
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ferretti Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 384/2023 del R.G.E.

promossa da

XXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX

Partita IVA: XXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX

INCARICO

In data 28/11/2023, il sottoscritto Arch. Ferretti Carlo, con studio in Viale della Repubblica, 268 - 00047 - Marino (RM), email arch.carloferretti@tiscali.it, PEC arch.carlo.ferretti@pec.archrm.it, Tel. 06 93 547 289, Fax 06 93 547 289, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

A seguito dell'esame della documentazione presente in fascicolo il sottoscritto CTU ha rilevato che sono stati sottoposti a pignoramento i seguenti beni identificati a livello catastale come di seguito descritto:

bene di cui al NCEU di Grottaferrata distinto al foglio 18 particella 1923 sub 37;

bene di cui al NCEU di Grottaferrata distinto al foglio 18 particella 1923 sub 17-18-29;

bene di cui al NCEU di Grottaferrata distinto al foglio 18 particella 1923 sub 51;

bene di cui al NCEU di Grottaferrata distinto al foglio 18 particella 1923 sub 52;

bene di cui al NCEU di Grottaferrata distinto al foglio 07 particella 522 sub 1 (correlato al CT foglio 07 P 3195);

bene di cui al NCEU di Grottaferrata distinto al foglio 07 particella 522 sub 2 (correlato al CT foglio 07 P 3195);

bene di cui al CT di Grottaferrata distinto al foglio 18 particella 2004;

bene di cui al CT di Grottaferrata distinto al foglio 18 particella 2006;

bene di cui al CT di Grottaferrata distinto al foglio 18 particella 718;

bene di cui al CT di Grottaferrata distinto al foglio 07 particella 965;

bene di cui al NCEU di Grottaferrata distinto al foglio 18 particella 1479 sub 510.

I beni di seguito elencati:

bene di cui al CT di Grottaferrata distinto al foglio 18 particella 2004,

bene di cui al CT di Grottaferrata distinto al foglio 18 particella 2006,

bene di cui al CT di Grottaferrata distinto al foglio 18 particella 718,

bene di cui al NCEU di Grottaferrata distinto al foglio 18 particella 1479 sub 510,

seppur ancora intestati catastalmente alla Akros Immobiliare srl, a seguito dei numerosi frazionamenti come descritto nella certificazione notarile redatta dal Notaio XXXXXXXXXXXX in data 22 novembre 2023 e depositata in data 25 novembre 2023, risultano essere attualmente oggetto di spazi di passaggio (P 718-2004-2006) e spazi privati (sub 510) per altre edificazioni realizzate.

Nello specifico la particella 2004 (ex 1905) e la particella 2006 (ex 1907) sono state conferite al consorzio "XXXXXXXXXX" e sono inserite all'interno del relativo Piano Particolareggiato "XXXXXXXXXX" (vedi allegato 10);

la particella 718 è parte di una strada di accesso del Piano Particolareggiato "XXXXXXXXXX" (vedi allegato 24);

il sub 510 fa parte di una corte privata identificata alla particella 1479 (vedi allegato 25).

A seguito di quanto sopra espresso lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1 COSTITUITO DA

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Grottaferrata (RM) - Via della Bella Vista 22, distinto al foglio 07 particella 3195 in sostituzione di quanto catastalmente identificato con la particella 522 sub 1 e sub 2 in quanto oggetto di demolizione e non più esistenti, e terreno di cui al CT di Grottaferrata distinto al foglio 07 particella 965.

LOTTO 2 COSTITUITO DA

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Grottaferrata (RM) - Via Federico Marinetti 34, edificio B, interno 3, piano T, distinto al foglio 18 particella 1923 sub 17-18-29
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Grottaferrata (RM) - Via Federico Marinetti 34, edificio B, interno B6, piano S1, distinto al foglio 18 particella 1923 sub 52

LOTTO 3 COSTITUITO DA

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Grottaferrata (RM) - Via Federico Marinetti 34, edificio B, interno 7, piano 1-2, distinto al foglio 18 particella 1923 sub 37
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Grottaferrata (RM) - Via Federico Marinetti 34, edificio B, interno B5, piano S1, distinto al foglio 18 particella 1923 sub 51

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Grottaferrata (RM) - Via della Bella Vista 22

DESCRIZIONE

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da:

bene di cui al NCEU di Grottaferrata distinto al foglio 07 particella 522 sub 1 (correlato al CT foglio 07 P 3195);
bene di cui al NCEU di Grottaferrata distinto al foglio 07 particella 522 sub 2 (correlato al CT foglio 07 P 3195);
bene di cui al CT di Grottaferrata distinto al foglio 07 particella 965.

Di fatto i beni di cui al foglio 07 particella 522 sub 1-2 seppur ancora in catasto sono stati demoliti come meglio specificato nel paragrafo regolarità urbanistica generando il fabbricato presente nel correlato CT foglio 07 P 3195 del Comune di Grottaferrata.

Pertanto ad oggi i beni riscontrati sono identificati al CT del Comune di Grottaferrata con il F07 P3195 e P965

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La relazione preliminare è stata redatta dal Dott. XXXXXXXXXXXX in data 07 dicembre 2023 e depositata in data 07 dicembre 2023 (vedi allegato 01). La documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. è costituita da certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta dal Notaio XXXXXXXXXXXX in data 22 novembre 2023 e depositata dal creditore precedente in data 25 novembre 2023 (vedi allegato 02).

TITOLARITÀ

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

- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

CONFINI

La particella identificata al CT del Comune di Grottaferrata F07 P3195 confina con le particelle 1158-965-969-105-102, Via della Bella Vista salvo altri.

La particella identificata al CT del Comune di Grottaferrata F07 P965 confina con le particelle 3195-1158-969,

via del Querceto salvo altri (vedi allegato 11).

Il bene immobile rinvenuto sulla particella 3195 confina con la particella medesima.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Piano |
|---------------------------------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|-------|
| ABITAZIONE PIANO S1 | 165,07 mq | 211,46 mq | 0,50 | 105,73 mq | S1 |
| ABITAZIONE PIANO S1 ZONA GARAGES | 227,86 mq | 254,10 mq | 0,50 | 127,05 mq | S1 |
| ABITAZIONE PIANO TERRA | 167,17 mq | 205,58 mq | 1 | 205,58 mq | PT |
| ABITAZIONE PIANO PRIMO | 116,65 mq | 152,93 mq | 1 | 152,93 mq | 1 |
| ABITAZIONE PIANO SOFFITTA | 53,46 mq | 71,86 mq | 0,5 | 35,93 mq | 2 |
| BALCONI E PORTICI (87.93) | | 25,00 mq | 0,30 | 7,50 mq | |
| TERRAZZE E PORTICI (87.93) | | 62,93 mq | 0,1 | 6,29 mq | |
| AREA ESTERNA (applicazione DPR 138-98 Allegato C) 358.51x0.10 | | 35,85 mq | | 35,85 mq | |
| AREA ESTERNA (applicazione DPR 138-98 Allegato C) 160.85x0.02 | | 3,22 mq | | 3,22 mq | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 680,08 mq | |

Il bene non è comodamente divisibile in natura. La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e dalla prassi consolidata. E' stato effettuato un rilievo metrico diretto eseguito durante i sopralluoghi presso l'immobile oggetto di pignoramento. E' stato fatto riferimento alle indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio ed a quanto dettato dal DPR 138 del 1998 per la definizione della superficie convenzionale. Le altezze degli ambienti oltre ulteriori dimensionamenti sono indicate nel rilievo allegato. Si evidenzia che le operazioni di rilievo dell'unità immobiliare sono state particolarmente impegnative a causa delle suppellettili ed arredi rinvenuti come si evince dalle foto allegate non è stato pertanto possibile sempre accedere con la dovuta precisione agli spigoli per definire i relativi spiccati e le relative angolazioni e misure. Gli spessori dei muri di confine sono stati ipotizzati nel caso non sia stato possibile determinarne con accuratezza la dimensione (muri inclinati, di confine, controterra). Il vano ascensore al piano S1 è risultato non accessibile in quanto chiuso con delle pannellature. La superficie convenzionale complessiva calcolata tiene conto di quanto relazionato nel paragrafo regolarità urbanistica a cui si rimanda in toto (vedi allegato 36).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 26/09/1998 al 19/04/2001 | XXXXXXXXXXXXXX | Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 522, Sub. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 32 Rendita € 171,88 |

| | | |
|------------------------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | Piano T |
| Dal 26/09/1998 al 19/04/2001 | XXXXXXXXXXXX | Catasto Terreni Fg. 7, Part. 965 Qualità Seminativo 2 Superficie (ha are ca) 03 24 Reddito dominicale € 1,84 Reddito agrario € 1,25 |
| Dal 26/09/1998 al 19/04/2001 | XXXXXXXXXXXX | Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 522, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 348,61 Piano T |
| Dal 19/04/2001 al | XXXXXXXXXXXX | Catasto Terreni Fg. 7, Part. 965 Qualità Seminativo 2 Superficie (ha are ca) 03 24 Reddito dominicale € 1,84 Reddito agrario € 1,25 |
| Dal 19/04/2001 al | XXXXXXXXXXXX | Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 522, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 39 mq Rendita € 348,61 Piano T |
| Dal 19/04/2001 al | XXXXXXXXXXXX | Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 522, Sub. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 32 Superficie catastale 39 mq Rendita € 171,88 Piano T |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da:

bene di cui al NCEU di Grottaferrata distinto al foglio 07 particella 522 sub 1 (correlato al CT foglio 07 P 3195);

bene di cui al NCEU di Grottaferrata distinto al foglio 07 particella 522 sub 2 (correlato al CT foglio 07 P 3195);

bene di cui al CT di Grottaferrata distinto al foglio 07 particella 965.

Di fatto i beni di cui al foglio 07 particella 522 sub 1-2 seppur ancora in catasto sono stati demoliti come meglio specificato nel paragrafo regolarità urbanistica generando il fabbricato presente nel correlato CT foglio 07 P 3195 del Comune di Grottaferrata.

Pertanto ad oggi i beni riscontrati sono identificati al CT del Comune di Grottaferrata con il F07 P3195 e P965

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |

| | | | | | | | | | | | |
|--|---|-----|---|--|----|---|-----|-------|----------|---|--|
| | 7 | 522 | 1 | | A4 | 2 | 4,5 | 39 mq | 348,61 € | T | |
| | 7 | 522 | 2 | | C6 | 4 | 32 | 39 mq | 171,88 € | T | |

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|--------------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 7 | 965 | | | | Seminativo 2 | | 03 24 mq | 1,84 € | 1,25 € | |
| 07 | 3195 | | | | Ente urbano | | 22 39 mq | | | |

Corrispondenza catastale

Bene di cui al NCEU di Grottaferrata distinto al foglio 07 particella 522 sub 1 (correlato al CT foglio 07 P 3195); bene di cui al NCEU di Grottaferrata distinto al foglio 07 particella 522 sub 2 (correlato al CT foglio 07 P 3195); Il sottoscritto, dopo aver confrontato i dati catastali contenuti nell'atto giudiziario di pignoramento relativi al bene in oggetto della presente procedura esecutiva con i dati scaturiti dalla visura catastale effettuata, non rileva difformità tali da pregiudicare l'individuazione univoca del bene.

Tuttavia sia dalle visure effettuate che dai riscontri sui luoghi (vedi allegato 11-36) il sottoscritto ha determinato che:

i beni suddetti sono stati oggetto di demolizione e la particella rinvenuta è identificata al CT di Grottaferrata al foglio 07 particella 3195, su tale particella inoltre è stato realizzato un nuovo fabbricato ancora non accatastato al NCEU.

Non è stato possibile eseguire il confronto comparativo tra quanto accatastato e quanto rilevato in quanto il bene rinvenuto non è stato accatastato.

Non è stato possibile eseguire il confronto comparativo tra quanto accatastato e quanto assentito dai titoli abilitativi in quanto il bene rinvenuto non è stato accatastato ed il Comune di Grottaferrata ha certificato l'assenza del fascicolo relativo dell'immobile rinvenuto e la dovuta documentazione progettuale (vedi allegato 11-12).

Bene di cui al CT di Grottaferrata distinto al foglio 07 particella 965:

il sottoscritto, dopo aver confrontato i dati catastali contenuti nell'atto giudiziario di pignoramento relativi al bene in oggetto della presente procedura esecutiva con i dati scaturiti dalla visura catastale effettuata, non rileva difformità tali da pregiudicare l'individuazione univoca del bene. Dalle visure effettuate il sottoscritto ha determinato che i dati identificativi relativi all'immobile in oggetto corrispondono con quanto risulta in catasto e l'inserimento in mappa (vedi allegato 11).

PRECISAZIONI

L'esame degli atti del procedimento risulta nella relazione preliminare redatta dal Dott. XXXXXXXXXXXX in data 07 dicembre 2023 e depositata in data 07 dicembre 2023 (vedi allegato 01).

PATTI

In data 20 novembre 2023 è stata inoltrata richiesta presso l'Agenzia delle Entrate di Velletri per avere informazioni in merito a contratti di locazione in essere riguardanti il bene oggetto di pignoramento. L'Agenzia

delle Entrate di Velletri con mail del 22 novembre 2023 ha risposto che non risultano contratti di locazione registrati per l'immobile richiesto (vedi allegato 26).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in uno stato conservativo buono seppur in alcune parti risultano non terminate alcune lavorazioni come descritto nel paragrafo caratteristiche costruttive (vedi allegato 36).

PARTI COMUNI

Non è stato possibile per le motivazioni espresse nel paragrafo vincoli od oneri condominiali determinare l'esistenza di un condominio costituito.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In data 30 dicembre 2023 il sottoscritto CTU ha inviato per pec richiesta al Comune di Grottaferrata in merito a quanto previsto dall'art. 173 bis, comma primo, n.8, disp. att. c.p.c., il Comune con nota del 26 gennaio 2024 ha certificato l'assenza di usi civici (vedi allegato 28-38).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Villa realizzata su lotto di terreno con accesso direttamente da Via della Bella Vista 22 ed esposizione ovest-est. L'immobile si sviluppa su quattro piani collegati da corpi scala interni ed esterni oltre ascensore (al piano S1 il vano ascensore risulta chiuso con dei pannelli di legno pertanto il suo posizionamento è stato ipotizzato essendo non accessibile), la distribuzione degli ambienti risulta dai rilievi allegati alla presente perizia (allegato 35)

Le caratteristiche generali costruttive prevalenti sono le seguenti:

fondazioni non ispezionabili;
strutture verticali in cemento armato e solai in latero cemento;
pareti esterne rivestite in intonaco tinteggiato con svariati elementi decorativi in mattoncini;
tetto realizzato a falde con manto di copertura in coppi e tegole.

Le caratteristiche generali costruttive del piano interrato sono le seguenti:

altezza utile interna variabile come meglio specificato nel rilievo allegato;
pareti interne intonacate e tinteggiate spatolate;
pareti bagni piastrellate e rivestite;
pareti cucina piastrellate e rivestite;
pavimenti in parquet con listoni di dimensioni variabili;
infissi esterni in legno ed inferriate esterne;
infissi interni in legno;
a questo livello è presente una intercapedine lungo i muri perimetrali.

Le caratteristiche generali costruttive del piano terra sono le seguenti:

altezza utile interna variabile come meglio specificato nel rilievo allegato;
pareti interne intonacate e tinteggiate ma da rifinire;
pareti bagni rifinite, assenza dei sanitari in parte;
pavimenti posati come sottofondo, da porre in opera i pavimenti finali come dichiarato dal proprietario;

infissi esterni in legno con persiane a scomparsa sempre in legno ed inferriate esterne, in alcuni casi presenza di oscuranti interni, alcuni infissi sono con ante scorrevoli;
infissi interni mancanti o provvisori.

Le caratteristiche generali costruttive del piano primo sono le seguenti:
altezza utile interna variabile come meglio specificato nel rilievo allegato;
pareti interne intonacate e tinteggiate ma da rifinire;
pareti bagni da rifinire ed in parte rifinite, assenza dei sanitari in parte;
pavimenti posati come sottofondo, da porre in opera i pavimenti finali come dichiarato dal proprietario;
infissi esterni in legno con persiane a scomparsa sempre in legno ed inferriate esterne, in alcuni casi presenza di oscuranti interni;
infissi interni mancanti o provvisori.

Le caratteristiche generali costruttive del piano mansarda sono le seguenti:
altezza utile interna variabile come meglio specificato nel rilievo allegato;
pareti interne intonacate e tinteggiate ma da rifinire;
pareti bagni da rifinire ed assenza dei sanitari;
pavimenti mancanti e da porre in opera i pavimenti finali come dichiarato dal proprietario;
infissi esterni in legno con oscuranti interni ed inferriate esterne;
infissi interni mancanti.

Le caratteristiche generali della zona scoperta sono le seguenti:
è presente una zona scoperta in parte a verde in parte finemente pavimentata con elementi in cubetti in porfido e disegni a terra;
è presente una piscina delle dimensioni di 5ml x 14ml come dichiarato dal proprietario (le dimensioni della piscina non è stato possibile rilevarle in quanto coperta da sistema di protezione);

In relazione alla situazione impiantistica il proprietario dichiara che:
l'immobile è provvisto dell'allaccio alla rete idrica comunale, al gas diretto ed alla rete elettrica, mentre lo smaltimento dei reflui è assicurato con fossa biologica;
al piano interrato sono presenti gli impianti elettrico, idrico e gas, l'impianto di riscaldamento è assicurato tramite caldaia e radiatori;
al piano terra sono presenti gli impianti elettrico, idrico e gas, l'impianto di riscaldamento è assicurato tramite caldaia e sistema di riscaldamento a pavimento;
al piano primo sono presenti gli impianti elettrico, idrico, l'impianto di riscaldamento è assicurato tramite caldaia e radiatori, al momento non è presente né la caldaia né i radiatori;
al piano primo sono presenti gli impianti elettrico, idrico, l'impianto di riscaldamento è assicurato tramite caldaia e radiatori, al momento non è presente né la caldaia né i radiatori;(vedi allegato 32-33-36-37).

STATO DI OCCUPAZIONE

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

A seguito dei sopralluoghi effettuati il sottoscritto CTU ha verificato che l'immobile è occupato al piano S1 dal sig. XXXXXXXXXX ed il suo nucleo familiare, al piano terra è svolta attività professionale della Società intestataria, mentre i piani superiori risultano liberi (vedi allegato 37).

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti |
|-------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| Dal 19/04/2001 al | XXXXXXXX Codice Fiscale/P.IVA: | COMPRAVENDITA (vedi allegato 07) |

| | | | | | |
|--|---------------------|----------------|------------------|----------------------|--------------------|
| | XXXXXXXX | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | XXXXXXXX | 19/04/2001 | 3877 | 1679 |
| | Trascrizione | | | | |
| | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. | |
| | ROMA 2 | 17/05/2001 | 18238 | 12429 | |

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

L'elenco delle formalità pregiudizievoli è contenuto nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta dal Notaio XXXXXXXXX in data 22 novembre 2023 e depositata dal creditore procedente in data 25 novembre 2023 (vedi allegato 02).

NORMATIVA URBANISTICA

La zona ove è ubicato l'immobile è regolamentata dal P.R.G. del Comune di Grottaferrata approvato con deliberazione di giunta regionale 998 del 19 dicembre 1972, zona D2 estensiva (vedi allegato 03-04). Inoltre la zona in questione è gravata dai vincoli ambientali di cui al PTPR approvato con DGR 5 del 21 aprile 2021 e nello specifico agli artt. 8-39-42 delle relative NTA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito della lettura dell'atto notarile è emerso quanto segue:
nell'atto di compravendita rogante XXXXXXXXX in data 19 aprile 2001 rep. 3877 trascritto presso la conservatoria di Roma 2 il 17 maggio 2001 ai nn. rg 18238 e rp 12429 (vedi allegato 07) non sono emersi elementi in merito ad eventuali titoli abilitativi in quanto l'atto suddetto aveva per oggetto il trasferimento di vari appezzamenti di terreno con "entrostanti manufatti fatiscenti".

Le visure effettuate dal sottoscritto, ed il sopralluogo, hanno evidenziato la presenza di un manufatto identificato al F 7 particella 3195 in sostituzione dei manufatti fatiscenti indicati nell'atto di pignoramento (vedi allegato 11).

In data 27 novembre 2023 il sottoscritto CTU ha quindi inviato regolare richiesta di accesso agli atti, prot. 48674 del Comune di Grottaferrata.

In data 28 dicembre 2023 il sottoscritto CTU si è recato presso gli uffici del Comune di Grottaferrata ma non è stato possibile visionare il fascicolo inerente la particella 3195 in quanto mancante negli archivi.

Con nota del 29 dicembre 2023 il Comune di Grottaferrata ha trasmesso allo scrivente CTU copia di alcuni carteggi rinvenuti in Comune e che lo stesso Comune "...è riuscito a reperire..." e quindi: atto d'obbligo rogante XXXXXXXXX il 15 aprile 2004 rep. 12201 trascritto a Roma 2 il 19 aprile 2004 ai nn rg 20014 e rp 12564, con allegate due piccole planimetrie (piano interrato e piano terra) oltre una piccola planimetria delle sistemazioni

esterne, le tre planimetrie sono rappresentate in formato pari a metà foglio A4 prive di datazione e di qualsiasi caratteristica dimensionale, una comunicazione di inizio lavori con prot. 27886 del Comune data 5 luglio 2004 ed una comunicazione di inizio lavori di variante della Soc. XXXXXXXXXX srl con prot. 47023 del Comune data 13 novembre 2008 (vedi allegato 34).

Con nota del 08 gennaio 2024 il Comune di Grottaferrata ha inoltre comunicato allo scrivente che:

“SI ATTESTA che negli archivi di questa sede Comunale sono rubricate le concessioni edilizie nn . 56 (pratica edilizia 233/2003 - Demolizione di due fabbricati) e concessione edilizia n. 57 (pratica edilizia n 234/2023 - Ricostruzione di un villino unifamiliare + variante) rilasciate il 01 giugno 2004 in Via di Bella Vista e intestate ad XXXXXXXXXX, i fascicoli non risultano materialmente nei faldoni di riferimento, circostanza che è stata oggetto di denuncia di smarrimento alla competente Stazione dei Carabinieri di Grottaferrata con PEC prot. 744 del 08/01/2024. Si rilascia attestazione all'interessato per gli usi consentiti. Firmato il dirigente del 1 settore tecnico/ambiente servizi 1° e 2° Ing. Andrea Trinca.” (vedi allegato 12)

Considerato quanto sopra espresso e fatte salve le eventuali e superiori determinazioni del Comune di Grottaferrata, il sottoscritto CTU non è nella condizione di potersi esprimere in merito alla conformità urbanistica ed edilizia del bene oggetto di pignoramento, in quanto, seppur lo stesso immobile risulterebbe oggetto di una regolare concessione e variante come dichiarato dal Comune stesso, non avendo rinvenuto il fascicolo con i grafici autorizzati, lo stesso CTU non è stato messo nella condizione di poter effettuare il dovuto confronto tra quanto autorizzato e quanto realizzato, avendo a disposizione solo la situazione attuale rilevata dallo scrivente e non anche la situazione di progetto ufficiale, “condicio sine qua non” per adempiere al mandato ricevuto. Pertanto non avendo potuto effettuare il raffronto su menzionato non è stato possibile verificare:

eventuali non conformità di natura urbanistica ed edilizia;

eventuali non conformità di natura paesaggistica ai sensi del DLGS 42/2004, essendo l'immobile costruito in zona vincolata come descritto nel paragrafo normativa urbanistica;

eventuali non conformità in relazione a quanto previsto dall'art. 64 del DPR 380/2001.

Si specifica inoltre che non è ancora stato effettuato il fine lavori presso il Comune di Grottaferrata come dichiarato dal Sig. XXXXXXXXXX amministratore della Società XXXXXXXXXX (vedi allegato 37), in quanto risultano non completate alcune lavorazioni come meglio descritto nel paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti.

Tuttavia, a titolo di informazione, raffrontando la situazione rilevata con quella contenuta nell'atto d'obbligo rogante XXXXXXXXXX il 15 aprile 2004 rep. 12201 trascritto a Roma 2 il 19 aprile 2004 ai nn rg 20014 e rp 12564, e quindi soltanto il piano interrato ed il piano terra si evidenzia quanto segue:

-al piano interrato la situazione rilevata dal sottoscritto evidenzia una destinazione d'uso totalmente residenziale, mentre il grafico allegato nell'atto d'obbligo rappresenta una destinazione d'uso totalmente non residenziale, inoltre da un confronto tra le due planimetrie la situazione rilevata è più grande rispetto a quanto allegato nell'atto d'obbligo, inoltre sono stati realizzati degli ulteriori spazi di rimessaggio per le autovetture, il tutto con conseguente aumento di superficie e volumetria;

-al piano terra la situazione rilevata dal sottoscritto evidenzia una destinazione d'uso totalmente residenziale, mentre il grafico allegato all'atto d'obbligo rappresenta una destinazione d'uso in parte residenziale ed in parte non residenziale, inoltre da un confronto tra le due planimetrie la situazione rilevata è più grande rispetto a quanto allegato nell'atto d'obbligo, con conseguente aumento di superficie utile e volumetria.

Si evidenzia comunque che la destinazione d'uso residenziale riscontrata al piano S1 durante i sopralluoghi non sia compatibile con tale livello di piano e quindi dovrà comunque essere effettuato il ripristino dei luoghi con una destinazione d'uso non residenziale.

In merito al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, si specifica che non avendo potuto effettuare i dovuti raffronti tra quanto autorizzato e quanto rilevato come già ampiamente relazionato, il sottoscritto CTU non è nella condizione di potersi esprimere. Si evidenzia tuttavia che le ragioni creditorie sono postume al 02 ottobre 2003 data di entrata in vigore dell'ultima legge sul condono (326/03) e la data degli abusi, nel caso, non è accertabile.

Viste le attuali caratteristiche del fabbricato come descritto nel paragrafo caratteristiche costruttive, e non essendo stato prodotto ancora il fine lavori come dichiarato dal proprietario il sottoscritto CTU non ha provveduto alla redazione dell'APE.

Non essendo stato effettuato il fine lavori e non avendo riscontrato alcun fascicolo in Comune come più volte evidenziato, non risultano nella disponibilità del Comune stesso né le certificazioni degli impianti né l'agibilità.

Considerato quanto puntualmente relazionato nel presente paragrafo sarà valutata una decurtazione economica in via del tutto presuntiva sul valore di stima del bene medesimo definita nel paragrafo stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali. Non è stato possibile reperire informazioni in merito ad una eventuale esistenza di amministrazione condominiale regolarmente costituita in quanto: non sono state rinvenute bacheche con affissioni inerenti informazioni in merito a tale problematica e comunque l'amministratore della Società proprietaria presente al sopralluogo ha sottoscritto che non esiste una amministrazione condominiale regolarmente costituita (vedi allegato 37). Considerato quanto sopra non è stato possibile determinare se esistano eventuali oneri condominiali insoluti e quindi il sottoscritto CTU non è nella condizione di potersi esprimere in merito tale problematica.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Grottaferrata (RM) - Via Federico Marinetti 34, edificio B, interno 3, piano T
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Grottaferrata (RM) - Via Federico Marinetti 34, edificio B, interno B6, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T

Il bene oggetto di pignoramento fa parte di un complesso immobiliare più grande. Nello specifico trattasi di un appartamento al piano terra.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO B6, PIANO S1

Il bene oggetto di pignoramento fa parte di un complesso immobiliare più grande. Nello specifico trattasi di un garage al piano interrato.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T

La relazione preliminare è stata redatta dal Dott. XXXXXXXXX in data 07 dicembre 2023 e depositata in data 07 dicembre 2023 (vedi allegato 01). La documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. è costituita da certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta dal Notaio XXXXXXXXX in data 22 novembre 2023 e depositata dal creditore precedente in data 25 novembre 2023 (vedi allegato 02).

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO B6, PIANO S1

La relazione preliminare è stata redatta dal Dott. XXXXXXXXX in data 07 dicembre 2023 e depositata in data 07 dicembre 2023 (vedi allegato 01). La documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. è costituita da certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta dal Notaio XXXXXXXXX in data 22 novembre 2023 e depositata dal creditore precedente in data 25 novembre 2023 (vedi allegato 02).

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T

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

- XXXXXXXXX (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: 06084331005

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

- XXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO B6, PIANO S1

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

- XXXXXXXXX (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T

Il sub 29 foglio 18 particella 1923 confina con i subb 30-18-17-1;
il sub 18 foglio 18 particella 1923 confina con i subb 29-20-1;
il sub 17 foglio 18 particella 1923 confina con i subb 29-19-1 salvo altri (vedi allegato 13).

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO B6, PIANO S1

Il sub 52 foglio 18 particella 1923 confina con i subb 51-53-501 salvo altri (vedi allegato 13).

CONSISTENZA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Piano |
|--------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|-------|
| ABITAZIONE | 57,11 mq | 68,14 mq | 1 | 68,14 mq | T |

| | | | | | |
|--------------------------------------------------------|--|----------|------|-----------------|---|
| AREA SCOPERTA (applicazione del DPR 138-98 allegato C) | | 68,14 mq | 0,1 | 6,81 mq | T |
| AREA SCOPERTA (applicazione del DPR 138-98 allegato C) | | 15,25 mq | 0,02 | 0,30 mq | T |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 75,25 mq | |

Il bene non è comodamente divisibile in natura. La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e dalla prassi consolidata. E' stato effettuato un rilievo metrico diretto eseguito durante i sopralluoghi presso l'immobile oggetto di pignoramento. E' stato fatto riferimento alle indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio ed a quanto dettato dal DPR 138 del 1998 per la definizione della superficie convenzionale. Le altezze degli ambienti oltre ulteriori dimensionamenti sono indicate nel rilievo allegato. Si evidenzia che le operazioni di rilievo dell'unità immobiliare sono state particolarmente impegnative a causa delle suppellettili ed arredi rinvenuti sia all'interno che nell'area scoperta dell'immobile, come si evince dalle foto allegate non è stato pertanto possibile sempre accedere con la dovuta precisione agli spigoli per definire i relativi spiccati e le relative angolazioni e misure. Gli spessori dei muri di confine sono stati ipotizzati nel caso non sia stato possibile determinarne con accuratezza la dimensione (muri inclinati, di confine, controterra) (vedi allegato 30).

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO B6, PIANO S1

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Piano |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|-------|
| Garage | 44,34 mq | 47,00 mq | 0,25 | 11,75 mq | S1 |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 11,75 mq | |

Il bene non è comodamente divisibile in natura. La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e dalla prassi consolidata. E' stato effettuato un rilievo metrico diretto eseguito durante i sopralluoghi presso l'immobile oggetto di pignoramento. E' stato fatto riferimento alle indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio ed a quanto dettato dal DPR 138 del 1998 per la definizione della superficie convenzionale. Le altezze degli ambienti oltre ulteriori dimensionamenti sono indicate nel rilievo allegato. Si evidenzia che le operazioni di rilievo dell'unità immobiliare sono state particolarmente impegnative a causa delle suppellettili ed arredi rinvenuti sia all'interno che nell'area scoperta dell'immobile, come si evince dalle foto allegate non è stato pertanto possibile sempre accedere con la dovuta precisione agli spigoli per definire i relativi spiccati e le relative angolazioni e misure. Gli spessori dei muri di confine sono stati ipotizzati nel caso non sia stato possibile determinarne con accuratezza la dimensione (muri inclinati, di confine, controterra)(vedi allegato 30).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---------|-----------|----------------|
| | | |

| | | |
|--------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 09/11/2006 al | XXXXXXXXXX | Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1923, Sub. 17-18-29 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 74 mq Rendita € 684,31 Piano T |
|--------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO B6, PIANO S1

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--------------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 09/11/2006 al | XXXXXXXXXX | Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1923, Sub. 52 Categoria C6 Cl.2, Cons. 43 Superficie catastale 45 mq Rendita € 168,78 Piano S1 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|----------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 18 | 1923 | 17-18-29 | | A2 | 1 | 5 | 74 mq | 684,31 € | T | |

Corrispondenza catastale

Il sottoscritto, dopo aver confrontato i dati catastali contenuti nell'atto giudiziario di pignoramento relativi al bene in oggetto della presente procedura esecutiva con i dati scaturiti dalla visura catastale effettuata, non rileva difformità tali da pregiudicare l'individuazione univoca del bene. Dalle visure effettuate il sottoscritto ha determinato che: i dati identificativi relativi all'immobile in oggetto corrispondono con quanto risulta in catasto e la planimetria, l'elaborato planimetrico, l'inserimento in mappa risultano agli atti del catasto (vedi allegato 13).

Da un confronto tra quanto accatastato e quanto rilevato sono emerse difformità di dettaglio di natura architettonica all'interno dell'appartamento e sui prospetti.

Da un confronto tra quanto accatastato e quanto autorizzato sono emerse difformità di dettaglio di natura architettonica all'interno dell'appartamento e sui prospetti.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO B6, PIANO S1

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 18 | 1923 | 52 | | C6 | 2 | 43 | 45 mq | 168,78 € | S1 | |

Corrispondenza catastale

Il sottoscritto, dopo aver confrontato i dati catastali contenuti nell'atto giudiziario di pignoramento relativi al bene in oggetto della presente procedura esecutiva con i dati scaturiti dalla visura catastale effettuata, non rileva difformità tali da pregiudicare l'individuazione univoca del bene. Dalle visure effettuate il sottoscritto ha determinato che: i dati identificativi relativi all'immobile in oggetto corrispondono con quanto risulta in catasto e la planimetria, l'elaborato planimetrico, l'inserimento in mappa risultano agli atti del catasto (vedi allegato 13).

Da un confronto tra quanto accatastato e quanto rilevato sono emerse difformità di dettaglio di natura architettonica all'interno e l'altezza rilevata di ml 3.13 è maggiore di quella indicata in catasto di ml 2.50, inoltre è stata realizzata una finestra a bocca di lupo.

Da un confronto tra quanto accatastato e quanto autorizzato sono emerse difformità di dettaglio di natura architettonica all'interno, inoltre è stata realizzata una finestra a bocca di lupo.

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T

L'esame degli atti del procedimento risulta nella relazione preliminare redatta dal Dott. XXXXXXXXX in data 07 dicembre 2023 e depositata in data 07 dicembre 2023 (vedi allegato 01).

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO B6, PIANO S1

L'esame degli atti del procedimento risulta nella relazione preliminare redatta dal Dott. XXXXXXXXX in data 07 dicembre 2023 e depositata in data 07 dicembre 2023 (vedi allegato 01).

PATTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T

In data 30 novembre 2023 è stata inoltrata richiesta presso l'Agenzia delle Entrate di Velletri per avere informazioni in merito a contratti di locazione in essere riguardanti il bene oggetto di pignoramento. L'Agenzia delle Entrate di Velletri con mail del 07 dicembre 2023 ha risposto che non risultano contratti di locazione registrati per l'immobile richiesto (vedi allegato 27).

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO B6, PIANO S1

In data 30 novembre 2023 è stata inoltrata richiesta presso l'Agenzia delle Entrate di Velletri per avere informazioni in merito a contratti di locazione in essere riguardanti il bene oggetto di pignoramento. L'Agenzia delle Entrate di Velletri con mail del 07 dicembre 2023 ha risposto che non risultano contratti di locazione registrati per l'immobile richiesto (vedi allegato 27).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T

L'immobile risulta in uno stato conservativo buono (vedi allegato 30).

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO B6, PIANO S1

L'immobile risulta in uno stato conservativo buono (vedi allegato 30).

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T

L'immobile pignorato risulta inserito all'interno di un contesto condominiale regolarmente costituito.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO B6, PIANO S1

L'immobile pignorato risulta inserito all'interno di un contesto condominiale regolarmente costituito.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T

La particella 1923 di cui al foglio 18 non è gravata da usi civici come descritto nella dichiarazione del Comune di Grottaferrata (vedi allegato 14)

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO B6, PIANO S1

La particella 1923 di cui al foglio 18 non è gravata da usi civici come descritto nella dichiarazione del Comune di Grottaferrata (vedi allegato 14)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T

Fondazioni non ispezionabili.
Esposizione nord/ovest-sud/est
Altezza utile come meglio specificato nel rilievo allegato.
Strutture verticali in cemento armato e solai in latero cemento.
Pareti esterne rivestite in intonaco e tinteggiate, oltre elementi in pietra.
Pareti interne intonacate e tinteggiate.
Pareti cucina e bagni piastrellate.
Pavimenti in gres porcellanato.
Infissi esterni in legno con grate in ferro, in alcune stanze sono presenti persiane in legno od oscuranti interni.
Infissi interni in legno.
Impianti esistenti: elettrico, idrico, igienico sanitario, gas cucina, impianto riscaldamento autonomo con termosifoni.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO B6, PIANO S1

Fondazioni non ispezionabili.
Altezza utile come meglio specificato nel rilievo allegato.
Strutture verticali in cemento armato.
Pareti divisorie in laterizio.
Pavimenti in cemento industriale.
Porta a bascula in metallo.
Impianto elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.
Al momento del sopralluogo il compendio oggetto di pignoramento è risultato occupato dalla Signora XXXXXXXXX senza titolo.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO B6, PIANO S1

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.
Il garage box 6 è abbinato all'int. 3 come da dichiarazione dell'amministratore di condominio (vedi allegato 05-06).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 20/05/1986 al 30/04/2004 | XXXXXXXXXX Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXX | COMPRAVENDITA (vedi allegato 09) | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | XXXXXXXXXX | 20/05/1986 | 5648/3704 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | ROMA 2 | 23/05/1986 | 14602 | 10855 |
| Dal 30/04/2004 al | XXXXXXXXXX Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXX | COMPRAVENDITA CON CONDIZIONE DI SOSPENSIONE (vedi allegato 08) | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | XXXXXXXXXX | 30/04/2004 | 12322/5879 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | ROMA 2 | 13/05/2004 | 25219 | 15568 |

Cancellazione di condizione di sospensiva il 23 febbraio 2011 ai n.ri 8937/1714 in dipendenza di atto in data 21 marzo 2005 n. 14611 di repertorio Notaio XXXXXXXXXX come meglio specificato nella relazione notarile redatta dal Notaio XXXXXXXXXX (vedi allegato 02)

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO B6, PIANO S1

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 20/05/1986 al 30/04/2004 | XXXXXXXXXX Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXX | COMPRAVENDITA (vedi allegato 09) | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | XXXXXXXXXX | 20/05/1986 | 5648/3704 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | ROMA 2 | 23/05/1986 | 14602 | 10855 |
| Dal 30/04/2004 al | XXXXXXXXXX Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXX | COMPRAVENDITA CON CONDIZIONE DI SOSPENSIONE (vedi allegato 08) | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | XXXXXXXXXX | 30/04/2004 | 12322/5879 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | ROMA 2 | 13/05/2004 | 25219 | 15568 |

Cancellazione di condizione di sospensiva il 23 febbraio 2011 ai n.ri 8937/1714 in dipendenza di atto in data 21 marzo 2005 n. 14611 di repertorio Notaio XXXXXXXXX come meglio specificato nella relazione notarile redatta dal Notaio XXXXXXXXX (vedi allegato 02)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T

L'elenco delle formalità pregiudizievoli è contenuto nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta dal Notaio XXXXXXXXX in data 22 novembre 2023 e depositata dal creditore procedente in data 25 novembre 2023 (vedi allegato 02).

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO B6, PIANO S1

L'elenco delle formalità pregiudizievoli è contenuto nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta dal Notaio XXXXXXXXX in data 22 novembre 2023 e depositata dal creditore procedente in data 25 novembre 2023 (vedi allegato 02).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T

La zona ove è ubicato l'immobile è regolamentata dal P.R.G. del Comune di Grottaferrata approvato con deliberazione di giunta regionale 998 del 19 dicembre 1972, zona A2 di ristrutturazione e zona C semi estensiva (vedi allegato 03-04). Inoltre la zona in questione è gravata dai vincoli ambientali di cui al PTPR approvato con DGR 5 del 21 aprile 2021 e nello specifico agli artt. 8 delle relative NTA.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO B6, PIANO S1

La zona ove è ubicato l'immobile è regolamentata dal P.R.G. del Comune di Grottaferrata approvato con deliberazione di giunta regionale 998 del 19 dicembre 1972, zona A2 di ristrutturazione e zona C semi estensiva (vedi allegato 03-04). Inoltre la zona in questione è gravata dai vincoli ambientali di cui al PTPR approvato con DGR 5 del 21 aprile 2021 e nello specifico agli artt. 8 delle relative NTA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T

A seguito del sopralluogo effettuato presso gli archivi del Comune di Grottaferrata ho riscontrato la seguente documentazione che legittima il bene oggetto di pignoramento:

pdc n 103 del 2007 (vedi allegato 16);
concessione in variante 120 del 21 novembre 2007 (vedi allegato 17);
grafico allegato alla concessione in variante (vedi allegato 18);
dia prot. 23943 del 2007 (vedi allegato 19);
comunicazione di fine lavori in data 19 dicembre 2007 (vedi allegato 20);
collaudo statico pos. 49480/D del 21 febbraio 2007 (vedi allegato 21);
attestato imbocco in fogna prot. 15288 del 20 luglio 2012 (vedi allegato 23);
richiesta agibilità con data 18 dicembre 2007 (vedi allegato 22).

Da un confronto tra quanto riscontrato in sede di sopralluogo e quanto autorizzato con i suddetti titoli abilitativi è emerso quanto segue:

1-sono emerse difformità di dettaglio di natura architettonica all'interno dell'appartamento e sui prospetti.

Premesso che il sottoscritto CTU non è nella condizione di determinare con certezza l'epoca degli abusi edilizi riscontrati e che sono fatte salve le eventuali e superiori determinazioni del Comune di Grottaferrata per le quali il CTU non è nella condizione di potersi esprimere, si riferisce quanto segue:

a) per quanto riguarda il punto 1 nell'ipotesi della doppia conformità urbanistica ed edilizia si ritiene che possa essere inoltrato quanto previsto dall'art. 36-37 del DPR 380/2001 e dall'art. 22 della legge regionale 15 del 2008. Tuttavia essendo il fabbricato in zona vincolata ai sensi dell'art. 8 del vigente PTPR sarà comunque necessario ottenere quanto previsto dall'art. 167 comma 4 e 5 del Dlgs. 42/2004. Per quanto riguarda l'ottenimento dell'autorizzazione di cui all'art. 167 del Dlgs. 42/2004 il sottoscritto CTU non è nella condizione di potersi esprimere poiché come ribadito dall'art. 146 comma 4 del Dlgs. 42/2004, "L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio ...omissis."

Non sono state rinvenute nella disponibilità del Comune le certificazioni di regolarità degli impianti.

Considerato quanto sopra relazionato sarà valutata una decurtazione economica in via del tutto presuntiva sul valore di stima del bene medesimo definita nel paragrafo stima.

Non è applicabile il combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, in quanto le ragioni creditorie sono postume al 02 ottobre 2003 data di entrata in vigore dell'ultima legge sul condono (326/03) e la data degli abusi non è accertabile.

Non avendo riscontrato la presenza del libretto d'impianto con le relative ricevute di manutenzione dell'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria (vedi allegato 37) il sottoscritto CTU non ha provveduto alla redazione dell'APE come previsto dalle disposizioni del G.E.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO B6, PIANO S1

A seguito del sopralluogo effettuato presso gli archivi del Comune di Grottaferrata ho riscontrato la seguente documentazione che legittima il bene oggetto di pignoramento:

pdc n 103 del 2007 (vedi allegato 16);
concessione in variante 120 del 21 novembre 2007 (vedi allegato 17);
grafico allegato alla concessione in variante (vedi allegato 18);

dia prot. 23943 del 2007 (vedi allegato 19);
comunicazione di fine lavori in data 19 dicembre 2007 (vedi allegato 20);
collaudo statico pos. 49480/D del 21 febbraio 2007 (vedi allegato 21);
attestato imbocco in fogna prot. 15288 del 20 luglio 2012 (vedi allegato 23);
richiesta agibilità con data 18 dicembre 2007 (vedi allegato 22).

Da un confronto tra quanto riscontrato in sede di sopralluogo e quanto autorizzato con i suddetti titoli abilitativi è emerso quanto segue:

1-sono emerse difformità di dettaglio di natura architettonica all'interno del garage ed è stata rinvenuta una finestra a bocca di lupo.

2-l'altezza interna rilevata è pari a ml 3.13 maggiore di quanto concesso pari a ml 2.50.

Premesso che il sottoscritto CTU non è nella condizione di determinare con certezza l'epoca degli abusi edilizi riscontrati e che sono fatte salve le eventuali e superiori determinazioni del Comune di Grottaferrata per le quali il CTU non è nella condizione di potersi esprimere, si riferisce quanto segue:

a) per quanto riguarda il punto 1 nell'ipotesi della doppia conformità urbanistica ed edilizia si ritiene che possa essere inoltrato quanto previsto dall'art. 36-37 del DPR 380/2001 e dall'art. 22 della legge regionale 15 del 2008;

b) per quanto riguarda il punto 2 dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi.

Non sono state rinvenute nella disponibilità del Comune le certificazioni di regolarità degli impianti.

Considerato quanto sopra relazionato sarà valutata una decurtazione economica in via del tutto presuntiva sul valore di stima del bene medesimo definita nel paragrafo stima.

Non è applicabile il combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, in quanto le ragioni creditorie sono postume al 02 ottobre 2003 data di entrata in vigore dell'ultima legge sul condono (326/03) e la data degli abusi non è accertabile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO 3, PIANO T

L'immobile pignorato risulta inserito all'interno di un contesto condominiale regolarmente costituito. Pertanto il sottoscritto ha effettuato una regolare richiesta di informazioni in merito a quanto disposto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c. L'Amministratore ha fornito le informazioni contenute nel documento che si allega (vedi allegato 05-06).

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO B6, PIANO S1

L'immobile pignorato risulta inserito all'interno di un contesto condominiale regolarmente costituito. Pertanto il sottoscritto ha effettuato una regolare richiesta di informazioni in merito a quanto disposto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c. L'Amministratore ha fornito le informazioni contenute nel documento che si allega (vedi allegato 05-06).

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Grottaferrata (RM) - Via Federico Marinetti 34, edificio B, interno 7, piano 1-2
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Grottaferrata (RM) - Via Federico Marinetti 34, edificio B, interno B5, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO 7, PIANO 1-2

Il bene oggetto di pignoramento fa parte di un complesso immobiliare più grande. Nello specifico trattasi di un appartamento al piano primo e soffitta.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO B5, PIANO S1

Il bene oggetto di pignoramento fa parte di un complesso immobiliare più grande. Nello specifico trattasi di un garage al piano interrato.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO 7, PIANO 1-2

La relazione preliminare è stata redatta dal Dott. XXXXXXXXX in data 07 dicembre 2023 e depositata in data 07 dicembre 2023 (vedi allegato 01). La documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. è costituita da certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta dal Notaio XXXXXXXXX in data 22 novembre 2023 e depositata dal creditore precedente in data 25 novembre 2023 (vedi allegato 02).

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO B5, PIANO S1

La relazione preliminare è stata redatta dal Dott. XXXXXXXXX in data 07 dicembre 2023 e depositata in data 07 dicembre 2023 (vedi allegato 01). La documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. è costituita da certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta dal Notaio XXXXXXXXX in data 22 novembre 2023 e depositata dal creditore precedente in data 25 novembre 2023 (vedi allegato 02).

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO 7, PIANO 1-2

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

- XXXXXXXXX (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO B5, PIANO S1

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

- XXXXXXXXX (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO 7, PIANO 1-2

Il sub 37 foglio 18 particella 1923 confina con il sub 38 salvo altri (vedi allegato 15).

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO B5, PIANO S1

Il sub 51 foglio 18 particella 1923 confina con i subb 52-501-503 salvo altri (vedi allegato 15).

CONSISTENZA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO 7, PIANO 1-2

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Piano |
|--------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|-------|
| ABITAZIONE PIANO 1 | 52,12 mq | 62,37 mq | 1 | 62,37 mq | 1 |

| | | | | | |
|--------------------------------------------------------|----------|----------|------|-----------------|---|
| ABITAZIONE PIANO SOFFITTA | 40,24 mq | 48,41 mq | 0,5 | 24,20 mq | 2 |
| AREA SCOPERTA (applicazione del DPR 138-98 allegato C) | | 12,19 mq | 0,1 | 1,22 mq | T |
| BALCONI (33,60 mq) | | 25,00 mq | 0,30 | 7,50 mq | 1 |
| BALCONI (33,60 mq) | | 8,60 mq | 0,10 | 0,86 mq | 1 |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 96,15 mq | |

Il bene non è comodamente divisibile in natura. La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e dalla prassi consolidata. E' stato effettuato un rilievo metrico diretto eseguito durante i sopralluoghi presso l'immobile oggetto di pignoramento. E' stato fatto riferimento alle indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio ed a quanto dettato dal DPR 138 del 1998 per la definizione della superficie convenzionale. Le altezze degli ambienti oltre ulteriori dimensionamenti sono indicate nel rilievo allegato. Si evidenzia che le operazioni di rilievo dell'unità immobiliare sono state particolarmente impegnative a causa delle suppellettili ed arredi rinvenuti sia all'interno che nell'area scoperta dell'immobile, come si evince dalle foto allegate non è stato pertanto possibile sempre accedere con la dovuta precisione agli spigoli per definire i relativi spiccati e le relative angolazioni e misure. Gli spessori dei muri di confine sono stati ipotizzati nel caso non sia stato possibile determinarne con accuratezza la dimensione (muri inclinati, di confine, controterra) (vedi allegato 31).

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO B5, PIANO S1

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Piano |
|----------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------------------|--------------|
| Garage | 44,82 mq | 47,57 mq | 0,25 | 11,89 mq | S1 |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 11,89 mq | |

Il bene non è comodamente divisibile in natura. La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e dalla prassi consolidata. E' stato effettuato un rilievo metrico diretto eseguito durante i sopralluoghi presso l'immobile oggetto di pignoramento. E' stato fatto riferimento alle indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio ed a quanto dettato dal DPR 138 del 1998 per la definizione della superficie convenzionale. Le altezze degli ambienti oltre ulteriori dimensionamenti sono indicate nel rilievo allegato. Si evidenzia che le operazioni di rilievo dell'unità immobiliare sono state particolarmente impegnative a causa delle suppellettili ed arredi rinvenuti sia all'interno che nell'area scoperta dell'immobile, come si evince dalle foto allegate non è stato pertanto possibile sempre accedere con la dovuta precisione agli spigoli per definire i relativi spiccati e le relative angolazioni e misure. Gli spessori dei muri di confine sono stati ipotizzati nel caso non sia stato possibile determinarne con accuratezza la dimensione (muri inclinati, di confine, controterra) (vedi allegato 31).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO 7, PIANO 1-2

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|-------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 09/11/2006 al | XXXXXXXXXX | Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1923, Sub. 37 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 89 mq Rendita € 684,31 Piano 1-2 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO B5, PIANO S1

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 09/11/2006 al 12/12/2023 | XXXXXXXXXX | Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 1923, Sub. 51 Categoria C6 Cl.2, Cons. 46 Superficie catastale 47 mq Rendita € 180,55 Piano S1 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO 7, PIANO 1-2

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 18 | 1923 | 37 | | A2 | 1 | 5 | 89 mq | 684,31 € | 1-2 | | |

Corrispondenza catastale

Il sottoscritto, dopo aver confrontato i dati catastali contenuti nell'atto giudiziario di pignoramento relativi al bene in oggetto della presente procedura esecutiva con i dati scaturiti dalla visura catastale effettuata, non rileva difformità tali da pregiudicare l'individuazione univoca del bene. Dalle visure effettuate il sottoscritto ha determinato che: i dati identificativi relativi all'immobile in oggetto corrispondono con quanto risulta in catasto e la planimetria, l'elaborato planimetrico, l'inserimento in mappa risultano agli atti del catasto (vedi allegato 15).

Da un confronto tra quanto accatastato e quanto rilevato sono emerse difformità di dettaglio di natura

architettonica all'interno dell'appartamento e sui prospetti, inoltre le finestre realizzate in soffitta risultano più grandi come anche il balcone 1 risulta più ampio.

Da un confronto tra quanto accatastato e quanto autorizzato sono emerse difformità di dettaglio di natura architettonica all'interno dell'appartamento e sui prospetti, inoltre le finestre realizzate in soffitta risultano più grandi come anche il balcone 1 risulta più ampio.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO B5, PIANO S1

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 18 | 1923 | 51 | | C6 | 2 | 46 | 47 mq | 180,55 € | S1 | | |

Corrispondenza catastale

Il sottoscritto, dopo aver confrontato i dati catastali contenuti nell'atto giudiziario di pignoramento relativi al bene in oggetto della presente procedura esecutiva con i dati scaturiti dalla visura catastale effettuata, non rileva difformità tali da pregiudicare l'individuazione univoca del bene.

Dalle visure effettuate il sottoscritto ha determinato che: i dati identificativi relativi all'immobile in oggetto corrispondono con quanto risulta in catasto e la planimetria, l'elaborato planimetrico, l'inserimento in mappa risultano agli atti del catasto (vedi allegato 15).

Da un confronto tra quanto accatastato e quanto rilevato sono emerse difformità di dettaglio di natura architettonica all'interno e l'altezza rilevata di ml 3.14 è maggiore di quella indicata in catasto di ml 2.50, inoltre è stata realizzata una finestra a bocca di lupo.

Da un confronto tra quanto accatastato e quanto autorizzato sono emerse difformità di dettaglio di natura architettonica all'interno, inoltre è stata realizzata una finestra a bocca di lupo.

PRECISAZIONI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO 7, PIANO 1-2

L'esame degli atti del procedimento risulta nella relazione preliminare redatta dal Dott. XXXXXXXXX in data 07 dicembre 2023 e depositata in data 07 dicembre 2023 (vedi allegato 01).

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO B5, PIANO S1

L'esame degli atti del procedimento risulta nella relazione preliminare redatta dal Dott. XXXXXXXXX in data 07 dicembre 2023 e depositata in data 07 dicembre 2023 (vedi allegato 01).

PATTI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO 7, PIANO 1-2

In data 30 novembre 2023 è stata inoltrata richiesta presso l'Agenzia delle Entrate di Velletri per avere informazioni in merito a contratti di locazione in essere riguardanti il bene oggetto di pignoramento. L'Agenzia delle Entrate di Velletri con mail del 07 dicembre 2023 ha risposto che non risultano contratti di locazione registrati per l'immobile richiesto (vedi allegato 27).

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO B5, PIANO S1

In data 30 novembre 2023 è stata inoltrata richiesta presso l'Agenzia delle Entrate di Velletri per avere informazioni in merito a contratti di locazione in essere riguardanti il bene oggetto di pignoramento. L'Agenzia delle Entrate di Velletri con mail del 07 dicembre 2023 ha risposto che non risultano contratti di locazione registrati per l'immobile richiesto (vedi allegato 27).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO 7, PIANO 1-2

L'immobile risulta in uno stato conservativo buono (vedi allegato 31).

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO B5, PIANO S1

L'immobile risulta in uno stato conservativo buono (vedi allegato 31).

PARTI COMUNI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO 7, PIANO 1-2

L'immobile pignorato risulta inserito all'interno di un contesto condominiale regolarmente costituito.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO B5, PIANO S1

L'immobile pignorato risulta inserito all'interno di un contesto condominiale regolarmente costituito.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO 7, PIANO 1-2

La particella 1923 di cui al foglio 18 non è gravata da usi civici come descritto nella dichiarazione del Comune di Grottaferrata (vedi allegato 14)

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO B5, PIANO S1

La particella 1923 di cui al foglio 18 non è gravata da usi civici come descritto nella dichiarazione del Comune di Grottaferrata (vedi allegato 14)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO 7, PIANO 1-2

Fondazioni non ispezionabili.
Esposizione nord/ovest-sud/est
Altezza utile come meglio specificato nel rilievo allegato.
Strutture verticali in cemento armato e solai in latero cemento.
Pareti esterne rivestite in intonaco e tinteggiate, oltre elementi in pietra.
Pareti interne intonacate e tinteggiate.
Pareti cucina e bagni piastrellate.
Pavimenti in gres porcellanato.
Infissi esterni in legno con grate in ferro, in alcune stanze sono presenti persiane in legno od oscuranti interni.
Infissi interni in legno.
Impianti esistenti: elettrico, idrico, igienico sanitario, gas cucina, impianto riscaldamento autonomo con termosifoni.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO B5, PIANO S1

Fondazioni non ispezionabili.
Altezza utile come meglio specificato nel rilievo allegato.
Strutture verticali in cemento armato.
Pareti divisorie in laterizio.
Pavimenti in cemento industriale.
Porta a bascula in metallo. Impianto elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO 7, PIANO 1-2

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.
Al momento del sopralluogo il compendio oggetto di pignoramento è risultato occupato dal Sig. XXXXXXXXXX e dal suo nucleo familiare, senza titolo.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO B5, PIANO S1

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

Il garage box 5 è abbinato all'int. 7 come da dichiarazione dell'amministratore di condominio (vedi allegato 05-06).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO 7, PIANO 1-2

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 20/05/1986 al 30/04/2004 | XXXXXXXXXX Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXX | COMPRAVENDITA (vedi allegato 09) | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | XXXXXXXXXX | 20/05/1986 | 5648/3704 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | ROMA 2 | 23/05/1986 | 14602 | 10855 |
| Dal 30/04/2004 al | XXXXXXXXXX Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXX | COMPRAVENDITA CON CONDIZIONE DI SOSPENSIONE (vedi allegato 08) | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | XXXXXXXXXX | 30/04/2004 | 12322/5879 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | ROMA 2 | 13/05/2004 | 25219 | 15568 |

Cancellazione di condizione di sospensiva il 23 febbraio 2011 ai n.ri 8937/1714 in dipendenza di atto in data 21 marzo 2005 n. 14611 di repertorio Notaio XXXXXXXXXX come meglio specificato nella relazione notarile redatta dal Notaio XXXXXXXXXX (vedi allegato 02)

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO B5, PIANO S1

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 20/05/1986 al 30/04/2004 | XXXXXXXXXX Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXX | COMPRAVENDITA (vedi allegato 09) | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | XXXXXXXXXX | 20/05/1986 | 5648/3704 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |

| | | | | | |
|--------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| | | ROMA 2 | 23/05/1986 | 14602 | 10855 |
| Dal 30/04/2004 al | XXXXXXXXXX Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXX | COMPRAVENDITA CON CONDIZIONE DI SOSPENSIONE (vedi allegato 08) | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | XXXXXXXXXX | 30/04/2004 | 12322/5879 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | ROMA 2 | 13/05/2004 | 25219 | 15568 |

Cancellazione di condizione di sospensiva il 23 febbraio 2011 ai n.ri 8937/1714 in dipendenza di atto in data 21 marzo 2005 n. 14611 di repertorio Notaio XXXXXXXXXX come meglio specificato nella relazione notarile redatta dal Notaio XXXXXXXXXX (vedi allegato 02)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO 7, PIANO 1-2

L'elenco delle formalità pregiudizievoli è contenuto nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta dal Notaio XXXXXXXXXX in data 22 novembre 2023 e depositata dal creditore procedente in data 25 novembre 2023 (vedi allegato 02).

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO B5, PIANO S1

L'elenco delle formalità pregiudizievoli è contenuto nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta dal Notaio XXXXXXXXXX in data 22 novembre 2023 e depositata dal creditore procedente in data 25 novembre 2023 (vedi allegato 02).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO 7, PIANO 1-2

La zona ove è ubicato l'immobile è regolamentata dal P.R.G. del Comune di Grottaferrata approvato con deliberazione di giunta regionale 998 del 19 dicembre 1972, zona A2 di ristrutturazione e zona C semi estensiva (vedi allegato 03-04). Inoltre la zona in questione è gravata dai vincoli ambientali di cui al PTPR approvato con DGR 5 del 21 aprile 2021 e nello specifico agli artt. 8 delle relative NTA.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO B5, PIANO S1

La zona ove è ubicato l'immobile è regolamentata dal P.R.G. del Comune di Grottaferrata approvato con deliberazione di giunta regionale 998 del 19 dicembre 1972, zona A2 di ristrutturazione e zona C semi

estensiva (vedi allegato 03-04). Inoltre la zona in questione è gravata dai vincoli ambientali di cui al PTPR approvato con DGR 5 del 21 aprile 2021 e nello specifico agli artt. 8 delle relative NTA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO 7, PIANO 1-2

A seguito del sopralluogo effettuato presso gli archivi del Comune di Grottaferrata ho riscontrato la seguente documentazione che legittima il bene oggetto di pignoramento:

pdv n 103 del 2007 (vedi allegato 16);
concessione in variante 120 del 21 novembre 2007 (vedi allegato 17);
grafico allegato alla concessione in variante (vedi allegato 18);
dia prot. 23943 del 2007 (vedi allegato 19);
comunicazione di fine lavori in data 19 dicembre 2007 (vedi allegato 20);
collaudo statico pos. 49480/D del 21 febbraio 2007 (vedi allegato 21);
attestato imbocco in fogna prot. 15288 del 20 luglio 2012 (vedi allegato 23);
richiesta agibilità con data 18 dicembre 2007 (vedi allegato 22).

Da un confronto tra quanto riscontrato in sede di sopralluogo e quanto autorizzato con i suddetti titoli abilitativi è emerso quanto segue:

1-sono emerse difformità di dettaglio di natura architettonica all'interno dell'appartamento e sui prospetti, inoltre le finestre realizzate in soffitta risultano più grandi come anche il balcone 1 risulta più ampio a seguito di misurazione grafica effettuata dallo scrivente in quanto la quota di ampiezza sul grafico di progetto non è specificata.

Premesso che il sottoscritto CTU non è nella condizione di determinare con certezza l'epoca degli abusi edilizi riscontrati e che sono fatte salve le eventuali e superiori determinazioni del Comune di Grottaferrata per le quali il CTU non è nella condizione di potersi esprimere, si riferisce quanto segue:

a) per quanto riguarda il punto 1 nell'ipotesi della doppia conformità urbanistica ed edilizia si ritiene che possa essere inoltrato quanto previsto dall'art. 36-37 del DPR 380/2001 e dall'art. 22 della legge regionale 15 del 2008. Tuttavia essendo il fabbricato in zona vincolata ai sensi dell'art. 8 del vigente PTPR sarà comunque necessario ottenere quanto previsto dall'art. 167 comma 4 e 5 del Dlgs. 42/2004. Per quanto riguarda l'ottenimento dell'autorizzazione di cui all'art. 167 del Dlgs. 42/2004 il sottoscritto CTU non è nella condizione di potersi esprimere poiché come ribadito dall'art. 146 comma 4 del Dlgs. 42/2004, "L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio ...omissis."

Non sono state rinvenute nella disponibilità del Comune le certificazioni di regolarità degli impianti.

Considerato quanto sopra relazionato sarà valutata una decurtazione economica in via del tutto presuntiva sul valore di stima del bene medesimo definita nel paragrafo stima.

Non è applicabile il combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, in quanto le ragioni creditorie sono postume al 02 ottobre 2003 data di entrata in vigore dell'ultima legge sul condono (326/03) e la data degli abusi non è accertabile.

Non avendo riscontrato la presenza del libretto d'impianto con le relative ricevute di manutenzione dell'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria (vedi allegato 37) il sottoscritto CTU non ha provveduto alla redazione dell'APE come previsto dalle disposizioni del G.E.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO B5, PIANO S1

A seguito del sopralluogo effettuato presso gli archivi del Comune di Grottaferrata ho riscontrato la seguente documentazione che legittima il bene oggetto di pignoramento:

pdc n 103 del 2007 (vedi allegato 16);
concessione in variante 120 del 21 novembre 2007 (vedi allegato 17);
grafico allegato alla concessione in variante (vedi allegato 18);
dia prot. 23943 del 2007 (vedi allegato 19);
comunicazione di fine lavori in data 19 dicembre 2007 (vedi allegato 20);
collaudo statico pos. 49480/D del 21 febbraio 2007 (vedi allegato 21);
attestato imbocco in fogna prot. 15288 del 20 luglio 2012 (vedi allegato 23);
richiesta agibilità con data 18 dicembre 2007 (vedi allegato 22).

Da un confronto tra quanto riscontrato in sede di sopralluogo e quanto autorizzato con i suddetti titoli abilitativi è emerso quanto segue:

- 1-sono emerse difformità di dettaglio di natura architettonica all'interno del garage ed è stata rinvenuta una finestra a bocca di lupo.
- 2-l'altezza interna rilevata è pari a ml 3.14 maggiore di quanto concesso pari a ml 2.50.

Premesso che il sottoscritto CTU non è nella condizione di determinare con certezza l'epoca degli abusi edilizi riscontrati e che sono fatte salve le eventuali e superiori determinazioni del Comune di Grottaferrata per le quali il CTU non è nella condizione di potersi esprimere, si riferisce quanto segue:

- a) per quanto riguarda il punto 1 nell'ipotesi della doppia conformità urbanistica ed edilizia si ritiene che possa essere inoltrato quanto previsto dall'art. 36-37 del DPR 380/2001 e dall'art. 22 della legge regionale 15 del 2008;
- b) per quanto riguarda il punto 2 dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi.

Non sono state rinvenute nella disponibilità del Comune le certificazioni di regolarità degli impianti.

Considerato quanto sopra relazionato sarà valutata una decurtazione economica in via del tutto presuntiva sul valore di stima del bene medesimo definita nel paragrafo stima.

Non è applicabile il combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, in quanto le ragioni creditorie sono postume al 02 ottobre 2003 data di entrata in vigore dell'ultima legge sul condono (326/03) e la data degli abusi non è accertabile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO 7, PIANO 1-2

L'immobile pignorato risulta inserito all'interno di un contesto condominiale regolarmente costituito. Pertanto il sottoscritto ha effettuato una regolare richiesta di informazioni in merito a quanto disposto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c. L'Amministratore ha fornito le informazioni contenute nel documento che si allega (vedi allegato 05-06).

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA FEDERICO MARINETTI 34, EDIFICIO B, INTERNO B5, PIANO S1

L'immobile pignorato risulta inserito all'interno di un contesto condominiale regolarmente costituito. Pertanto il sottoscritto ha effettuato una regolare richiesta di informazioni in merito a quanto disposto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c. L'Amministratore ha fornito le informazioni contenute nel documento che si allega (vedi allegato 05-06).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

LOTTO 1 COSTITUITO DA

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Grottaferrata (RM) - Via della Bella Vista 22, distinto al foglio 07 particella 3195 in sostituzione di quanto catastalmente identificato con la particella 522 sub 1 e sub 2 in quanto oggetto di demolizione e non più esistenti, e terreno di cui al CT di Grottaferrata distinto al foglio 07 particella 965.

LOTTO 2 COSTITUITO DA

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Grottaferrata (RM) - Via Federico Marinetti 34, edificio B, interno 3, piano T, distinto al foglio 18 particella 1923 sub 17-18-29
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Grottaferrata (RM) - Via Federico Marinetti 34, edificio B, interno B6, piano S1, distinto al foglio 18 particella 1923 sub 52

LOTTO 3 COSTITUITO DA

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Grottaferrata (RM) - Via Federico Marinetti 34, edificio B, interno 7, piano 1-2, distinto al foglio 18 particella 1923 sub 37
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Grottaferrata (RM) - Via Federico Marinetti 34, edificio B, interno B5, piano S1, distinto al foglio 18 particella 1923 sub 51

LOTTO 1

Bene N° 1 - Villa ubicata a Grottaferrata (RM) - Via della Bella Vista 22

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da:

bene di cui al NCEU di Grottaferrata distinto al foglio 07 particella 522 sub 1 (correlato al CT foglio 07 P 3195);
bene di cui al NCEU di Grottaferrata distinto al foglio 07 particella 522 sub 2 (correlato al CT foglio 07 P 3195);
bene di cui al CT di Grottaferrata distinto al foglio 07 particella 965.

Di fatto i beni di cui al foglio 07 particella 522 sub 1-2 seppur ancora in catasto sono stati demoliti come meglio specificato nel paragrafo regolarità urbanistica generando il fabbricato presente nel correlato CT foglio 07 P 3195 del Comune di Grottaferrata.

Pertanto ad oggi i beni riscontrati sono identificati al CT del Comune di Grottaferrata con il F07 P3195 e P965
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Superficie convenzionale del bene stimato:

bene n° 1

680,08 mq (commerciali)

Metodo di stima sintetico comparativo, in base alle quotazioni di mercato di immobili simili o assimilabili in zona, tenuto conto dei valori indicati nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (vedi allegato 39).

In relazione alle caratteristiche dei cespiti espropriati, all'ubicazione, allo stato d'uso e manutenzione, all'attuale andamento del mercato immobiliare, alle caratteristiche costruttive rilevate si ritiene utilizzare i seguenti valori:

quotazioni vendita per tipologia Residenziale, Ville e Villini in stato conservativo normale minimo 2.100,00 €/mq, massimo 3.000,00 €/mq.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è stato preso come riferimento il valore massimo di cui sopra di **3.000,00 €/mq comm.**

Considerato inoltre le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di pignoramento e nello specifico:

1. caratteristiche posizionali estrinseche, intese come quelle che determinano maggiormente l'apprezzamento di un bene in quanto considerano la localizzazione dell'immobile nel contesto urbano e si riflettono nel criterio della localizzazione, qualificazione infrastrutturale, dell'immobile nel mercato urbano;
2. caratteristiche posizionali intrinseche, intese come quelle che tengono conto della panoramicità, della luminosità e dell'esposizione del manufatto;
3. caratteristiche intrinseche o tecnologiche, intese come quelle che si riferiscono alla tipologia dell'immobile, alla data di costruzione e/o ristrutturazione e al suo stato di conservazione;
4. caratteristiche produttive, intese come quelle che considerano la capacità reddituale dell'immobile e si riflettono sul criterio di segmentazione che considera la sua disponibilità temporale,

lo scrivente CTU ritiene di dover aumentare il prezzo unitario riscontrato e sopra descritto del bene del 50% ottenendo un prezzo di applicazione ai fini della stima pari a **4.500,00 €/mq comm.**

Valore immobile (Vi) = Vu x mq comm.

Pertanto il valore di mercato dell'immobile è da considerare pari a:

**4.500,00 (€/mq comm.) x 680,08 (mq comm.) =
€ 3.060.360,00**

Oneri in detrazione

Fatte salve le eventuali e superiori determinazioni del Comune di Grottaferrata per le quali il CTU non è nella condizione di potersi esprimere, a seguito di quanto precedentemente descritto, si ritiene opportuno effettuare le seguenti decurtazioni in via del tutto presuntiva sul valore sopra stimato e nello specifico:

per quanto descritto al paragrafo regolarità edilizia al quale si rimanda in toto;
per sanzioni al momento non valutabili;
per eventuali successivi accatastamenti;
per inapplicabilità della garanzia per vizi, considerate le certificazioni impiantistiche non rinvenute;
per inapplicabilità della garanzia per vizi, considerata la mancanza dell'agibilità;
per la mancanza dell'allaccio in fogna;
per eventuali sanzioni di natura catastale al momento non valutabili a seguito di possibili accertamenti da parte dell'agenzia delle entrate;
per eventuali sanzioni di natura ambientale al momento non valutabili;
per eventuali sanzioni di cui alla sezione III del DPR 380/2001;

si ritiene di dover applicare una decurtazione presuntiva ed omnicomprensiva pari al 25% dell'importo stimato, comprensivo delle relative spese tecniche.

€ 3.060.360,00 x 0,25 = € 765.090,00

Valore dell'immobile

€ 3.060.360,00 - € 765.090,00 = € 2.295.270,00

Inoltre considerato che il fabbricato in questione non risulta al momento completamente terminato come descritto nel paragrafo caratteristiche costruttive prevalenti, è stata effettuata una stima sintetica e presuntiva in relazione alle opere che ancora apparentemente debbono realizzate. Tale stima è stata effettuata partendo dall'ipotesi di un costo tecnico di costruzione pari a 350,00 € per mq lordo da applicare sulla superficie lorda ancora in corso di definizione e quindi: al piano terra, al piano primo, al piano soffitta, al piano garages, considerando anche alcune finiture da apporre alla recinzione esterna ed alcuni dettagli nell'ambito del bene immobile. Pertanto considerata la superficie lorda per i piani sopra descritti pari a mq 684,47 ed un prezzo sintetico di applicazione pari a €/mq 350,00, le spese per l'ultimazione delle lavorazioni risulterebbero pari a:

mq 684,47 x € 350,00 = - € 239.564,50 (onere in detrazione)

€ 2.295.270,00 - € 239.564,50 = € 2.055.705,00

ed in cifra tonda € 2.056.000,00 (oltre oneri di legge se dovuti)

Vendita da effettuarsi nello stato di fatto e di diritto in cui il compendio si trova, ivi compresi i vincoli (se presenti) in essere.

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Grottaferrata (RM) - Via Federico Marinetti 34, edificio B, interno 3, piano T

Il bene oggetto di pignoramento fa parte di un complesso immobiliare più grande. Nello specifico trattasi di un appartamento al piano terra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1923, Sub. 17-18-29, Categoria A2

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

Bene N° 3 - Garage ubicato a Grottaferrata (RM) - Via Federico Marinetti 34, edificio B, interno B6, piano S1

Il bene oggetto di pignoramento fa parte di un complesso immobiliare più grande. Nello specifico trattasi di un garage al piano interrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1923, Sub. 52, Categoria C6

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

Superficie convenzionale del bene stimato:

bene n° 2

75,25 mq (commerciali)

bene n° 3

11,75 mq (commerciali)

totale

87,00 mq (commerciali)

Metodo di stima sintetico comparativo, in base alle quotazioni di mercato di immobili simili o assimilabili in zona, tenuto conto dei valori indicati nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (vedi allegato 39).

In relazione alle caratteristiche dei cespiti espropriati, all'ubicazione, allo stato d'uso e manutenzione, all'attuale andamento del mercato immobiliare, alle caratteristiche costruttive rilevate si ritiene utilizzare i seguenti valori:

quotazioni vendita per tipologia Residenziale, abitazioni civili in stato conservativo normale minimo 2.000,00 €/mq, massimo 2.800,00 €/mq.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è stato preso come riferimento il valore massimo di cui sopra di **2.800,00 €/mq comm.**

Valore immobile (Vi) = Vu x mq comm.

Pertanto il valore di mercato dell'immobile è da considerare pari a:

**2.800,00 (€/mq comm.) x 87,00 (mq comm.) =
€ 243.600,00**

Oneri in detrazione

Fatte salve le eventuali e superiori determinazioni del Comune di Grottaferrata per le quali il CTU non è nella condizione di potersi esprimere, a seguito di quanto precedentemente descritto, si ritiene opportuno effettuare le seguenti decurtazioni in via del tutto presuntiva sul valore sopra stimato e nello specifico:

per quanto descritto al paragrafo regolarità edilizia al quale si rimanda in toto;
per sanzioni al momento non valutabili;
per eventuali successive variazioni catastali;
per eventuali oneri condominiali in riferimento a quanto descritto nel paragrafo vincoli od oneri condominiali;
per inapplicabilità della garanzia per vizi, considerate le certificazioni impiantistiche non rinvenute come descritto nel paragrafo regolarità edilizia;

si ritiene di dover applicare una decurtazione presuntiva ed omnicomprensiva pari al 10% dell'importo stimato, comprensivo delle relative spese tecniche.

€ 243.600,00 x 0,10 = € 24.360,00

Valore dell'immobile

€ 243.600,00 - € 24.360,00 = € 219.240,00

ed in cifra tonda € 219.000,00 (oltre oneri di legge se dovuti)

Vendita da effettuarsi nello stato di fatto e di diritto in cui il compendio si trova, ivi compresi i vincoli (se presenti) in essere.

LOTTO 3

Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Grottaferrata (RM) - Via Federico Marinetti 34, edificio B, interno 7, piano 1-2

Il bene oggetto di pignoramento fa parte di un complesso immobiliare più grande. Nello specifico trattasi di un appartamento al piano primo e soffitta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1923, Sub. 37, Categoria A2

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

Bene N° 5 - Garage ubicato a Grottaferrata (RM) - Via Federico Marinetti 34, edificio B, interno B5, piano S1

Il bene oggetto di pignoramento fa parte di un complesso immobiliare più grande. Nello specifico trattasi di un garage al piano interrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1923, Sub. 51, Categoria C6

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

Superficie convenzionale del bene stimato:

bene n° 4

96,15 mq (commerciali)

bene n° 5

11,89 mq (commerciali)

totale

108,04 mq (commerciali)

Metodo di stima sintetico comparativo, in base alle quotazioni di mercato di immobili simili o assimilabili in zona, tenuto conto dei valori indicati nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (vedi allegato 39).

In relazione alle caratteristiche dei cespiti espropriati, all'ubicazione, allo stato d'uso e manutenzione, all'attuale andamento del mercato immobiliare, alle caratteristiche costruttive rilevate si ritiene utilizzare i seguenti valori:

quotazioni vendita per tipologia Residenziale, abitazioni civili in stato conservativo normale minimo 2.000,00 €/mq, massimo 2.800,00 €/mq.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è stato preso come riferimento il valore massimo di cui sopra di **2.800,00 €/mq comm.**

Valore immobile (Vi) = Vu x mq comm.

Pertanto il valore di mercato dell'immobile è da considerare pari a:

2.800,00 (€/mq comm.) x 108,04 (mq comm.) =
€ 302.512,00

Oneri in detrazione

Fatte salve le eventuali e superiori determinazioni del Comune di Grottaferrata per le quali il CTU non è nella condizione di potersi esprimere, a seguito di quanto precedentemente descritto, si ritiene opportuno effettuare le seguenti decurtazioni in via del tutto presuntiva sul valore sopra stimato e nello specifico:

per quanto descritto al paragrafo regolarità edilizia al quale si rimanda in toto;

per sanzioni al momento non valutabili;

per eventuali successive variazioni catastali;

per eventuali oneri condominiali in riferimento a quanto descritto nel paragrafo vincoli od oneri condominiali;

per inapplicabilità della garanzia per vizi, considerate le certificazioni impiantistiche non rinvenute come descritto nel paragrafo regolarità edilizia;

si ritiene di dover applicare una decurtazione presuntiva ed omnicomprensiva pari al 10% dell'importo stimato, comprensivo delle relative spese tecniche.

€ 302.512,00 x 0,10 = € 30.251,20

Valore dell'immobile

€ 302.512,00 - € 30.251,20 = € 272.260,80

ed in cifra tonda € 272.000,00 (oltre oneri di legge se dovuti)

Vendita da effettuarsi nello stato di fatto e di diritto in cui il compendio si trova, ivi compresi i vincoli (se presenti) in essere.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

LOTTO 1

non è stato possibile accertare la conformità urbanistica ed edilizia e quindi: non è stato possibile verificare eventuali non conformità di natura urbanistica ed edilizia, eventuali non conformità di natura paesaggistica ai sensi del DLGS 42/2004, essendo l'immobile costruito in zona vincolata come descritto nel paragrafo normativa urbanistica, eventuali non conformità in relazione a quanto previsto dall'art. 64 del DPR 380/2001, considerato che il Comune ha attestato la mancanza del faldone di riferimento inerente gli atti concessori e progettuali come descritto nel paragrafo regolarità urbanistica al quale si rimanda in toto, pertanto lo scrivente CTU non ha potuto effettuare il dovuto raffronto tra quanto autorizzato e quanto rilevato;

non è stato ancora presentato in Comune il fine lavori;

non sono state rinvenute nella disponibilità del Comune le certificazioni di regolarità degli impianti e l'agibilità;

le lavorazioni non sono ancora del tutto terminate come descritto nel paragrafo caratteristiche costruttive;

la destinazione d'uso rilevata al piano S1 è incompatibile con il livello di piano come descritto nel paragrafo regolarità edilizia;

l'immobile non è provvisto di allacciamento alla pubblica fognatura comunale come dichiarato dal proprietario.

LOTTO 2

Difficoltà a livello urbanistico ed edilizio come descritto nel paragrafo regolarità urbanistica al quale si rimanda in toto;

non sono state rinvenute nella disponibilità del Comune le certificazioni di regolarità degli impianti.

LOTTO 3

Difficoltà a livello urbanistico ed edilizio come descritto nel paragrafo regolarità urbanistica al quale si rimanda in toto;

non sono state rinvenute nella disponibilità del Comune le certificazioni di regolarità degli impianti.

Trattasi di vendita in asta giudiziaria, l'acquirente, quindi, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge

essere messo in discussione.

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.

Marino, li 20/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ferretti Carlo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - RELAZIONE PRELIMINARE
- ✓ N° 2 Altri allegati - CERTIFICAZIONE NOTARILE
- ✓ N° 3 Altri allegati - NTA COMUNE DI GROTTAFERRATA
- ✓ N° 4 Altri allegati - PRG COMUNE GROTTAFERRATA
- ✓ N° 5 Altri allegati - DOCUMENTI AMMINISTRATORE VVF LOTTO 2-3
- ✓ N° 6 Altri allegati - DOCUMENTI AMMINISTRATORE MILLESIMI E ALTRO LOTTO 2-3
- ✓ N° 7 Altri allegati - ATTO REP 3877 LOTTO 1
- ✓ N° 8 Altri allegati - ATTO REP 12322 LOTTO 2-3
- ✓ N° 9 Altri allegati - ATTO REP 5648_3704 LOTTO 2-3
- ✓ N° 10 Altri allegati - ATTO REP 18583 ALTRI TERRENI
- ✓ N° 11 Altri allegati - VISURE CATASTALI P 3195 ED AFFINI LOTTO 1
- ✓ N° 12 Altri allegati - DICHIARAZIONE COMUNE ASSENZA FASCICOLO LOTTO1
- ✓ N° 13 Altri allegati - VISURE CATASTALI LOTTO 2
- ✓ N° 14 Altri allegati - USI CIVICI LOTTO2-3
- ✓ N° 15 Altri allegati - VISURE CATASTALI LOTTO 3
- ✓ N° 16 Altri allegati - PDC 103-04 LOTTO2-3
- ✓ N° 17 Altri allegati - CONCESSIONE IN VARIANTE 120-07 DEL 21-11-07 LOTTO2-3
- ✓ N° 18 Altri allegati - GRAFICI VARIANTE DEL 21-11-07 LOTTO2-3
- ✓ N° 19 Altri allegati - DIA GIUGNO 2007 LOTTO2-3
- ✓ N° 20 Altri allegati - FINE LAVORI LOTTO2-3
- ✓ N° 21 Altri allegati - COLLAUDO LOTTO2-3

- ✓ N° 22 Altri allegati - RICHIESTA AGIBILITA LOTTO2-3
- ✓ N° 23 Altri allegati - ATTESTATO IMBOCCO IN FOGNA LOTTO2-3
- ✓ N° 24 Altri allegati - DOCUMENTI P718-2004-2006
- ✓ N° 25 Altri allegati - DOCUMENTI SUB 510
- ✓ N° 26 Altri allegati - AGENZIA ENTRATE LOTTO 1
- ✓ N° 27 Altri allegati - AGENZIA ENTRATE LOTTO 2-3
- ✓ N° 28 Altri allegati - RICHIESTA COMUNE GROTTAFERRATA USI CIVICI LOTTO 1
- ✓ N° 30 Altri allegati - FOTO LOTTO 2
- ✓ N° 31 Altri allegati - FOTO LOTTO 3
- ✓ N° 32 Altri allegati - RILIEVO LOTTO 2
- ✓ N° 33 Altri allegati - RILIEVO LOTTO 3
- ✓ N° 34 Altri allegati - ATTO OBBLIGO REP 12201 E COMUNICAZIONI LOTTO1
- ✓ N° 35 Altri allegati - RILIEVO LOTTO1
- ✓ N° 36 Altri allegati - FOTO LOTTO 1
- ✓ N° 37 Altri allegati - VERBALI DI ACCESSO
- ✓ N° 38 Altri allegati - CERTIFICATO USI CIVICI LOTTO1
- ✓ N° 39 Altri allegati - VISURA OMI