante e lo stato di manutenzione appare discreto; esso non è stato interessato da recente ristrutturazione, infatti per esso era stata chiesta la demolizione e ricostruzione.

- Esposizione: risulta esposto su tutti i lati.

- Pavimentazione: massetto in cls

- Tinteggiatura esterna: le pareti esterne sono in legno (foto n. 71-72)

- Tinteggiatura interna: le pareti interne sono in legno

- Finestre e porte: la porta d'ingresso in legno e vetro (Cft. Fto. 71), le finestre sono in legno e vetro (f.to 71-72);

- Copertura: a tetto con tegole (Foto n. 71 -72);

- Struttura portante con pilastri in legno di castagno e tamponature in legno (Foto n. 71-72)

- Solai: di copertura in legno (Foto n. 71 -72);



- Impianti: elettrico esterno;

- Foglio 1 p.lla 431 sub 2, identificante l'abitazione del custode, piano terra, categoria A/4 classe 2 vani 3,5 rendita € 271,14 (estratto All. n. 3; visura All. n. 4; planimetria All. n. 5).

La qualità dell'intero fabbricato è ben definita da finiture di discreta qualità, è ben inserito nell'ambiente circostante, producendo piacevole visione, e lo stato di manutenzione appare discreto. Esso non è stato interessato da recenti ristrutturazioni (Foto n. 73-74-75-76)

L'unità immobiliare in oggetto è fornita di impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia a GPL (Cft. Fto n. 76), terminali in alluminio posti negli ambienti abitative aventi le seguenti caratteristiche:

- Esposizione: essa risulta esposta su tutti i lati
- Pavimentazione: Interna in tutti i vani in ceramica e anche sotto il portico in ceramica (Foto n. 74-75-76) ;
- Tinteggiatura esterna: con pitture ai silicati di colore rosa e giallo chiaro (foto74- 75-76) mentre i pilastri del portico sono rimasti in c.a. senza intonaco e tinteggiatura (Foto n. 74-75-76);
- Tinteggiatura interna: pareti con pitture acriliche di colore bianco, i soffitti di tutti i vani di colore bianco
- Finestre e porte: le porte interne in legno tamburato, la porta d'ingresso in legno e vetro (Cft. Fto. 75), le finestre sono in legno con doppio vetro ed inferriata in ferro (f.to 3-4-5-10);
- Copertura: a tetto con tegole;
- Struttura portante: in muratura
- Solai: in legno inclinato di copertura (Foto n. 73-74-75-76) .;
- Impianti: elettrico: Sottotraccia, con quadro elettrico;
- idrico: completo di acqua calda, allacciato all'Acquedotto Comunale;
- Riscaldamento: presente con caldaia a gas GPL e terminali radianti;
- Sanitari: bagno costituito da elementi in ceramica, con vaso igienico, lavabo, bidet e doccia di discreta qualità e rubinetteria in acciaio cromato;
- Gas: GPL;
- Citofono: non presente;
- Smaltimento delle acque reflue: è presente la fognatura comunale;

Il terreno circostante è composto dalle seguenti particelle, registrate come "Ente Urbano": foglio 1 p.lla 85 di mq. 2.878, area di pertinenza del fabbricato p.lla 85, ove risulta ubicato anche un rudere di antiche mura, e foglio 1 p.lla 431 di mq. 12.958 area di pertinenza dei fabbricati p.lla 431 sub 2-3-4, ove risulta ubicato il sepolcro ritrovato denominato "Ipogeo delle Ghirlante" comprende anche le particelle:

- Foglio 1 p.lla 375, area di fabbricato rurale di mq. 39 (estratto All. n. 3, visura All. n. 5).
- Foglio 1 p.lla 374, vigneto di classe 4 di mq. 476 (estratto All. n. 3, visura All. n. 5).
- Foglio 1 p.lla 89, vigneto di classe 3 di mq. 830 (estratto All. n. 3, visura All. n. 5).
- Foglio 1 p.lla 432, seminativo di classe 1 di mq. 184 (estratto All. n. 3, visura All. n. 5).

STATO DI OCCUPAZIONE



Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Nel sopralluogo effettuato si è trovato l'immobile a disposizione della Società Esecutata, che risulta unica proprietaria dell'immobile in oggetto, l'accesso è stato garantito dal Sig. **** Omissis ****. La casa del custode risulta occupata dal Sig. **** Omissis **** che fanno da custodi alla proprietà come tra l'altro risulta dal primo verbale di sopralluogo redatto dal custode, è stato richiesto accesso all'Agenzia delle Entrate per vedere se c'è un titolo in virtù dell'occupazione ma ad oggi ancora non reperito per cui lo scrivente si riserva di produrre in seguito i risultati delle ricerche.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/02/1974 al 01/02/1980	**** Omissis ****	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DENUNCIA SUCCESSIONE	16/02/1974		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
ROMA	26/09/1974	9	244		
Dal 01/02/1980 al 28/08/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MICHELE GIULIANO	01/02/1980	20919	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	22/02/1980	5049	4087
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Visura attuale Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, in allegato n. 12, dalla quale non risultano trascrizioni o iscrizioni dopo il pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 25/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO
Iscritto a ROMA 2 il 07/08/2009
Reg. gen. 51836 - Reg. part. 15589
Importo: € 1.200.000,00
Formalità a carico della procedura
Rogante: CALISSONI GIORGIO MARIO
Data: 31/07/2009
N° repertorio: 10906
N° raccolta: 3509
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO DEL 10/05/2019
Iscritto a ROMA 2 il 15/05/2019
Reg. gen. 23541 - Reg. part. 3866
Importo: € 1,00
Formalità a carico della procedura
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE SEDE ROMA
Data: 10/05/2019
N° repertorio: 14159

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA 2 il 04/11/2022
Reg. gen. 61829 - Reg. part. 44114
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Non si rilevano ulteriori formalità dopo il Pignoramento in oggetto, la visura attuale Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, in allegato n. 12.



NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato, di cui all'unità immobiliare oggetto d'esecuzione, risulta ricadente nel Comune di Grottaferrata con la seguente destinazione Urbanistica:

- le p.lle 85, 89, 374, 375, ricadono in Zona Omogenea E, Verde privato vincolato, art.11 N.T.A;
- la p.lla 431 ricade in parte in Zona Omogenea Agricola, Art.lo 16 N.T.A., are destinate alle attività agricole, e parte in zona omogenea E Verde privato vincolato, art.11 N.T.A. Per le zone agricole si applica come normativa di carattere generale, quella prevista dalla L.R. n. 38/1999 e s.m. e i.;
- la p.lla 432 ricade in parte in Zona Omogenea E Verde privato vincolato, art.11 N.T.A., e parte in area di Sede stradale (Stralcio Normative in allegano n. 28).

Inoltre il lotto risulta vincolato ai sensi del D. Lgs. 42/2004, ed è sottoposto a vincolo di notevole interesse pubblico art. 134 co. 1 lett. a e art.lo 136 D.Lgs 42/04 lett. c, d: beni d'insieme , vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche.

E' sottoposto anche a vincolo archeologico come patrimonio identitario Regionale D.Lgs. 42/04: "beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici", e "beni lineari testimonianza di caratteri archeologici e storici" e relative fasce di rispetto (stralcio norme All. n. 15 e Certificato destinazione Urbanistica All. n. 50).

In aggiunta, è sottoposto anche a Vincolo da parte dell'ENAC art.lo n. 707 del codice della navigazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per le unità immobiliare oggetto di esecuzione, dopo accessi effettuati al U.T.C. del Comune di Grottaferrata è scaturito che per le stesse risultano le seguenti pratiche edilizie:

La villa padronale identificata al N.C.E.U. al Foglio 1 p.lla 85, categoria A/10 classe U, realizzata in epoca remota (planimetria di rilievo in allegato n. 45) è stata oggetto di ristrutturazione prima con pratica Edilizia n. 82 del 1983 e Autorizzazione n. 41 del 1986, con relativo grafico di progetto (All. n. 16), e successiva Autorizzazione prot. 31131/4473 del 11/08/1992 per la variazione di destinazione d'uso da residenziale ad uffici privati (All. n. 17), con grafico di progetto approvato dalla C.E.C. in data 08/07/1992 verbale n. 276 (All. n. 18). Della richiesta ristrutturazione è stata reperita anche la denuncia al Genio Civile n. 57795 del 18/12/1987, riguardante il rifacimento dei solai e dei tetti (All. n. 19), nonché il parere dell'Unità Sanitaria Locale prot. N. 130 del 12/02/1994 (All. n. 20), con certificato di fine lavori terminati il 05/10/1992 (All. n. 21), e Autorizzazione di Agibilità n. 12 prot. 29070/4103 del 25/10/1994 (All. n. 22).

In seguito il fabbricato è stato oggetto di manutenzione ordinaria prot. 3408 del 24/01/2008, oltre ad essere soggetto a Denuncia Inizio Attività protocollo 20065 del 20/05/2008, per il rifacimento del tetto di copertura in legno con relativo progetto, documentazione fotografica, e relazione tecnica (All. n. 23), e relativa Autorizzazione del Genio Civile posizione 826434/C del 04/07/2008 (All. n. 24).

- L'Ufficio distinto al N.C.E.U. al Foglio 1 p.lla 431 sub 3, piano terra, categoria A/10 classe U, planimetria di rilievo in allegato n. 46, è stato oggetto di condono edilizio ai sensi della legge 724/94, per il quale è stata rilasciata in data 24/02/1999, la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 24 (All. n. 25), giusto parere favorevole espresso dalla soprintendenza per i BB. AA. AA per il Lazio in data 28/02/1998 n. 8397 ai sensi dell'art.lo 32 legge 47/85 (All. n. 26). E' stato acquisito anche il relativo progetto a sanatoria (All. n. 27).



- Il Magazzino identificato al N.C.E.U. al Foglio 1 p.lla 431 sub 4, piano terra, categoria C/2 classe 4 mq. 22,00, planimetria di rilievo in allegato n. 47, è stato oggetto di condono edilizio ai sensi della legge 724/94, per il quale è stata rilasciata in data 24/02/1999, la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 24 (All. n. 25), giusto parere favorevole espresso dalla soprintendenza per i BB. AA. AA per il Lazio in data 28/02/1998 n. 8397 ai sensi dell'art. 32 legge 47/85 (All. n. 26). E' stato acquisito anche il relativo progetto a sanatoria (All. n. 27).

- L'Abitazione del Custode identificata al N.C.E.U. al Foglio 1 p.lla 431 sub 2, piano terra, categoria A/4 classe 2 vani 3,5, planimetria di rilievo in allegato n. 48, realizzata in epoca remota è stata oggetto di ristrutturazione con pratica Edilizia n. 82 del 1983 con Autorizzazione n. 41 del 1986 (All. n. 16), e successiva Autorizzazione prot. 31131/4473 del 11/08/1992 per la variazione di destinazione d'uso da residenziale ad uffici privati (All. n. 17), giusto progetto approvato dalla C.E.C. del 08/07/1992 verbale n. 276 (All. n. 18), della cui ristrutturazione è stato reperito anche denuncia al Genio Civile n. 57795 del 18/12/1987 riguardante il rifacimento dei solai e dei tetti (All. n. 19), nonché il parere dell'Unità Sanitaria Locale prot. N. 130 del 12/02/1994 (All. n. 20), con certificato di fine lavori terminati il 05/10/1992 (All. n. 21), e Autorizzazione di Agibilità n. 12 prot. 29070/4103 del 25/10/1994 (All. n. 22).

Per l'intero complesso è stata presentata al Comune di Grottaferrata progetto di ristrutturazione edilizia con cambio d'uso della villa padronale da uffici ritornava la destinazione abitativa ed inoltre la demolizione e ricostruzione del corpo Ufficio e del magazzino con ricostruzione, pratica n. 41/2008 (richiesta e progetto All. n. 29).

Per tale pratica il Comune di Grottaferrata richiedeva integrazioni, con lettera prot. 11422 del 18/03/2008 (All. n. 30), inoltre viene richiesto parere alla Soprintendenza per i beni archeologici che rilascia il consenso con obbligo di comunicazione dell'inizio lavori degli scavi e di presentazione di un progetto di ristrutturazione del piano interrato della villa padronale con nota prot. N. 4323 (All. n. 31). Successivamente per tale pratica edilizia veniva rilasciata anche Determina, con prescrizioni, per il vincolo paesaggistico dalla Regione Lazio n. B2200 in data 15/07/2008 (All. n. 32), ma per tale pratica non veniva rilasciato il Permesso a Costruire, quindi non venivano autorizzati i lavori.

In seguito, in data 14/05/2013 prot. 18826, veniva rimessa al comune di Grottaferrata nuova istanza di Rilascio del Permesso a Costruire per demolizione e ricostruzione e cambio destinazione d'uso di due edifici, pratica edilizia n. 134/2013, a cui veniva allegato il rilascio del Nulla Osta Paesaggistico prot. Prot. 11558 del 28/03/2013 (All. n.33), ma tale pratica non veniva accettata dal Comune di Grottaferrata che con lettera prot. 21288 del 30/05/2013 emetteva preannuncio di diniego (All. n. 34).

Veniva poi richiesto il rilascio del Permesso a Costruire per la sola demolizione e ricostruzione dei fabbricati B-C (Ufficio e Magazzino) e veniva istruita un'ulteriore pratica Edilizia n. 335/2013, di cui veniva richiesta integrazione da parte dell'U.T.C. di Grottaferrata con lettera prot. 721 del 09/01/2014 (All. n. 35), a seguito della quale, in data 16/09/2014, venivano rimessi da parte della Soprintendenza Archeologia i documenti richiesti (All. n. 36), tra cui anche l'atto d'obbligo, ove si vincolava la cubatura dei fabbricati da ristrutturare all'intero lotto di terreno (All. n. 37). Nuovamente, in data 03/10/2014, il Comune di Grottaferrata con lettera prot. 33613 (All. n. 38) richiedeva per il calcolo degli oneri concessori un computo metrico sotto forma di perizia giurata, non rimesso dalla società esecutata, per cui anche di tale pratica non risulta rilasciato il Permesso a Costruire né che la stessa abbia avuto seguito.

- Per quanto riguarda il locale garage interrato con sei locali ed un bagno non denunciato al N.C.E.U., planimetria di rilievo in allegato n. 49, non risulta nessuna pratica edilizia, quindi realizzato abusivamente. Esso si dovrà demolire e ripristinare lo stato dei luoghi, avvisando anche la Soprintendenza Archeologia in quanto è stato realizzato in zona a vincolo archeologico, senza le necessarie autorizzazioni dall'Ente.

- Per la realizzazione del muro di recinzione, con soprastante inferriata, è stata presentata al Comune di



Grottaferrata da prima una pratica Edilizia n. 26 del 1980, per la realizzazione del tratto di recinzione verso la residua proprietà Senni, di cui è stata rilasciata Concessione edilizia n. 39 del 1980 (All. n. 39), in seguito con pratica Edilizia n. 32 del 2006 si chiedeva la ristrutturazione di tutta la recinzione con progetto approvato con parere favorevole del 25/09/07 (All. n. 40), di cui è stato rilasciato Permesso a Costruire n. 101 del 28/09/2007 (All. n. 41), e variante in corso d'opera richiesta il 26/10/2007 prot. N. 43302 (All. n. 42), con allegato grafico prot. n. 43302 del 20/10/2007 (All. n. 43).

Invece per l'attacco in fognatura Comunale è stato rilasciato il Nulla Osta da parte della società Acea Acqua n. 1454 del 2013 (All. n. 44).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal riscontro effettuato con quanto autorizzato, risultante dai grafici di progetto, e la situazione rilevata sui luoghi, si sono rilevate delle difformità per cui si può relazionare quanto segue:

La villa padronale identificata al N.C.E.U. al Foglio 1 p.lla 85, realizzata in epoca remota è stata oggetto di ristrutturazione ed essa presenta diverse difformità rispetto al grafico presentato per l'Autorizzazione prot. 31131/4473 del 11/08/1992 per la variazione di destinazione d'uso da residenziale ad uffici privati (All. n. 17), progetto approvato dalla C.E.C. in data 08/07/1992 verbale n. 276 (All. n. 18).

In essa attualmente sono presenti degli abusi edilizi, sicuramente avvenuti di seguito alla ristrutturazione del tetto, avvenuta con D.I.A. (All. n. 23), riconducibili sia alla realizzazione di ampliamenti non autorizzati, come al piano terra: chiusura del portico preesistente e sua trasformazione in un salone, e sia per la realizzazione del nuovo portico realizzato ad ovest del detto salone; al piano primo è stato ampliato il vano letto 3. Tali abusi risultano insanabili e quindi sarà necessario il ripristino dello stato dei luoghi.

Inoltre sono presenti altri abusi riguardanti lavori interni e aperture esterne, oggetto della pratica edilizia di ristrutturazione n. 41/2008 (richiesta e progetto All. n. 29), ma realizzati senza che per essa sia stato rilasciato il Permesso a Costruire, come al piano terra: l'apertura di ulteriore finestra nel vano cucina, oltre all'apertura effettuata nel portico regolare ad ovest (a dx dell'ingresso), all'allargamento di due aperture nel lato nord (una corrispondente all'odierno ingresso).

Al piano primo è stata spostata la finestra del bagno 3 in quanto realizzata nella parete ovest in ampliamento e chiusura del preesistente terrazzino. Inoltre è stata chiusa una finestra nel vano letto 2, e realizzata una apertura nel solaio di calpestio nel vano soggiorno, oltre ad una diversa disposizione interna in entrambi i piani.

Infine dovrà essere richiesto il cambio destinazione d'uso da ufficio a residenziale, come già si evince dalla realtà dei luoghi, e come già richiesto con pratica edilizia n. 41/2008 (richiesta e progetto All. n. 29), rimasta inevasa.

- L'Ufficio distinto al N.C.E.U. al Foglio 1 p.lla 431 sub 3, risulta conforme alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 24 (All. n. 25), e al relativo progetto a sanatoria (All. n. 27).



- Il Magazzino identificato al N.C.E.U. al Foglio 1 p.lla 431 sub 4, risulta conforme alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 24 (All. n. 25), e al relativo progetto a sanatoria (All. n. 27), ma in aggiunta sono stati realizzati, a lato sud, un ripostiglio e un piccolo locale, sempre ad uso magazzino, che non risultano sanabili e quindi dovranno essere demoliti per ripristinare lo stato dei luoghi assentito.

- L'Abitazione del Custode, identificata al N.C.E.U. al Foglio 1 p.lla 431 sub 2, realizzata in epoca remota è stata oggetto di ristrutturazione ed essa presenta difformità rispetto al grafico presentato per l'Autorizzazione prot. 31131/4473 del 11/08/1992 per la variazione di destinazione d'uso da residenziale ad uffici privati (All. n. 17) con progetto approvato dalla C.E.C. in data 08/07/1992 verbale n. 276 (All. n. 18).

In essa è stato realizzato senza Autorizzazioni edilizie un ripostiglio sotto il portico, oltre ad altre difformità come la sua destinazione abitativa che nella pratica di approvazione era stata Concessionata come ufficio privato, ma in realtà essa è a destinazione abitativa come confermato anche nell'accatastamento. Ugualmente "abitativa" era stata riportata nella pratica edilizia di ristrutturazione n. 41/2008 (richiesta e progetto All. n. 29), ma della quale non è stato rilasciato il Permesso a Costruire.

Per poter sanare gli abusi minori sopra illustrati si dovrà richiedere un Permesso a Costruire in Sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 art. 36 accertamento di conformità in assenza di Permesso di Costruire e Legge Regionale n. 15 del 11 agosto 2008 art. 16 (Interventi di ristrutturazione edilizia e cambi di destinazione d'uso in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità) e articolo 22, con pagamento contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 22 della Legge Regionale n. 15 del 11 agosto 2008 - (Casi previsti dagli articoli 16 e 18, di un importo pari a due volte il contributo di costruzione);

Il comune di Grottaferrata con Deliberazione n. 7 del 3 marzo 2011 ha stabilito i criteri e le modalità di calcolo delle sanzioni amministrative pecunarie e delle somme da corrispondere a titolo di oblazione previste dal D.P.R. 380/2001 e dalla L.R. n. 15/2008.

Inoltre sarà necessaria una pratica al genio civile in sanatoria per le nuove aperture di porte e finestre, per l'ampliamento delle aperture esistenti e lo spostamento di alcune aperture, la realizzazione dell'apertura del solaio tra il piano terra e il piano primo con la funzione di vuoto e per la demolizione del tratto del solaio di copertura realizzato per l'ampliamento della stanza al piano primo.

Concludendo: si ritengono commerciabili le unità immobiliari in oggetto con l'obbligo dell'eliminazione degli abusi commessi con il ripristino dello stato dei luoghi assentito, per quelli non sanabili e inoltre si dovrà richiedere un Permesso a Costruire in Sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 art. 36 accertamento di conformità in assenza di Permesso di Costruire e Legge Regionale n. 15 del 11 agosto 2008 art. 16 (Interventi di ristrutturazione edilizia e cambi di destinazione d'uso in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità) e articolo 22, per quelli sanabili, pratica comprensiva anche degli abusi minori.

- Per quanto riguarda il locale garage interrato, con sei locali ed un bagno, esso non è stato denunciato al N.C.E.U. e risulta completamente abusivo per cui si dovrà demolire e ripristinare lo stato dei luoghi, dandone, però, preventivo avviso anche alla Soprintendenza Archeologia in quanto è stato realizzato in zona vincolata senza autorizzazione della stessa Soprintendenza.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



autorizzazioni, mediante la chiusura di un preesistente portico, ed un altro portico adiacente al predetto salone abusivo (foto da n. 3 a n. 33); Piano Primo con letto 1, letto 2, letto 3, bagno 1, bagno 2, bagno 3, soggiorno, cabina armadio, disimpegno e sottoscala esterno (foto da n. 34 a n. 46); Piano Secondo con accesso da scala esterna, composto da disimpegno, bagno, letto (foto n. 47-48-49-50-51-52-53); Piano Interrato non presente in nessuno dei grafici di progetto ma, sicuramente, preesistente alla costruzione della casa padronale e di tutti gli altri fabbricati presenti sul lotto di terreno. Vi si accede dal vano disimpegno 2, sito al piano terra, tramite un cunicolo che conduce ad una scala che discende sino alla quota della grotta composta da quattro cavità ed un cunicolo di collegamento (foto n. 14-20-21-22-23-24). All'interno del cunicolo sono presenti i resti di tratti di antiche murature di epoca remote e, quindi, di interesse archeologico (foto n. 25-26-27-28-29-30-31-32-33), per cui lo scrivente ha chiesto alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio la vendibilità del bene, o se esistevano diritti di prelazione; la Soprintendenza ha risposto con nota del 18/07/2023 in allegato n. 14, che per poter procedere all'esercizio della prelazione del bene oggetto di tutela vi sia prima la trasmissione del Decreto di trasferimento. -L'Abitazione del custode, costituita da un solo piano terra composto da: cucina, soggiorno, letto, bagno, un ripostiglio, ed un portico antistante l'ingresso alla cucina (foto n. 73-74-75-76). -L'Ufficio, costituito da un piano terra composto da due locali identificati come uffici: Ufficio 1, Ufficio 2; e due bagni: W.C. 1, W.C. 2 (foto n. 67-68-69-70). -Il Magazzino è composto da: Piano Terra con Magazzino ed un ripostiglio e altro piccolo magazzino realizzato senza Autorizzazioni Edilizie (foto n. 71-72). Limitrofo alla Villa padronale troviamo un Locale Interrato da cui si ha accesso da una rampa esterna adibito per la prima porzione a garage, con retrostante disimpegno che dà accesso a n. 6 locali, un bagno ed un ripostiglio, il tutto realizzato senza le necessarie autorizzazioni edilizie (foto da n. 53 a n. 66). L'intero complesso dove sono ubicate le quattro unità immobiliari oggetto di Stima, ha accesso da via della Cavona n. 2 (foto da n. 1 a n. 76) strada collegata con via Anagnina, tramite un cancello che ne garantisce l'accesso carrabile; all'interno del lotto è presente una viabilità interna appena accennata con staccionate che ne perimetrano dei tratti, ma quella che dà accesso a tutti gli edifici non ha una pavimentazione realizzata ma si sviluppa su manto erboso consolidato. Le unità in oggetto situate in Grottaferrata via della Cavona n. 2, risultano essere di proprietà della Società **** Omissis ****, tramite atto di acquisto del 01/02/1980 Notaio Michele Giuliano repertorio n. 20919, l'intero lotto oggetto di esecuzione immobiliare risulta riportato in catasto al: - Foglio 1 p.lla 85 sub -, identificante la villa padronale, piano terra, categoria A/10 classe U vani 16,5 rendita € 6.817,23 (estratto All. n. 3; visura All. n. 4; planimetria All. n. 5). - Foglio 1 p.lla 431 sub 3, identificante l'ufficio, piano terra, categoria A/10 classe U vani 4 rendita € 1.652,66 (estratto All. n. 3; visura All. n. 4; planimetria All. n. 6; elaborato All. n. 9). - Foglio 1 p.lla 431 sub 4, identificante il magazzino, piano terra, categoria C/2 classe 4 mq. 22,00 rendita € 101,12 (estratto All. n. 3; visura All. n. 4; planimetria All. n. 7, elaborato All. n. 9). - Foglio 1 p.lla 431 sub 2, identificante l'abitazione del custode, piano terra, categoria A/4 classe 2 vani 3,5 rendita € 271,14 (estratto All. n. 3; visura All. n. 4; planimetria All. n. 8; elaborato All. n. 9). Mentre il terreno circostante già composto dalle particelle "Ente Urbano" foglio 1 p.lla 85 di mq. 2.878, area di pertinenza del fabbricato p.lla 85, ove risulta ubicato anche un rudere archeologico, e foglio 1 p.lla 431 di mq. 12.958 area di pertinenza dei fabbricati p.lla 431 sub 2-3-4, ove risulta ubicato il sepolcro ritrovato denominato "Ipogeo delle Ghirlante" comprende anche le particelle: - Foglio 1 p.lla 375, area di fabbricato rurale di mq. 39 (estratto All. n. 3, visura All. n. 10). - Foglio 1 p.lla 374, vigneto di classe 4 di mq. 476 (estratto All. n. 3, visura All. n. 10). - Foglio 1 p.lla 89, vigneto di classe 3 di mq. 830 (estratto All. n. 3, visura All. n. 10). - Foglio 1 p.lla 432, seminativo di classe 1 di mq. 184 (estratto All. n. 3, visura All. n. 10). Il tutto per una superficie tra terreno e area di sedime dei fabbricati di mq. 17.365,00.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 85, Categoria A10 - Fg. 1, Part. 431, Sub. 3, Categoria A10 - Fg. 1, Part. 431, Sub. 4, Categoria C2 - Fg. 1, Part. 431, Sub. 2, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 89, Qualità Vigneto - Fg. 1, Part. 374, Qualità Vigneto - Fg. 1, Part. 375, Qualità Incolto sterile - Fg. 1, Part. 432, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 2.121.900,00

Il criterio di stima da adottare per la rivalutazione dell'immobile in oggetto sarebbe quello della ricerca



del più probabile prezzo di mercato di un immobile, e cioè del suo valore in comune commercio tenendo conto:

- a) delle caratteristiche estrinseche dello stesso (ubicazione, esistenza e funzionalità dei servizi pubblici di acqua, telefono, luce, trasporti, collegamenti viari e distanza dai centri commerciali e pubblico-amministrativi, ecc.);
- b) delle caratteristiche intrinseche (dimensioni totali e parziali dei singoli ambienti, stato di manutenzione, igienicità, funzionalità, ecc.);
- c) dell'andamento di mercato per beni simili, che riscontrati presso le Agenzie Immobiliari della zona, mostra un buon interesse all'acquisto di immobili siti nelle zone di ubicazione del fabbricato.

Nella stima degli immobili eseguiti, considerando tutte le caratteristiche delle unità immobiliari sopra illustrate, si terrà conto delle caratteristiche dell'intero complesso, del buon grado di rifinitura, della Villa Padronale, dello stato di manutenzione, ed infine della buona ubicazione dell'immobile sito nell'agro del Comune di Grottaferrata nei pressi del confine con il Comune di Roma, in via Cavona n. 2 nelle vicinanze della via Anagnina con la quale confina (estratto All. n. 3).

Ciò premesso, la stima è eseguita adottando il seguente metodo :

METODO SINTETICO: in base al parametro "metro quadrato di superficie commerciale".

Tale metodo consiste nell'applicare un valore medio unitario al parametro di valutazione (mq.) della consistenza immobiliare.

I prezzi unitari scaturiscono dalla media di quelli ricavati dividendo i valori di beni simili oggetto di recenti compravendite per i rispettivi metri quadrati, con ricerche effettuate presso Agenzie Immobiliari Tecnocasa, Servizi Immobiliari, ecc., e dalle tabelle dei valori immobiliari Omi, la stima sarà eseguita calcolando la superficie commerciale ragguagliata per l'unità in oggetto.

Pertanto, alla luce delle predette indagini si ritiene di poter assumere una valutazione unitaria pari ad : 2.750,00 €/mq.

Tale valutazione corrisponde al prezzo di mercato unitario di beni assimilabili agli immobili oggetto della presente stima presenti nelle zone limitrofe. Ciononostante, tenendo conto dei seguenti parametri:

- particolare momento di mercato immobiliare, con valutazioni al ribasso;
 - all'epoca della costruzione dei fabbricati ed ai successivi interventi;
 - alla considerazione dell'attuale stato di manutenzione dei singoli immobili che risultano in parte incompleti (i bagni in particolare)
 - alla loro ubicazione nel tessuto urbano;
 - alla considerazione che gli immobili eseguiti non sono liberi;
 - al tipo di costruzione ed alla consistenza delle superfici ;
 - alla significativa considerazione che l'eventuale aggiudicatario non potrà disporre in tempi brevi degli immobili acquistati in quanto dovrà necessariamente eseguire dei lavori di ristrutturazione e/o ripristino degli spazi interni;
 - In considerazione dei molteplici vincoli urbanistici che gravano sul lotto eseguito;
- lo scrivente ritiene più congruo assumere un valore unitario pari a 2500,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Grottaferrata (RM) - VIA CAVONA n. 2, scala -, interno -, piano S1-sem.T-1	848,76 mq	2.500,00 €/mq	€ 2.121.900,00	100,00%	€ 2.121.900,00
Valore di stima:					€ 2.121.900,00



Valore di stima: € 2.121.900,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro Demolizione delle opere abusive e pratica di sanatoria per difformità sana	183842,40	€

Valore finale di stima: € 1.938.057,60

1) Per rendere commerciabile l'immobile dopo l'assegnazione è necessario procedere all'eliminazione degli abusi commessi nella villa padronale come il portico che è stato chiuso trasformandolo in un salone, che dovrà essere riaperto e tornare portico, la demolizione dell'altro portico realizzato abusivamente, oltre l'ampliamento al piano primo del vano letto 3; oltre alla demolizione dei due piccoli abusi un ripostiglio e un magazzino nel lato sud del magazzino; infine alla demolizione del ripostiglio realizzato nella casa del Custode il tutto si stima come da computo in allega, con relative pratica Urbanistica di Sanatoria:

LAVORI CASA PADRONALE

N. DESCRIZIONE IMPORTO

1 Piano terra

- Demolizione totale del portico al piano terra davanti la porta d'ingresso realizzato senza autorizzazioni edilizie;
- Ripristino del portico regolarmente autorizzato con la rimozione delle finestre, delle inferriate e delle murature realizzate in aderenza ai pilastri.
- Le opere di ripristino sono comprensive di intonaci, tinteggiatura interna ed esterna quanto altro occorre per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte.
- Carico e trasporto a discarica autorizzata compreso gli oneri della discarica del materiale di risulta.

2 Piano Primo:

- Ponteggi esterni per il ripristino del solaio di copertura dove è stato chiuso il terrazzo
- Demolizione della porzione del solaio di copertura in legno realizzato in ampliamento per la chiusura del terrazzo.
- Demolizione delle pareti realizzate per la chiusura del terrazzo compresa la rimozione della finestra;
- Carico e trasporto a discarica autorizzata del materiale di risulta compreso gli oneri della discarica.
- Rifacimento della parete che delimitava il terrazzo compreso il montaggio della finestra rimossa che era stata realizzata nella parete da demolire, e quanto altro occorre per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte
- Intonaci interni ed esterni della parete per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte.
- Tinteggiatura esterna della parete ed interna nella camera da letto, compreso ogni onere e magistero per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte.

IMPORTO TOTALE 36.000,00

LAVORI CASA DEL CUSTODE

N. DESCRIZIONE IMPORTO



- 1 Piano terra
 - Demolizione totale del vano realizzato all'interno del portico al piano terra senza autorizzazioni edilizie;
 - Carico e trasporto a discarica autorizzata compreso gli oneri della discarica del materiale di risulta;
 - Ripristino della porta di accesso all'immobile, compreso ogni onere e magistero per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte.
 - Ripristino della tinteggiatura del portico;
- IMPORTO TOTALE 3.500,00

COSTRUZIONE INTERRATA

N. DESCRIZIONE IMPORTO

- 1 Piano terra
 - Demolizione totale del fabbricato interrato;
 - Carico e trasporto a discarica autorizzata compreso gli oneri della discarica del materiale di risulta.
 - Ripristino dello stato dei luoghi con il riempimento dell'area di sedime del fabbricato interrato demolito con terreno compreso ogni onere e magistero per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte.
- IMPORTO TOTALE 30.000,000

Per un totale pari ad E. 69.500,00 più Iva 22% = E. 84.790,00

2) Per rendere commerciabili gli immobili inoltre occorre presentare la richiesta di Permesso a Costruire in Sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 art. 36 accertamento di conformità in assenza di Permesso di Costruire e Legge Regionale n. 15 del 11 agosto 2008 art. 16 (Interventi di ristrutturazione edilizia e cambi di destinazione d'uso in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità) e articolo 22 sanatoria articolo 36 D.L.gs n. 380/01, come tra l'altro era stato già chiesto con la richiesta di permesso a costruire nella pratica di ristrutturazione n. 41/2008 (richiesta e progetto All. n. 29), ma della quale non è stato rilasciato il Permesso a Costruire.

ma per le aperture effettuate dovrà essere preventivamente acquisito il Nulla Osta del Genio Civile altrimenti si dovranno ripristinare le murature restringendo o richiudendo esse, il tutto si stima per una spesa pari a:

N. DESCRIZIONE IMPORTO

- 1 Permesso a Costruire in Sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 art. 36 accertamento di conformità in assenza di Permesso di Costruire e Legge Regionale n. 15 del 11 agosto 2008 art. 16 (Interventi di ristrutturazione edilizia e cambi di destinazione d'uso in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità) e articolo 22
 - 2 Pagamento contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 22 della Legge Regionale n. 15 del 11 agosto 2008 - (Casi previsti dagli articoli 16 e 18, di un importo pari a due volte il contributo di costruzione); Il comune di Grottaferrata con Deliberazione n. 7 del 3 marzo 2011 ha stabilito i criteri e le modalità di calcolo delle sanzioni amministrative pecunarie e delle delle somme da corrispondere a titolo di oblazione previste dal D.P.R. 380/2001 e dalla L.R. n. 15/2008
 - 3 Pratica al genio civile in sanatoria per le nuove aperture di porte e finestre, per l'ampliamento delle aperture esistenti e lo spostamento di alcune aperture, la realizzazione dell'apertura del solaio tra il piano terra e il piano primo con la funzione di lucernario e per la demolizione del tratto del solaio di copertura realizzato per l'ampliamento della stanza al piano primo.
- Richiesta di Nulla Osta alla Soprintendenza Archeologica per la demolizione del Garage interrato



IMPORTO TOTALE 15.000,00

Per un Importo Totale pari ad E. 15.000,00 più Iva 22% = E. 18.300,00

La detrazione percentuale del 4 % è applicata per eventuali vizi che non si sono potuti evidenziare nel corso dei sopralluoghi o nell'acquisizione ed esame della documentazione, o per spese al momento imprevedute, o che non si sono potute rilevare per carenza di precise informazioni. Per il bene in oggetto si ritiene che il valore di stima finale, anziché €. 2.018.810,00 detratto del 4%, darà una detrazione pari a E. 80752,400.

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 10/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mammucari Ivan

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - documentazione fotografica
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - estratto di mappa
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - visura N.C.E.U. p.lla 85, 431 sub 2-3-4
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - planimetria N.C.E.U. p.lla 85
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - planimetria N.C.E.U. p.lla 431 sub 3
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - planimetria N.C.E.U. p.lla 431 sub 4
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - planimetria N.C.E.U. p.lla 431 sub 2
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico N.C.E.U. p.lla 431
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - visura N.C.T. p.lle 89, 374, 375, 432.



- ✓ N° 11 Altri allegati - Nota Atto di provenienza
- ✓ N° 12 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria del 25/08/2023
- ✓ N° 13 Visure e schede catastali - Visure storiche del N.C.T.
- ✓ N° 14 Altri allegati - Risposta soprintendenza Archeologica per diritto di prelazione
- ✓ N° 15 Altri allegati - Stralcio P.T.P.R.
- ✓ N° 16 Altri allegati - Atutorizzazione 41/1986 con grafico diprogetto
- ✓ N° 17 Altri allegati - Autorizzazione 31131/4473/92
- ✓ N° 18 Altri allegati - Grafico di progetto approvato c.e. comunale in darta 08.07.1992
- ✓ N° 19 Altri allegati - Certificato collaudo statico del 18.12.1987
- ✓ N° 20 Altri allegati - parere ASL del 12.02.1994
- ✓ N° 21 Altri allegati - Certificato di fine lavori del 22.06.1993
- ✓ N° 22 Altri allegati - Autorizzazione di agibilità del 25.10.1994
- ✓ N° 23 Altri allegati - DIA per rifacimento tetto del 20.05.2008 con grafico
- ✓ N° 24 Altri allegati - Autorizzazione genio civile del 04.07.2008
- ✓ N° 25 Altri allegati - Concessione edilizia a sanatoria n. 24 del 24.02.1999
- ✓ N° 26 Altri allegati - autorizzazione paesaggistica del 28.02.1998
- ✓ N° 27 Altri allegati - progetto Concessione n. 24. del 24.02.1999
- ✓ N° 28 Altri allegati - Norme Tecniche di Attuazione P.R.G.
- ✓ N° 29 Altri allegati - Richiesta Permesso a costruire 19.02.2008 con grafico di progetto
- ✓ N° 30 Altri allegati - Lettera integrazione del comune in data 18.03.2008
- ✓ N° 31 Altri allegati - Parere Sovrintendenza Archeologica del 05.05.2008
- ✓ N° 32 Altri allegati - Determina Paesaggistica del 15.07.2008
- ✓ N° 33 Altri allegati - Determina Paesaggistica del 28.03.2013
- ✓ N° 34 Altri allegati - Lettera del Comune di preannuncio del diniego del 30.05.2013
- ✓ N° 35 Altri allegati - Lettera del Comune del 09.02.2014 per integrazione pratica edilizia 335/2013
- ✓ N° 36 Altri allegati - Trasmissione documenti in data 16.09.2014
- ✓ N° 37 Altri allegati - Atto D'Obbligo con il comune
- ✓ N° 38 Altri allegati - Richiesta integrazione comune del 03.10.2014
- ✓ N° 39 Altri allegati - Pratica edilizia 26/1980 per realizzazione recinzione
- ✓ N° 40 Altri allegati - Pratica edilizia 32/2006 ristrutturazione recinzione con grafico



- ✓ N° 41 Altri allegati - Permesso a Costruire del 28.09.2007 per recinzione
- ✓ N° 42 Altri allegati - Richiesta variante in corso d'opera per recinzione del 26.10.2007
- ✓ N° 43 Altri allegati - Grafico di variante recinzione
- ✓ N° 44 Altri allegati - Nulla osta imbocco in fogna
- ✓ N° 45 Altri allegati - Planimetria di rilievo Villa Padronale
- ✓ N° 46 Altri allegati - Planimetria di rilievo Ufficio
- ✓ N° 47 Altri allegati - Planimetria di rilievo Magazzino
- ✓ N° 48 Altri allegati - Planimetria di Rilievo Casa custode
- ✓ N° 49 Altri allegati - Planimetria di rilievo Garage interrato abusivo
- ✓ N° 50 Altri allegati - Cerdificato di Destinazione Urbanistica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Grottaferrata (RM) - VIA CAVONA n. 2, scala -, interno -, piano S1-sem.T-1
Trattasi un lotto composto da villa padronale con annesso un ampio lotto di terreno al cui interno sono state realizzate, come accessori, tre unità immobiliari (Foto da 1 a 76); il tutto recintato con importante recinzione in muratura e soprastante inferriata avente un unico accesso da via della Cavona n. 2. L'intero complesso così come descritto si presenta come un unico lotto di proprietà indivisa. All'interno del fondo troviamo: - un'abitazione padronale composta da tre piani più interrato, - un'abitazione del custode, articolata in un solo piano terra, - un ufficio ed un magazzino composti da solo piano terra. Il lotto in oggetto è situato a nord-ovest del Comune di Grottaferrata, costituito da un terreno, di pertinenza al fabbricato principale, avente una superficie di mq. 17.365,00 comprensivo di corte comune ed area di sedime dei fabbricati. La corte al netto dei fabbricati risulta di mq. 16.865,00. Si ritiene importante sottolineare che l'ampio parco in oggetto, intorno agli edifici, è un luogo di importanza archeologica, presente sulla Carta Archeologica del territorio di Grottaferrata, una delle aree archeologiche più importanti dei Colli Albani, che ricade in particolare nel territorio che apparteneva a una grande proprietà edificata nel Seicento che diventò di proprietà della nella metà dell'Ottocento. Tutta l'area è ricca di resti di notevole interesse, ma la scoperta che ha suscitato più clamore è stata all'interno del lotto edificato e costituita dal ritrovamento, nell'anno 2000 (durante il lavoro di rimozione di un basamento di un traliccio elettrico) di un sepolcro denominato l'Ipogeo delle Ghirlande, sito n. 268 indicato sulla Carta Archeologica. Attualmente l'ingresso del sepolcro è ostruito da erbacce e arbusti che hanno coperto l'ingresso. Anche l'area, sito n. 268, dove venne ritrovato l'Ipogeo delle Ghirlande, è inagibile ed in uno stato di completo abbandono. Accantonate ad un casotto adiacente al sito sono presenti molte cassette di materiale ceramico e cotto relativo a scavi effettuati nell'anno 2013. Altro sito di interesse archeologico è costituito da un rudere di mura ubicato sempre nel lotto in oggetto a lato Ovest della proprietà in prossimità del confine con via Anagnina, che risulterebbe essere i resti di un sepolcro emergente. Altri resti di strutture si trovano al di sotto della villa padronale, in ampie cavità situate sotto di essa e unite da una serie di cunicoli, che ne permettono agevolmente l'accesso, e costituenti un susseguirsi di ambienti delimitati da resti di antiche murature, caratterizzate da elementi archeologici, che inducono a ritenere che anche al di sotto della villa padronale ci potesse essere una significativa struttura di interesse archeologico, definita dalla soprintendenza forse resti di terme romane. Il lotto pignorato, nel suo insieme, ricade in zona di P.R.G. Agricola e di verde privato, dove i frazionamenti sono vietati per evitare lottizzazioni; ciononostante si fa notare che all'interno del predetto lotto esistono già quattro unità immobiliari distinte, separate e catastalmente individuate per cui sarebbe possibile attribuire ad ogni singola unità una corte di pertinenza al di sotto di mq. 5000, nel rispetto dell'art. 30 del DPR 380/01. Lo scrivente, però, ritiene che le attuali caratteristiche del lotto rispecchiano la sua qualifica quale "unico lotto con parco esclusivo di una villa padronale con pertinenze" e che, quindi, suggerisce di mantenerne l'indivisibilità. In ogni caso la ripartizione in lotti sarà subordinata alla possibilità di identificarne una razionale ed agevole viabilità comune ed alla eventuale valutazione dell'Illustrissimo Signor Giudice. Sul lotto di terreno esecutato, sono presenti i seguenti fabbricati: -La Villa padronale, interessata da recenti lavori di ristrutturazione bruscamente interrotti (Foto da 1 a 52), nel dettaglio è composta da: Piano Terra con ingresso, dove è sita una scala di collegamento con il primo piano, soggiorno pranzo, cucina, disimpegno 1, bagno, disimpegno 2 con accesso verso la grotta sottostante, portico esterno antistante l'ingresso, ed un salone realizzato, senza autorizzazioni, mediante la chiusura di un preesistente portico, ed un altro portico adiacente al predetto salone abusivo (foto da n. 3 a n. 33); Piano Primo con letto 1, letto 2, letto 3, bagno 1, bagno 2, bagno 3, soggiorno, cabina armadio, disimpegno e sottoscala esterno (foto da n. 34 a n. 46); Piano Secondo con accesso da scala esterna, composto da disimpegno, bagno, letto (foto n. 47-48-49-50-51-52-53); Piano



Interrato non presente in nessuno dei grafici di progetto ma, sicuramente, preesistente alla costruzione della casa padronale e di tutti gli altri fabbricati presenti sul lotto di terreno. Vi si accede dal vano disimpegno 2, sito al piano terra, tramite un cunicolo che conduce ad una scala che discende sino alla quota della grotta composta da quattro cavità ed un cunicolo di collegamento (foto n. 14-20-21-22-23-24). All'interno del cunicolo sono presenti i resti di tratti di antiche murature di epoca remota e, quindi, di interesse archeologico (foto n. 25-26-27-28-29-30-31-32-33), per cui lo scrivente ha chiesto alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio la vendibilità del bene, o se esistevano diritti di prelazione; la Soprintendenza ha risposto con nota del 18/07/2023 in allegato n. 14, che per poter procedere all'esercizio della prelazione del bene oggetto di tutela vi sia prima la trasmissione del Decreto di trasferimento.

-L'Abitazione del custode, costituita da un solo piano terra composto da: cucina, soggiorno, letto, bagno, un ripostiglio, ed un portico antistante l'ingresso alla cucina (foto n. 73-74-75-76). -L'Ufficio, costituito da un piano terra composto da due locali identificati come uffici: Ufficio 1, Ufficio 2; e due bagni: W.C. 1, W.C. 2 (foto n. 67-68-69-70). -Il Magazzino è composto da: Piano Terra con Magazzino ed un ripostiglio e altro piccolo magazzino realizzato senza Autorizzazioni Edilizie (foto n. 71-72). Limitrofo alla Villa padronale troviamo un Locale Interrato da cui si ha accesso da una rampa esterna adibito per la prima porzione a garage, con retrostante disimpegno che dà accesso a n. 6 locali, un bagno ed un ripostiglio, il tutto realizzato senza le necessarie autorizzazioni edilizie (foto da n. 53 a n. 66).

L'intero complesso dove sono ubicate le quattro unità immobiliari oggetto di Stima, ha accesso da via della Cavona n. 2 (foto da n. 1 a n. 76) strada collegata con via Anagnina, tramite un cancello che ne garantisce l'accesso carrabile; all'interno del lotto è presente una viabilità interna appena accennata con staccionate che ne perimetrano dei tratti, ma quella che dà accesso a tutti gli edifici non ha una pavimentazione realizzata ma si sviluppa su manto erboso consolidato. Le unità in oggetto situate in Grottaferrata via della Cavona n. 2, risultano essere di proprietà della Società **** Omissis ****, tramite atto di acquisto del 01/02/1980 Notaio Michele Giuliano repertorio n. 20919, l'intero lotto oggetto di esecuzione immobiliare risulta riportato in catasto al:

- Foglio 1 p.lla 85 sub -, identificante la villa padronale, piano terra, categoria A/10 classe U vani 16,5 rendita € 6.817,23 (estratto All. n. 3; visura All. n. 4; planimetria All. n. 5).
- Foglio 1 p.lla 431 sub 3, identificante l'ufficio, piano terra, categoria A/10 classe U vani 4 rendita € 1.652,66 (estratto All. n. 3; visura All. n. 4; planimetria All. n. 6; elaborato All. n. 9).
- Foglio 1 p.lla 431 sub 4, identificante il magazzino, piano terra, categoria C/2 classe 4 mq. 22,00 rendita € 101,12 (estratto All. n. 3; visura All. n. 4; planimetria All. n. 7, elaborato All. n. 9).
- Foglio 1 p.lla 431 sub 2, identificante l'abitazione del custode, piano terra, categoria A/4 classe 2 vani 3,5 rendita € 271,14 (estratto All. n. 3; visura All. n. 4; planimetria All. n. 8; elaborato All. n. 9).

Mentre il terreno circostante già composto dalle particelle "Ente Urbano" foglio 1 p.lla 85 di mq. 2.878, area di pertinenza del fabbricato p.lla 85, ove risulta ubicato anche un rudere archeologico, e foglio 1 p.lla 431 di mq. 12.958 area di pertinenza dei fabbricati p.lla 431 sub 2-3-4, ove risulta ubicato il sepolcro ritrovato denominato "Ipogeo delle Ghirlante" comprende anche le particelle:

- Foglio 1 p.lla 375, area di fabbricato rurale di mq. 39 (estratto All. n. 3, visura All. n. 10).
- Foglio 1 p.lla 374, vigneto di classe 4 di mq. 476 (estratto All. n. 3, visura All. n. 10).
- Foglio 1 p.lla 89, vigneto di classe 3 di mq. 830 (estratto All. n. 3, visura All. n. 10).
- Foglio 1 p.lla 432, seminativo di classe 1 di mq. 184 (estratto All. n. 3, visura All. n. 10).

Il tutto per una superficie tra terreno e area di sedime dei fabbricati	di	mq.
		17.365,00.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 85, Categoria A10 - Fg. 1, Part. 431, Sub. 3, Categoria A10 - Fg. 1, Part. 431, Sub. 4, Categoria C2 - Fg. 1, Part. 431, Sub. 2, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 89, Qualità Vigneto - Fg. 1, Part. 374, Qualità Vigneto - Fg. 1, Part. 375, Qualità Incolto sterile - Fg. 1, Part. 432, Qualità Seminativo

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato, di cui all'unità immobiliare oggetto d'esecuzione, risulta ricadente nel Comune di Grottaferrata con la seguente destinazione Urbanistica: - le p.lle 85, 89, 374, 375, ricadono in Zona Omogenea E, Verde privato vincolato, art.11 N.T.A.; - la p.lla 431 ricade in parte in Zona Omogenea Agricola, Art.lo 16 N.T.A., are destinate alle attività agricole, e parte in zona omogenea E Verde privato vincolato, art.11 N.T.A. Per le zone agricole si applica come normativa di carattere generale, quella prevista dalla L.R. n. 38/1999 e s.m. e i.; - la p.lla 432 ricade in parte in Zona Omogenea



E Verde privato vincolato, art.11 N.T.A., e parte in area di Sede stradale (Stralcio Normative in allegano n. 28). Inoltre il lotto risulta vincolato ai sensi del D. Lgs. 42/2004, ed è sottoposto a vincolo di notevole interesse pubblico art. 134 co. 1 lett. a e art.lo 136 D.Lgs 42/04 lett. c, d: beni d'insieme , vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche. E' sottoposto anche a vincolo archeologico come patrimonio identitario Regionale D.Lgs. 42/04: "beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici", e "beni lineari testimonianza di caratteri archeologici e storici" e relative fasce di rispetto (stralcio norme All. n. 15 e Certificato destinazione Urbanistica All. n. 50). In aggiunta, è sottoposto anche a Vincolo da parte dell'ENAC art.lo n. 707 del codice della navigazione.

Prezzo base d'asta: € 1.938.057,60



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 191/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.938.057,60

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Grottaferrata (RM) - VIA CAVONA n. 2, scala -, interno -, piano S1-sem.T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 85, Categoria A10 - Fg. 1, Part. 431, Sub. 3, Categoria A10 - Fg. 1, Part. 431, Sub. 4, Categoria C2 - Fg. 1, Part. 431, Sub. 2, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 89, Qualità Vigneto - Fg. 1, Part. 374, Qualità Vigneto - Fg. 1, Part. 375, Qualità Incolto sterile - Fg. 1, Part. 432, Qualità Seminativo	Superficie	848,76 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile appare il seguente. La villa padronale, anche se recentemente ristrutturata, ha subito interruzione dei lavori che non risultano terminati, e al momento si dovrebbe provvedere ad opere di ripristino dello stato dei luoghi per eliminare gli abusi edilizi commessi, come la chiusura del preesistente portico, la realizzazione di un altro portico di dimensioni minori, la chiusura di un terrazzo e la realizzazione di un garage interrato, limitrofo all'abitazione principale, che è interamente da demolire. Il fabbricato adibito ad Ufficio, e il magazzino, sono in scarso stato di manutenzione, pertanto sarebbe necessaria la demolizione; al magazzino è stato realizzato un vano in ampliamento che deve essere demolito per il ripristino dello stato dei luoghi. Nell'abitazione del custode, in discreto stato di manutenzione, è stata chiusa abusivamente una parte del portico per realizzare un ripostiglio, quindi è necessaria la demolizione per ripristinare lo stato dei luoghi. L'area di pertinenza circostante appare in discreto stato di manutenzione curata e con erba tagliata a raso, e con viabilità interna che si sviluppa senza una vera pavimentazione ma su erba e terreno consolidato.		
Descrizione:	<p>Trattasi un lotto composto da villa padronale con annesso un ampio lotto di terreno al cui interno sono state realizzate, come accessori, tre unità immobiliari (Foto da 1 a 76); il tutto recintato con importante recinzione in muratura e soprastante inferriata avente un unico accesso da via della Cavona n. 2. L'intero complesso così come descritto si presenta come un unico lotto di proprietà indivisa. All'interno del fondo troviamo: - un'abitazione padronale composta da tre piani più interrato, - un'abitazione del custode, articolata in un solo piano terra, - un ufficio ed un magazzino composti da solo piano terra. Il lotto in oggetto è situato a nord-ovest del Comune di Grottaferrata, costituito da un terreno, di pertinenza al fabbricato principale, avente una superficie di mq. 17.365,00 comprensivo di corte comune ed area di sedime dei fabbricati. La corte al netto dei fabbricati risulta di mq. 16.865,00. Si ritiene importante sottolineare che l'ampio parco in oggetto, intorno agli edifici, è un luogo di importanza archeologica, presente sulla Carta Archeologica del territorio di Grottaferrata</p> <p>, una delle aree archeologiche più importanti dei Colli Albani, che ricade in particolare nel territorio che apparteneva a : una grande proprietà edificata nel Seicento che diventò di proprietà della famiglia nella metà dell'Ottocento. Tutta l'area è ricca di resti di notevole interesse, ma la scoperta che ha suscitato più clamore è stata all'interno del lotto edificato e costituita dal ritrovamento, nell'anno 2000 (durante il lavoro di rimozione di un basamento di un traliccio elettrico) di un sepolcro denominato l'Ipogeo delle Ghirlande, sito n. 268 indicato sulla Carta Archeologica. Attualmente l'ingresso del sepolcro è ostruito da erbacce e arbusti che hanno coperto l'ingresso. Anche l'area, sito n. 268, dove venne ritrovato l'Ipogeo delle Ghirlande, è inagibile ed in uno stato di completo abbandono. Accantonate ad un casotto adiacente al sito sono presenti molte cassette di materiale ceramico e cotto relativo a scavi effettuati nell'anno 2013. Altro sito di interesse archeologico è costituito da un rudere di mura ubicato sempre nel lotto in oggetto a lato Ovest della proprietà in prossimità del confine con via Anagnina, che risulterebbe essere i resti di un sepolcro emergente. Altri resti di strutture si trovano al di sotto della villa padronale, in ampie cavità situate sotto di essa e unite da una serie di cunicoli, che ne permettono agevolmente l'accesso, e costituenti un susseguirsi di ambienti delimitati da resti di antiche murature, caratterizzate da elementi archeologici, che inducono a ritenere che anche al di sotto della villa padronale ci potesse essere una significativa struttura di interesse archeologico, definita</p>		



	<p>dalla soprintendenza forse resti di terme romane. Il lotto pignorato, nel suo insieme, ricade in zona di P.R.G. Agricola e di verde privato, dove i frazionamenti sono vietati per evitare lottizzazioni; ciononostante si fa notare che all'interno del predetto lotto esistono già quattro unità immobiliari distinte, separate e catastalmente individuate per cui sarebbe possibile attribuire ad ogni singola unità una corte di pertinenza al di sotto di mq. 5000, nel rispetto dell'art. 30 del DPR 380/01. Lo scrivente, però, ritiene che le attuali caratteristiche del lotto rispecchiano la sua qualifica quale "unico lotto con parco esclusivo di una villa padronale con pertinenze" e che, quindi, suggerisce di mantenerne l'indivisibilità. In ogni caso la ripartizione in lotti sarà subordinata alla possibilità di identificarne una razionale ed agevole viabilità comune ed alla eventuale valutazione dell'Illustrissimo Signor Giudice. Sul lotto di terreno esecutato, sono presenti i seguenti fabbricati: -La Villa padronale, interessata da recenti lavori di ristrutturazione bruscamente interrotti (Foto da 1 a 52), nel dettaglio è composta da: Piano Terra con ingresso, dove è sita una scala di collegamento con il primo piano, soggiorno pranzo, cucina, disimpegno 1, bagno, disimpegno 2 con accesso verso la grotta sottostante, portico esterno antistante l'ingresso, ed un salone realizzato, senza autorizzazioni, mediante la chiusura di un preesistente portico, ed un altro portico adiacente al predetto salone abusivo (foto da n. 3 a n. 33); Piano Primo con letto 1, letto 2, letto 3, bagno 1, bagno 2, bagno 3, soggiorno, cabina armadio, disimpegno e sottoscala esterno (foto da n. 34 a n. 46); Piano Secondo con accesso da scala esterna, composto da disimpegno, bagno, letto (foto n. 47-48-49-50-51-52-53); Piano Interrato non presente in nessuno dei grafici di progetto ma, sicuramente, preesistente alla costruzione della casa padronale e di tutti gli altri fabbricati presenti sul lotto di terreno. Vi si accede dal vano disimpegno 2, sito al piano terra, tramite un cunicolo che conduce ad una scala che discende sino alla quota della grotta composta da quattro cavità ed un cunicolo di collegamento (foto n. 14-20-21-22-23-24). All'interno del cunicolo sono presenti i resti di tratti di antiche murature di epoca remota e, quindi, di interesse archeologico (foto n. 25-26-27-28-29-30-31-32-33), per cui lo scrivente ha chiesto alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio la vendibilità del bene, o se esistevano diritti di prelazione; la Soprintendenza ha risposto con nota del 18/07/2023 in allegato n. 14, che per poter procedere all'esercizio della prelazione del bene oggetto di tutela vi sia prima la trasmissione del Decreto di trasferimento. -L'Abitazione del custode, costituita da un solo piano terra composto da: cucina, soggiorno, letto, bagno, un ripostiglio, ed un portico antistante l'ingresso alla cucina (foto n. 73-74-75-76). -L'Ufficio, costituito da un piano terra composto da due locali identificati come uffici: Ufficio 1, Ufficio 2; e due bagni: W.C. 1, W.C. 2 (foto n. 67-68-69-70). -Il Magazzino è composto da: Piano Terra con Magazzino ed un ripostiglio e altro piccolo magazzino realizzato senza Autorizzazioni Edilizie (foto n. 71-72). Limitrofo alla Villa padronale troviamo un Locale Interrato da cui si ha accesso da una rampa esterna adibito per la prima porzione a garage, con retrostante disimpegno che dà accesso a n. 6 locali, un bagno ed un ripostiglio, il tutto realizzato senza le necessarie autorizzazioni edilizie (foto da n. 53 a n. 66). L'intero complesso dove sono ubicate le quattro unità immobiliari oggetto di Stima, ha accesso da via della Cavona n. 2 (foto da n. 1 a n. 76) strada collegata con via Anagnina, tramite un cancello che ne garantisce l'accesso carrabile; all'interno del lotto è presente una viabilità interna appena accennata con staccionate che ne perimetrano dei tratti, ma quella che dà accesso a tutti gli edifici non ha una pavimentazione realizzata ma si sviluppa su manto erboso consolidato. Le unità in oggetto situate in Grottaferrata via della Cavona n. 2, risultano essere di proprietà della Società **** Omissis ****, tramite atto di acquisto del 01/02/1980 Notaio Michele Giuliano repertorio n. 20919, l'intero lotto oggetto di esecuzione immobiliare risulta riportato in catasto al: - Foglio 1 p.lla 85 sub -, identificante la villa padronale, piano terra, categoria A/10 classe U vani 16,5 rendita € 6.817,23 (estratto All. n. 3; visura All. n. 4; planimetria All. n. 5). - Foglio 1 p.lla 431 sub 3, identificante l'ufficio, piano terra, categoria A/10 classe U vani 4 rendita € 1.652,66 (estratto All. n. 3; visura All. n. 4; planimetria All. n. 6; elaborato All. n. 9). - Foglio 1 p.lla 431 sub 4, identificante il magazzino, piano terra, categoria C/2 classe 4 mq. 22,00 rendita € 101,12 (estratto All. n. 3; visura All. n. 4; planimetria All. n. 7, elaborato All. n. 9). - Foglio 1 p.lla 431 sub 2, identificante l'abitazione del custode, piano terra, categoria A/4 classe 2 vani 3,5 rendita € 271,14 (estratto All. n. 3; visura All. n. 4; planimetria All. n. 8; elaborato All. n. 9). Mentre il terreno circostante già composto dalle particelle "Ente Urbano" foglio 1 p.lla 85 di mq. 2.878, area di pertinenza del fabbricato p.lla 85, ove risulta ubicato anche un rudere archeologico, e foglio 1 p.lla 431 di mq. 12.958 area di pertinenza dei fabbricati p.lla 431 sub 2-3-4, ove risulta ubicato il sepolcro ritrovato denominato "Ipogeo delle Ghirlante" comprende anche le particelle: - Foglio 1 p.lla 375, area di fabbricato rurale di mq. 39 (estratto All. n. 3, visura All. n. 10). - Foglio 1 p.lla 374, vigneto di classe 4 di mq. 476 (estratto All. n. 3, visura All. n. 10). - Foglio 1 p.lla 89, vigneto di classe 3 di mq. 830 (estratto All. n. 3, visura All. n. 10). - Foglio 1 p.lla 432, seminativo di classe 1 di mq. 184 (estratto All. n. 3, visura All. n. 10). Il tutto per una superficie tra terreno e area di sedime dei fabbricati di mq. 17.365,00.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO
Iscritto a ROMA 2 il 07/08/2009
Reg. gen. 51836 - Reg. part. 15589
Importo: € 1.200.000,00
Formalità a carico della procedura
Rogante: CALISSONI GIORGIO MARIO
Data: 31/07/2009
N° repertorio: 10906
N° raccolta: 3509
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO DEL 10/05/2019
Iscritto a ROMA 2 il 15/05/2019
Reg. gen. 23541 - Reg. part. 3866
Importo: € 1,00
Formalità a carico della procedura
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE SEDE ROMA
Data: 10/05/2019
N° repertorio: 14159

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA 2 il 04/11/2022
Reg. gen. 61829 - Reg. part. 44114
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

