
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Borin Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 401/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Grottaferrata (RM) - Via delle Sorgenti, 28 (INT. 1) Sub. 8	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Grottaferrata (RM) - Via delle Sorgenti, 30 (INT. 2) Sub. 9	5
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Grottaferrata (RM) - Via Isonzo, 42 (Palazzina A) Sub. 3	5
Bene N° 4 - Garage ubicato a Grottaferrata (RM) - Via Isonzo, 42 (Palazzina A) (INT. 7) Sub. 10	6
Lotto 1	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Precisazioni	8
Patti	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Lotto 2	14
Completezza documentazione ex art. 567	15
Titolarità	15
Confini	15
Consistenza	15
Cronistoria Dati Catastali	16
Dati Catastali	16
Precisazioni	17
Patti	17
Stato conservativo	17

Parti Comuni	17
Servitù, censo, livello, usi civici	17
Caratteristiche costruttive prevalenti	18
Stato di occupazione	19
Provenienze Ventennali	19
Formalità pregiudizievoli	20
Normativa urbanistica	20
Regolarità edilizia	21
Vincoli od oneri condominiali	22
Lotto 3	23
Completezza documentazione ex art. 567	23
Titolarità	23
Confini	23
Consistenza	24
Cronistoria Dati Catastali	24
Dati Catastali	24
Precisazioni	25
Patti	25
Stato conservativo	25
Parti Comuni	26
Servitù, censo, livello, usi civici	26
Caratteristiche costruttive prevalenti	26
Stato di occupazione	27
Provenienze Ventennali	27
Formalità pregiudizievoli	28
Normativa urbanistica	29
Regolarità edilizia	30
Vincoli od oneri condominiali	30
Lotto 4	31
Completezza documentazione ex art. 567	31
Titolarità	31
Confini	32
Consistenza	32
Cronistoria Dati Catastali	32
Dati Catastali	33
Precisazioni	33
Patti	34
Stato conservativo	34

Parti Comuni	34
Servitù, censo, livello, usi civici	34
Caratteristiche costruttive prevalenti	34
Stato di occupazione	35
Provenienze Ventennali	35
Formalità pregiudizievoli	36
Normativa urbanistica	37
Regolarità edilizia	38
Vincoli od oneri condominiali	39
Stima / Formazione lotti	39
Lotto 1	39
Lotto 2	41
Lotto 3	43
Lotto 4	46
Riserve e particolarità da segnalare	48
Riepilogo bando d'asta	52
Lotto 1	52
Lotto 2	52
Lotto 3	53
Lotto 4	54
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 401/2024 del R.G.E.	56
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 60.000,00	56
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 41.000,00	56
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 11.000,00	57
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 23.000,00	57
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	59
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Grottaferrata (RM) - Via delle Sorgenti, 28 (INT. 1) Sub. 8	59
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Grottaferrata (RM) - Via delle Sorgenti, 30 (INT. 2) Sub. 9	59
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Grottaferrata (RM) - Via Isonzo, 42 (Palazzina A) Sub. 3	60
Bene N° 4 - Garage ubicato a Grottaferrata (RM) - Via Isonzo, 42 (Palazzina A) (INT. 7) Sub. 10	60

INCARICO

In data 18/03/2025, il sottoscritto Borin Luca, con studio in Via Fontana Marcaccio, 26 - 00049 - Velletri (RM), e-mail info@casavelletri.it, PEC info@pec.casavelletri.it, Tel. 06 69 300 932, Fax 178 27 43 389, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Grottaferrata (RM) - Via delle Sorgenti, 28 (INT. 1) Sub. 8
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Grottaferrata (RM) - Via delle Sorgenti, 30 (INT. 2) Sub. 9
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Grottaferrata (RM) - Via Isonzo, 42 (Palazzina A) Sub. 3
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Grottaferrata (RM) - Via Isonzo, 42 (Palazzina A) (INT. 7) Sub. 10

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA DELLE SORGENTI, 28 (INT. 1) SUB. 8

Trattasi della quota di 1/1 del diritto di proprietà di un locale magazzino posto al piano seminterrato, distinto con l'interno numero 1 (uno), facente parte di un fabbricato di maggior consistenza denominato "PALAZZINA B", in pessimo stato di manutenzione.

Il lotto in vendita, è composto: da un locale di forma ad "L" con antibagno e wc.

Il lotto di cui trattasi è situato nel Comune di Grottaferrata in Via delle Sorgenti, 28, ed è di proprietà della Società **** Omissis ****, per la quota di 1/1 di proprietà.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA DELLE SORGENTI, 30 (INT. 2) SUB. 9

Trattasi della quota di 1/1 del diritto di proprietà di un locale magazzino posto al piano seminterrato, distinto con l'interno numero 2 (due), facente parte di un fabbricato di maggior consistenza denominato "PALAZZINA B", in cattivo stato di manutenzione.

Il lotto in vendita, è composto: da un locale di forma ad "L".

Il lotto di cui trattasi è situato nel Comune di Grottaferrata in Via delle Sorgenti, 30, ed è di proprietà della Società **** Omissis ****, per la quota di 1/1 di proprietà.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ISONZO, 42 (PALAZZINA A) SUB. 3

Trattasi della quota di 1/1 del diritto di proprietà di un locale cantina posto al piano seminterrato, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza denominato "PALAZZINA A", in cattivo stato di manutenzione.

Il lotto in vendita, è composto: da un locale di forma irregolare.

Il lotto di cui trattasi è situato nel Comune di Grottaferrata in Via Isonzo, 42, ed è di proprietà della Società **** Omissis ****, per la quota di 1/1 di proprietà.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ISONZO, 42 (PALAZZINA A) (INT. 7) SUB. 10

Trattasi della quota di 1/1 del diritto di proprietà di un box auto posto al piano seminterrato, distinto con l'interno numero 7 (sette), facente parte di un fabbricato di maggior consistenza denominato "PALAZZINA A", in pessimo stato di manutenzione.

Il lotto in vendita, è composto: da un locale di forma rettangolare.

Il lotto di cui trattasi è situato nel Comune di Grottaferrata in Via Isonzo, 42, ed è di proprietà della Società **** Omissis ****, per la quota di 1/1 di proprietà.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Grottaferrata (RM) - Via delle Sorgenti, 28 (INT. 1) Sub. 8

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dalla lettura della Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato ipo-catastale redatta dal Notaio Dott. Niccolò TIECCO, e dalla relazione preliminare in ordine alle verifiche della documentazione depositata in atti, redatta dall'Avv. Monica PITZALIS, si evince che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa e regolare (cfr. all. n. 2 e 3).

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile oggetto di pignoramento alla Società **** Omissis ****, proprietaria per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà, è pervenuto in forza dell'atto di compravendita stipulato dal Notaio Dott. GALLUCCI Claudio, in data 15/07/1999 al repertorio n. 5082 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 28/07/199 al registro particolare n. 17617, registro generale n. 27059.

CONFINI

Il bene oggetto di esecuzione confina per due lati con strada privata, con locale distinto con l'interno due, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	41,95 mq	54,08 mq	1	54,08 mq	2,60 m	S1
Antibagno	2,00 mq	3,16 mq	1	3,16 mq	2,30 m	S1
WC	2,30 mq	3,56 mq	1	3,56 mq	2,30 m	S1
Totale superficie convenzionale:				60,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale di cui sopra è stata calcolata con il metodo UNI 10750/2005, sommando alla superficie calpestabile, il 50% dei muri perimetrali comuni, il 100% di quelli esclusivi e dei tramezzi interni fino ad una concorrenza massima non superiore al 10% della superficie calpestabile stessa. La superficie così ottenuta è stata quindi ragguagliata con i coefficienti di rivalutazione e qualificazione secondo la destinazione d'uso e lo stato in cui si trova attualmente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 15/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1789, Sub. 8 Categoria C2 Cl.5, Cons. 44 m² Rendita € 236,33
Dal 15/07/1999 al 22/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1789, Sub. 8 Categoria C2 Cl.5, Cons. 44 m² Superficie catastale Totale: 52 mq

		Rendita € 236,33 Piano S1
--	--	------------------------------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

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	1789	8		C2	5	44 m ²	Totale: 52 mq	236,33 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalle planimetrie catastali depositate presso il N.C.E.U. del Comune di Grottaferrata, e da un attento sopralluogo effettuato, si precisa quanto segue:

per l'immobile distinto al Foglio 7 Particella 1789 sub. 8, int. 1 del Piano S1 (composto da un Locale con attiguo Ripostiglio e WC) è emerso che c'è corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale del 6 aprile 1970, ad eccezione dei controsoffitti dell'originario ripostiglio (oggi magazzino), della realizzazione di un "antibagno" nello spazio originariamente occupato per intero dal WC e di una piccola apertura sul lato Nord-Est del locale che rende comunicante il subalterno 8 con il subalterno 9.

Quindi non c'è una variazione di superficie tale da poter determinare l'incremento della Rendita Catastale.

Inoltre, da un'attenta lettura della cronistoria della visura catastale nonché dalla visura catastale aggiornata è emerso che la toponomastica dell'unità identificata al Foglio 7 P.lla 1789 sub. 8 non risulta correttamente aggiornata in quanto il civico attuale dell'unità eseguita è 28 invece di 24.

Infine, si evidenzia che il fabbricato di maggiore consistenza di cui l'immobile pignorato è parte risulta regolarmente censito al Catasto Fabbricati con la particella 1789 del foglio 7; tuttavia, la rappresentazione cartografica non è stata aggiornata, poiché nell'estratto di mappa compare ancora la particella 442 del foglio 7 del Catasto Terreni (cfr. all. n. 6).

Pertanto, per le problematiche riscontrate lo scrivente non ha ritenuto necessario provvedere all'aggiornamento e/o variazione catastale corrispondente allo stato attuale, in quanto l'eventuale Aggiudicatario potrebbe scegliere il ripristino dei luoghi.

PRECISAZIONI

Dalla lettura della Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato ipo-catastale redatta dal Notaio Dott. Niccolò TIECCO, e dalla relazione preliminare in ordine alle verifiche della documentazione depositata in atti, redatta dall'Avv. Monica PITZALIS, si evince che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa e regolare (cfr. all. n. 2 e 3).

PATTI

Dalla lettura degli atti di provenienza non si evincono atti o patti che possano suscitare questioni ai fini di un di trasferimento di proprietà.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato di cui il locale è di minor consistenza è in uno stato manutentivo buono. Tuttavia, il locale ad uso magazzino, è in uno stato di abbandono, con una situazione manutentiva mediocre, in quanto, al suo interno presenta diffuse macchie, aloni, e scrostamenti dell'intonaco e fioriture saline sulle pareti e sulla copertura, dovute a umidità da risalita dal pavimento e da infiltrazione dall'alto (cfr. all. n. 23 elaborato fotografico).

PARTI COMUNI

Il locale è parte di un fabbricato di maggior consistenza, pertanto, resta salvo ed impregiudicato l'obbligo legislativo di godimento e di tutela di tutte le parti comuni che il bene in oggetto si trova ad avere con le altre unità del fabbricato nel rispetto di tutte le regole previste per le abitazioni in condominio a norma dell'art. 1117 del C.C.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'immobile oggetto di pignoramento, dalle ricerche effettuate presso il Comune di Grottaferrata e presso la Regione Lazio, lo scrivente ha potuto accertare che non esistono diritti demaniali, o di inalienabilità, non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello ed uso civico.

Tuttavia, attraverso la Tavola B del P.T.P.R. approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/ 2021, supplemento n. 2, si è constatato che la zona è interessata da:

- vincolo paesaggistico – art. 134 comma 1 lett. a) e art. 136 comma 1 lett. c) e d) del D.lgs. 42/2004;
- fascia di rispetto di punti d'interesse archeologici e storici – art. 134 comma 1 lett. b) e art. 142 comma 1 lett. c) del D.lgs. 42/2004;
- vincolo del fosso – art. 134 comma 1 lett. b) e art. 142 comma 1 lett. m) del D.lgs. 42/2004;
- fascia di rispetto delle linee archeologiche – art. 134 comma 1 lett. b) e art. 142 comma 1 lett. m) del D.lgs. 42/2004;
- area urbanizzata paesaggio degli insediamenti urbani – art. 134 comma 1 lett. b) e art. 142 comma 1 lett. m) del D.lgs. 42/2004 (cfr. all. n. 8).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni: plinti in cemento armato su terra;
- Strutture verticali: costituite da pilastri in cemento armato, tamponatura realizzata in laterizi forati accoppiati;
- Solai: sono stati realizzati in latero cemento con travetti prefabbricati e pignatte ricoperte da caldana in gettata di calcestruzzo;
- Copertura: tetto in cemento armato a padiglione interrotto;
- Manto di copertura: tegole in laterizio con zona centrale a terrazzo rifinito con mattonatura antigelo;
- Esposizione: solo a lato Sud-Est;
- Altezza interna utile media: ml. 2.60;
- Pareti esterne: realizzate in mattoncini tipo cortina e zone di marcapiano evidenziati con intonaco eseguito a sabbia e cemento;
- Pareti interne: rifinite con intonaco civile a base cementizia, e tinteggiatura a tempera;
- Pavimentazione interna: in marmette di graniglia esistenti dell'epoca della costruzione;
- Infissi interni: sono costituiti dalla struttura in ferro tutti con vetro singolo;
- Infissi esterni: costituiti da due saracinesche in lamine di alluminio;
- Porte: sono presenti porte in legno tamburato in pessimo stato di manutenzione;
- Volte:
- Scale interne: assenti;
- Scale esterne: assenti;
- Impianto elettrico: 220V dell'epoca della costruzione;
- Impianto idrico: per alimentazione apparecchi igienici – sanitari;
- Impianto termico: assente;
- Impianto d'allarme: assente;
- Altri impianti: nessuno;
- Approvvigionamento dell'acqua: avviene attraverso la conduttura Comunale gestita dall'AceaAto2;
- Smaltimento delle acque reflue: avviene attraverso lo scarico e l'introduzione nella pubblica fognatura;
- Posto auto: no;
- Cantina o simili: assenti;
- Dotazioni condominiali: l'unità oggetto di esecuzione è parte minore di un fabbricato di maggior consistenza, quindi dotato di Regolamento Condominiale e tabelle millesimali. Pertanto, resta salvo ed impregiudicato l'obbligo legislativo di godimento e di tutela di tutte le parti comuni che il bene in oggetto si trova ad avere con le altre unità del fabbricato nel rispetto di tutte le regole previste per le abitazioni in condominio a norma dell'art. 1117 del C.C.;
- Altro: nulla.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile, al momento del sopralluogo del 14/04/2025, risultava essere libero di persone e cose. Si precisa che dalla richiesta d'interrogazione presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione in essere.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/07/1999 al 22/10/2024	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. GALLUCCI Claudio	15/07/1999	5082	1248
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2	28/07/1999	27059	17617
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		l'Agenzia delle Entrate di Viterbo	30/07/1999	4796/1V	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Dalle ultime ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, dalla data di trascrizione del pignoramento del 22/10/2024 al n. 41216 di formalità non si evincono altri atti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servi aggiornate al 02/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a ll'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/04/2023
Reg. gen. 18943 - Reg. part. 2543
Quota: 1/1
Importo: € 15.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 10.172,20

Rogante: Tribunale di Velletri
Data: 29/12/2022
N° repertorio: 6099/2022

Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento**

Trascritto a ll'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 22/10/2024

Reg. gen. 56340 - Reg. part. 41216

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Si precisa che dalle ultime ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, non si evincono altri atti successivi alla trascrizione del pignoramento del 22/10/2024 al n. 41216 di formalità.

NORMATIVA URBANISTICA

Presso l'Ufficio Tecnico di Grottaferrata è stato accertato, tramite il P.R.G. Comunale approvato dalla Giunta Regionale del Lazio con deliberazione n. 998 del 10 dicembre 1972, che l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva è stata edificata su area che ricade in: ZONA "B2" semintensiva.

Art. 5 – zona "B2" semintensiva

La fabbricabilità sarà del tipo semintensivo aperto per costruzioni isolate.

Non sono ammessi i cortili chiusi.

L'indice di fabbricabilità è di 2,50 mc. per mq.

Il rapporto tra area coperta e superficie del lotto non sarà maggiore di $\frac{1}{4}$.

L'altezza massima delle costruzioni non potrà superare i m 10,50 corrispondenti a piani 2 più il piano terreno.

La distanza minima dai confini non potrà essere minore di m. 5,25, dalle altre costruzioni di m. 10,50 e dalle altre costruzioni, preesistente alla adozione del P.R.G., di m. 8,00.

La distanza dal ciglio stradale non sarà minore di m. 5,00. La distanza dagli assi stradali non sarà minore di m. 8,00.

Ogni fabbricato progettato ha l'obbligo della sistemazione di parcheggi negli spazi liberi o interrati con un rapporto di 1 mq. per ogni 20 mc. di costruzione nel rispetto della Legge 6 agosto 1967 n. 765.

I tetti devono essere inabitabili e devono essere adibiti solo a servizi, cabine idriche, macchine ascensori, stenditoi, lavatoi.

I tetti non possono superare la pendenza del 40%. Se superano detta pendenza il sottotetto va conteggiato nella cubatura agli effetti dell'indice di fabbricabilità e la relativa cubatura va calcolata moltiplicando l'area risultante sezionando il tetto con un piano orizzontale a 2 m. di altezza sul calpestio del sottotetto per m. 3 di altezza.

Per soluzioni unitarie architettonicamente pregevoli interessanti zone uguali a maggiori di 5000 mq. è concesso un premio sulla cubatura del 5% (cfr. all. n. 8).

Inoltre, attraverso la Tavola B del P.T.P.R. approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/ 2021, supplemento n. 2, si è constatato che la zona è interessata da:

- vincolo paesaggistico – art. 134 comma 1 lett. a) e art. 136 comma 1 lett. c) e d) del D.lgs. 42/2004;

- fascia di rispetto di punti d'interesse archeologici e storici – art. 134 comma 1 lett. b) e art. 142 comma 1 lett. c) del D.lgs. 42/2004;
- vincolo del fosso – art. 134 comma 1 lett. b) e art. 142 comma 1 lett. m) del D.lgs. 42/2004;
- fascia di rispetto delle linee archeologiche – art. 134 comma 1 lett. b) e art. 142 comma 1 lett. m) del D.lgs. 42/2004;
- area urbanizzata paesaggio degli insediamenti urbani – art. 134 comma 1 lett. b) e art. 142 comma 1 lett. m) del D.lgs. 42/2004 (cfr. all. n. 8).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Grottaferrata, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, il fabbricato, di cui il lotto in oggetto è parte di minor consistenza, risultava edificato con i necessari permessi, susseguitosi alla presentazione di diverse varianti, alcune delle quali, però, riguardanti altri fabbricati presenti sul terreno identificato con particella n. 442/B del Foglio 7.

Sulla base delle verifiche effettuate presso il competente U.T.C., sono stati acquisiti i seguenti documenti significativi e d'interesse per gli immobili pignorati:

- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili o Licenza di Costruzione n. 11 del 5/02/1968 rilasciata alla Società Immobiliare "Nuova Abruzzo" per eseguire i lavori di cui al Progetto approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 18/10/1967 n. 276, per la costruzione dell'Edificio "B" su terreno identificato al Foglio 7 con Particelle nn. 442, 1277 e 443/b (cfr. all. n. 9);
- Nulla Osta prot. 8312/n.1667 per i lavori di cui alla Licenza Edilizia n. 11 del 5/02/1968 e relativo Progetto di Variante per la Palazzina "B" a firma dell'Ing. Mario Rubbi Contri presentato per Società Immobiliare "Nuova Abruzzo", avente per oggetto la costruzione della palazzina "B" in Via Piave, approvato dalla C.E.C. nella seduta del 22/08/1968 n. 260 (cfr. all. n. 10 e 11);
- Nulla Osta prot. 4391/n.811 per eseguire i lavori di cui alla Società Immobiliare "Nuova Abruzzo" e relativo Progetto di Variante per la Palazzina "B", sempre presentata per Società Immobiliare "Nuova Abruzzo", approvato nella seduta delle C.E.C. del 17/04/1969 n. 98 (cfr. all. n. 12 e 11);
- Comunicazione di Inizio e Fine Lavori, la Società Immobiliare "Nuova Abruzzo" comunicava che i lavori di cui alla Licenza Edilizia N. 11 del 5/02/1968, ed avente per oggetto la nuova Costruzione del fabbricato in Via Piave (Palazzina "B") erano iniziati il 28/02/1968 ed erano terminati in data 30/04/1969 (cfr. all. n. 13 e 14);
- Collaudo Statico (cfr. all. n. 15);
- Certificato di Abitabilità n. 46/69, prot. n. 5262/n.1020 PV/tl, del 20/12/1969 (cfr. all. 16);
- Elaborato relativo agli allacci, su Via delle Sorgenti, della rete idrica e della rete fognaria inerenti alla Palazzina "B" (cfr. all. n. 17).

Dall'analisi del Grafico di Rilievo, e prendendo come riferimento il Progetto di Variante in (all. n. 11) e le schede catastali dei subalterni 8 e 9 della particella n. 1789, si evidenzia:

- uno spostamento della parete interna (lato nord/est) verso sinistra col restringimento, quindi, del locale di circa 50 cm per tutta la sua lunghezza (cfr. pilastri in progetto, nel rilievo e scheda catastale);
- un arretramento di circa cm. 120, della parete (a sud/ovest) verso il fondo del magazzino, costituita dal prolungamento della parete del lavatoio (cfr. Progetto), che di fatto costituisce una diminuzione della superficie del sub 8 di circa 3.00 mq., che vanno a vantaggio del sub 9 (cfr. pilastri in progetto, nel rilievo e

scheda catastale).

Inoltre si è riscontrata una leggera difformità con lo stato dei luoghi anche per quanto riguarda:

- la diversa strutturazione della finestra a nord/ovest della parete sull'area condominiale, che (allo stato) è stata divisa in due e lo spostamento del tramezzo di fondo;
- la diversa distribuzione dell'area dei servizi igienici che, sul posto hanno un "antibagno";
- la comunicazione con i subalterni 8 e 9 per la mancanza di una piccola parete che chiude e separa i due subalterni sul lato Nord-Est

In conclusione: si ritiene che le difformità siano non ostative alla vendita del lotto in oggetto in quanto riguardano opere interne, con variazioni di superficie e/o volume ma che possono essere regolarizzate, dall'Aggiudicatario, con una C.I.L.A. a Sanatoria, il cui costo dovrà essere defalcato dal valore di stima, che si quantifica forfettariamente in € 5.000,00 comprese le spese di sanzione, e tecnico-amministrative e ripristino del tratto di parete divisoria.

Pertanto sulla base di quanto esposto, al netto della sua regolarizzazione urbanistica, l'immobile può considerarsi commerciabile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 343,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 686,00

Trattasi di un locale facente parte di un fabbricato di maggior consistenza.

Dagli accertamenti effettuati, attraverso l'amministratore di condominio (Studio DE CET ELISABETTA), è stato possibile reperire, il Regolamento Condominiale, le tabelle millesimali nonché il valore degli importi condominiali pregressi che l'Esecutato deve ancora versare. Tale importo corrisponde ad € 13.312,38 (cfr. all. n. 19, 20 e 21).

Inoltre resta salvo ed impregiudicato l'obbligo legislativo di godimento e di tutela di tutte le parti comuni che il bene in oggetto si trova ad avere con le altre unità del fabbricato nel rispetto di tutte le regole previste per le abitazioni in condominio a norma dell'art. 1117 del C.C.;

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Grottaferrata (RM) - Via delle Sorgenti, 30 (INT. 2) Sub. 9

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dalla lettura della Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato ipo-catastale redatta dal Notaio Dott. Niccolò TIECCO, e dalla relazione preliminare in ordine alle verifiche della documentazione depositata in atti, redatta dall'Avv. Monica PITZALIS, si evince che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa e regolare (cfr. all. n. 2 e 3).

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile oggetto di pignoramento alla Società **** Omissis ****, proprietaria per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà, è pervenuto in forza dell'atto di compravendita stipulato dal Notaio Dott. GALLUCCI Claudio, in data 15/07/1999 al repertorio n. 5082 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 28/07/199 al registro particolare n. 17617, registro generale n. 27059.

CONFINI

Il bene oggetto di esecuzione confina per un lato con strada privata, con locale magazzino distinto con l'interno uno e vano scale, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	35,60 mq	41,14 mq	1	41,14 mq	2,60 m	S1
Totale superficie convenzionale:				41,14 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				41,14 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale di cui sopra è stata calcolata con il metodo UNI 10750/2005, sommando alla superficie calpestabile, il 50% dei muri perimetrali comuni, il 100% di quelli esclusivi e dei tramezzi interni fino ad una concorrenza massima non superiore al 10% della superficie calpestabile stessa. La superficie così ottenuta è stata quindi ragguagliata con i coefficienti di rivalutazione e qualificazione secondo la destinazione d'uso e lo stato in cui si trova attualmente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 15/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1789, Sub. 9 Categoria C2 Cl.5, Cons. 36 m ² Rendita € 193,36
Dal 15/07/1999 al 22/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1789, Sub. 9 Categoria C2 Cl.5, Cons. 36 m ² Superficie catastale Totale: 42 mq Rendita € 193,36 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

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	1789	9		C2	5	36 m ²	Totale: 42 mq	193,36 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalle planimetrie catastali depositate presso il N.C.E.U. del Comune di Grottaferrata, e da un attento sopralluogo effettuato, si precisa quanto segue:
per l'immobile distinto al Foglio 7 Particella 1789 sub. 9, int. 2 del Piano S1 è emerso che c'è corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale del 6 aprile 1970, ad eccezione di una leggera difformità per quanto riguarda alcune altezze interne, indicate nella scheda e di una piccola apertura sul lato Nord-Ovest del locale che rende comunicante il subalterno 9 con il subalterno 8.
Quindi non c'è una variazione di superficie tale da poter determinare l'incremento della Rendita Catastale.

Inoltre, da un'attenta lettura della cronistoria della visura catastale nonché dalla visura catastale aggiornata è emerso che la toponomastica dell'unità identificata al Foglio 7 P.lla 1789 sub. 9 non risulta correttamente aggiornata in quanto il civico attuale dell'unità esecutata è 30 invece di 24.

Infine, si evidenzia che il fabbricato di maggiore consistenza di cui l'immobile pignorato è parte risulta regolarmente censito al Catasto Fabbricati con la particella 1789 del foglio 7; tuttavia, la rappresentazione cartografica non è stata aggiornata, poiché nell'estratto di mappa compare ancora la particella 442 del foglio 7 del Catasto Terreni (cfr. all. n. 24).

Pertanto, per le problematiche riscontrate lo scrivente non ha ritenuto necessario provvedere all'aggiornamento e/o variazione catastale corrispondente allo stato attuale, in quanto l'eventuale Aggiudicatario potrebbe scegliere il ripristino dei luoghi.

PRECISAZIONI

Dalla lettura della Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato ipo-catastale redatta dal Notaio Dott. Niccolò TIECCO, e dalla relazione preliminare in ordine alle verifiche della documentazione depositata in atti, redatta dall'Avv. Monica PITZALIS, si evince che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa e regolare (cfr. all. n. 2 e 3).

PATTI

Dalla lettura degli atti di provenienza non si evincono atti o patti che possano suscitare questioni ai fini di un di trasferimento di proprietà.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato di cui il locale è di minor consistenza è in uno stato manutentivo buono. Tuttavia, il locale ad uso magazzino, è in uno stato di abbandono, con una situazione manutentiva mediocre, in quanto, al suo interno presenta diffuse macchie, aloni, e scrostamenti dell'intonaco e fioriture saline sulle pareti, dovute a umidità da risalita dal pavimento (cfr. all. n. 41 elaborato fotografico).

PARTI COMUNI

Il locale è parte di un fabbricato di maggior consistenza, pertanto, resta salvo ed impregiudicato l'obbligo legislativo di godimento e di tutela di tutte le parti comuni che il bene in oggetto si trova ad avere con le altre unità del fabbricato nel rispetto di tutte le regole previste per le abitazioni in condominio a norma dell'art. 1117 del C.C.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'immobile oggetto di pignoramento, dalle ricerche effettuate presso il Comune di Grottaferrata e presso la Regione Lazio, lo scrivente ha potuto accertare che non esistono diritti demaniali, o di inalienabilità, non si

rileva l'esistenza di servitù, censo, livello ed uso civico.

Tuttavia, attraverso la Tavola B del P.T.P.R. approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/ 2021, supplemento n. 2, si è constatato che la zona è interessata da:

- vincolo paesaggistico – art. 134 comma 1 lett. a) e art. 136 comma 1 lett. c) e d) del D.lgs. 42/2004;
- fascia di rispetto di punti d'interesse archeologici e storici – art. 134 comma 1 lett. b) e art. 142 comma 1 lett. c) del D.lgs. 42/2004;
- vincolo del fosso – art. 134 comma 1 lett. b) e art. 142 comma 1 lett. m) del D.lgs. 42/2004;
- fascia di rispetto delle linee archeologiche – art. 134 comma 1 lett. b) e art. 142 comma 1 lett. m) del D.lgs. 42/2004;
- area urbanizzata paesaggio degli insediamenti urbani – art. 134 comma 1 lett. b) e art. 142 comma 1 lett. m) del D.lgs. 42/2004 (cfr. all. n. 26).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni: plinti in cemento armato su terra;
- Strutture verticali: costituite da pilastri in cemento armato, tamponatura realizzata in laterizi forati accoppiati;
- Solai: sono stati realizzati in latero cemento con travetti prefabbricati e pignatte ricoperte da caldana in gettata di calcestruzzo;
- Copertura: tetto in cemento armato a padiglione interrotto;
- Manto di copertura: tegole in laterizio con zona centrale a terrazzo rifinito con mattonatura antigelo;
- Esposizione: solo a lato Sud-Est;
- Altezza interna utile media: ml. 2.60;
- Pareti esterne: realizzate in mattoncini tipo cortina e zone di marcapiano evidenziati con intonaco eseguito a sabbia e cemento;
- Pareti interne: rifinite con intonaco civile a base cementizia, e tinteggiatura a tempera;
- Pavimentazione interna: in marmette di graniglia esistenti dell'epoca della costruzione;
- Infissi interni: è costituito dalla struttura in ferro con vetro singolo;
- Infissi esterni: costituiti da una saracinesca in lamina di alluminio;
- Porte: assenti;
- Volte:
- Scale interne: assenti;
- Scale esterne: assenti;
- Impianto elettrico: 220V dell'epoca della costruzione;
- Impianto idrico: assente;
- Impianto termico: assente;
- Impianto d'allarme: assente;
- Altri impianti: nessuno;
- Approvvigionamento dell'acqua: assente;
- Smaltimento delle acque reflue: assente;
- Posto auto: no;
- Cantina o simili: assenti;
- Dotazioni condominiali: l'unità oggetto di esecuzione è parte minore di un fabbricato di maggior consistenza, quindi dotato di Regolamento Condominiale e tabelle millesimali. Pertanto, resta salvo ed impregiudicato l'obbligo legislativo di godimento e di tutela di tutte le parti comuni che il bene in oggetto si trova ad avere con le altre unità del fabbricato nel rispetto di tutte le regole previste per le abitazioni in condominio a norma dell'art. 1117 del C.C.;
- Altro: nulla.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile, al momento del sopralluogo del 14/04/2025, risultava essere libero di persone e cose.
Si precisa che dalla richiesta d'interrogazione presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione in essere.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/07/1999 al 22/10/2024	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. GALLUCCI Claudio	15/07/1999	5082	1248
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2	28/07/1999	27059	17617
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		l'Agenzia delle Entrate di Viterbo	30/07/1999	4796/1V	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Dalle ultime ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, dalla data di trascrizione del pignoramento del 22/10/2024 al n. 41216 di formalità non si evincono altri atti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servi aggiornate al 02/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a ll'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/04/2023
Reg. gen. 18943 - Reg. part. 2543
Quota: 1/1
Importo: € 15.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 10.172,20
Rogante: Tribunale di Velletri
Data: 29/12/2022
N° repertorio: 6099/2022

Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento**
Trascritto a ll'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 22/10/2024
Reg. gen. 56340 - Reg. part. 41216
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Si precisa che dalle ultime ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, non si evincono altri atti successivi alla trascrizione del pignoramento del 22/10/2024 al n. 41216 di formalità.

NORMATIVA URBANISTICA

Presso l'Ufficio Tecnico di Grottaferrata è stato accertato, tramite il P.R.G. Comunale approvato dalla Giunta Regionale del Lazio con deliberazione n. 998 del 10 dicembre 1972, che l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva è stata edificata su area che ricade in: ZONA "B2" semintensiva.

Art. 5 – zona "B2" semintensiva

La fabbricabilità sarà del tipo semintensivo aperto per costruzioni isolate.

Non sono ammessi i cortili chiusi.

L'indice di fabbricabilità è di 2,50 mc. per mq.

Il rapporto tra area coperta e superficie del lotto non sarà maggiore di ¼.

L'altezza massima delle costruzioni non potrà superare i m 10,50 corrispondenti a piani 2 più il piano terreno.

La distanza minima dai confini non potrà essere minore di m. 5,25, dalle altre costruzioni di m. 10,50 e dalle

altre costruzioni, preesistente alla adozione del P.R.G., di m. 8,00.

La distanza dal ciglio stradale non sarà minore di m. 5,00. La distanza dagli assi stradali non sarà minore di m. 8,00.

Ogni fabbricato progettato ha l'obbligo della sistemazione di parcheggi negli spazi liberi o interrati con un rapporto di 1 mq. per ogni 20 mc. di costruzione nel rispetto della Legge 6 agosto 1967 n. 765.

I tetti devono essere inabitabili e devono essere adibiti solo a servizi, cabine idriche, macchine ascensori, stenditoi, lavatoi.

I tetti non possono superare la pendenza del 40%. Se superano detta pendenza il sottotetto va conteggiato nella cubatura agli effetti dell'indice di fabbricabilità e la relativa cubatura va calcolata moltiplicando l'area risultante sezionando il tetto con un piano orizzontale a 2 m. di altezza sul calpestio del sottotetto per m. 3 di altezza.

Per soluzioni unitarie architettonicamente pregevoli interessanti zone uguali a maggiori di 5000 mq. è concesso un premio sulla cubatura del 5% (cfr. all. n. 26).

Inoltre, attraverso la Tavola B del P.T.P.R. approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/ 2021, supplemento n. 2, si è constatato che la zona è interessata da:

- vincolo paesaggistico – art. 134 comma 1 lett. a) e art. 136 comma 1 lett. c) e d) del D.lgs. 42/2004;
- fascia di rispetto di punti d'interesse archeologici e storici – art. 134 comma 1 lett. b) e art. 142 comma 1 lett. c) del D.lgs. 42/2004;
- vincolo del fosso – art. 134 comma 1 lett. b) e art. 142 comma 1 lett. m) del D.lgs. 42/2004;
- fascia di rispetto delle linee archeologiche – art. 134 comma 1 lett. b) e art. 142 comma 1 lett. m) del D.lgs. 42/2004;
- area urbanizzata paesaggio degli insediamenti urbani – art. 134 comma 1 lett. b) e art. 142 comma 1 lett. m) del D.lgs. 42/2004 (cfr. all. n. 26).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Grottaferrata, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, il fabbricato, di cui il lotto in oggetto è parte di minor consistenza, risultava edificato con i necessari permessi, susseguitosi alla presentazione di diverse varianti, alcune delle quali, però, riguardanti altri fabbricati presenti sul terreno identificato con particella n. 442/B del Foglio 7.

Sulla base delle verifiche effettuate presso il competente U.T.C., sono stati acquisiti i seguenti documenti significativi e d'interesse per gli immobili pignorati:

- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili o Licenza di Costruzione n. 11 del 5/02/1968 rilasciata alla Società Immobiliare "Nuova Abruzzo" per eseguire i lavori di cui al Progetto approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 18/10/1967 n. 276, per la costruzione dell'Edificio "B" su terreno identificato al Foglio 7 con Particelle nn. 442, 1277 e 443/b (cfr. all. n. 27);
- Nulla Osta prot. 8312/n.1667 per i lavori di cui alla Licenza Edilizia n. 11 del 5/02/1968 e relativo Progetto di Variante per la Palazzina "B" a firma dell'Ing. Mario Rubbi Contri presentato per Società Immobiliare "Nuova Abruzzo", avente per oggetto la costruzione della palazzina "B" in Via Piave, approvato dalla C.E.C. nella seduta del 22/08/1968 n. 260 (cfr. all. n. 28 e 29);
- Nulla Osta prot. 4391/n.811 per eseguire i lavori di cui alla Società Immobiliare "Nuova Abruzzo" e relativo Progetto di Variante per la Palazzina "B", sempre presentata per Società Immobiliare "Nuova Abruzzo", approvato nella seduta delle C.E.C. del 17/04/1969 n. 98 (cfr. all. n. 30 e 29);
- Comunicazione di Inizio e Fine Lavori, la Società Immobiliare "Nuova Abruzzo" comunicava che i lavori di cui

alla Licenza Edilizia N. 11 del 5/02/1968, ed avente per oggetto la nuova Costruzione del fabbricato in Via Piave (Palazzina "B") erano iniziati il 28/02/1968 ed erano terminati in data 30/04/1969 (cfr. all. n. 31 e 32);

- Collaudo Statico (cfr. all. n. 33);
- Certificato di Abitabilità n. 46/69, prot. n. 5262/n.1020 PV/tl, del 20/12/1969 (cfr. all. 34);
- Elaborato relativo agli allacci, su Via delle Sorgenti, della rete idrica e della rete fognaria inerenti alla Palazzina "B" (cfr. all. n. 35).

Dall'analisi del Grafico di Rilievo, e prendendo come riferimento il Progetto di Variante in (all. n. 29) e le schede catastali dei subalterni 8 e 9 della particella n. 1789, si evidenzia:

- uno spostamento della parete interna (lato sud-ovest) verso sinistra col conseguente ampliamento del locale di circa 50 cm per tutta la sua lunghezza (cfr. pilastri in progetto e nel rilievo e scheda catastale). La circostanza ha determinato l'attuale presenza di due pilastri non più allineati con la parete ma discostati da essa;
- un arretramento di circa cm. 120, della parete (a sud/ovest) verso il fondo del magazzino, e costruzione di una nuova muratura sul prolungamento della parete del lavatoio (cfr. Progetto e scheda catastale), che di fatto costituisce un aumento della superficie del sub 9 di circa 3.00 mq., che vanno a svantaggio del sub 8 (cfr. pilastri in progetto e nel rilievo e scheda catastale).

Inoltre si è riscontrata una leggera difformità con lo stato dei luoghi per quanto riguarda alcune altezze interne e la comunicazione con i subalterni 8 e 9 per la mancanza di una piccola parete che chiude e separa i due subalterni sul lato Nord-Ovest.

In conclusione: si ritiene che le difformità siano non ostative alla vendita del lotto in oggetto in quanto riguardano opere interne, con leggere variazioni di superficie e/o volume ma che possono essere regolarizzate, dall'Aggiudicatario, con una C.I.L.A. a Sanatoria, il cui costo dovrà essere defalcato dal valore di stima, che si quantifica forfettariamente in €. 5.000,00 comprese le spese di sanzione, e tecnico-amministrative e ripristino del tratto di parete divisoria.

Pertanto sulla base di quanto esposto, al netto della sua regolarizzazione urbanistica, l'immobile può considerarsi commerciabile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 343,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 686,00

Trattasi di un locale facente parte di un fabbricato di maggior consistenza.

Dagli accertamenti effettuati, attraverso l'amministratore di condominio (Studio DE CET ELISABETTA), è stato possibile reperire, il Regolamento Condominiale, le tabelle millesimali nonché il valore degli importi condominiali pregressi che l'Esecutato deve ancora versare. Tale importo corrisponde ad € 13.312,38 (cfr. all. n. 19, 20 e 21).

Inoltre resta salvo ed impregiudicato l'obbligo legislativo di godimento e di tutela di tutte le parti comuni che il bene in oggetto si trova ad avere con le altre unità del fabbricato nel rispetto di tutte le regole previste per le abitazioni in condominio a norma dell'art. 1117 del C.C.;

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Grottaferrata (RM) - Via Isonzo, 42 (Palazzina A) Sub. 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dalla lettura della Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato ipo-catastale redatta dal Notaio Dott. Niccolò TIECCO, e dalla relazione preliminare in ordine alle verifiche della documentazione depositata in atti, redatta dall'Avv. Monica PITZALIS, si evince che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa e regolare (cfr. all. n. 2 e 3).

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile oggetto di pignoramento alla Società **** Omissis ****, proprietaria per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà, è pervenuto in forza dell'atto di compravendita stipulato dal Notaio Dott. GALLUCCI Claudio, in data 15/07/1999 al repertorio n. 5082 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 28/07/1999 al registro particolare n. 17617, registro generale n. 27059.

CONFINI

Il bene oggetto di esecuzione confina per un lato con area di manovra, per un lato con strada privata, e con la centrale termica, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	8,15 mq	11,35 mq	1	11,35 mq	2,65 m	S1
Totale superficie convenzionale:				11,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale di cui sopra è stata calcolata con il metodo UNI 10750/2005, sommando alla superficie calpestabile, il 50% dei muri perimetrali comuni, il 100% di quelli esclusivi e dei tramezzi interni fino ad una concorrenza massima non superiore al 10% della superficie calpestabile stessa. La superficie così ottenuta è stata quindi ragguagliata con i coefficienti di rivalutazione e qualificazione secondo la destinazione d’uso e lo stato in cui si trova attualmente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 15/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 592, Sub. 3 Categoria C2 Cl.6, Cons. 8 m ² Rendita € 50,41
Dal 15/07/1999 al 22/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 592, Sub. 3 Categoria C2 Cl.6, Cons. 8 m ² Superficie catastale Totale: 10 mq Rendita € 50,41 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	592	3		C2	6	8 m ²	Totale: 10 mq	50,41 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalle planimetrie catastali depositate presso il N.C.E.U. del Comune di Grottaferrata, e da un attento sopralluogo effettuato, si precisa che per l'immobile distinto al Foglio 12 Particella 592 sub. 3 del Piano S1 si sono riscontrate alcune differenze che determinano una leggera difformità tra lo stato dei luoghi e la scheda catastale del 9 luglio 1975.

Nello specifico, al netto della superficie lorda si evidenzia quanto segue:

- il poligono rappresentativo del locale allo stato attuale (5 lati) è diverso dal poligono sulla scheda catastale (4 lati);
- la porta di accesso risulta spostata verso destra, entrando;
- all'interno del poligono rappresentativo odierno, in adiacenza alla porta d'ingresso, è presente un pilastro che, nella scheda catastale, ricade nel locale adiacente.

Le difformità riscontrate si ritengono non rilevanti poiché la loro correzione non potrà determinare il cambio di rendita catastale del lotto in oggetto.

Pertanto, per le problematiche riscontrate lo scrivente non ha ritenuto necessario provvedere all'aggiornamento e/o variazione catastale corrispondente allo stato attuale.

PRECISAZIONI

Dalla lettura della Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato ipo-catastale redatta dal Notaio Dott. Niccolò TIECCO, e dalla relazione preliminare in ordine alle verifiche della documentazione depositata in atti, redatta dall'Avv. Monica PITZALIS, si evince che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa e regolare (cfr. all. n. 2 e 3).

PATTI

Dalla lettura degli atti di provenienza non si evincono atti o patti che possano suscitare questioni ai fini di un di trasferimento di proprietà.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato di cui il locale è di minor consistenza è in uno stato manutentivo buono. Tuttavia, il locale ad uso cantina, è in uno stato di abbandono, con una situazione manutentiva scarsa, in quanto, al suo interno sul lato Ovest, a contatto con il terrapieno, presenta diffuse macchie dovute a umidità. (cfr. all. n. 55 elaborato fotografico).

PARTI COMUNI

Il locale è parte di un fabbricato di maggior consistenza, pertanto, resta salvo ed impregiudicato l'obbligo legislativo di godimento e di tutela di tutte le parti comuni che il bene in oggetto si trova ad avere con le altre unità del fabbricato nel rispetto di tutte le regole previste per le abitazioni in condominio a norma dell'art. 1117 del C.C.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'immobile oggetto di pignoramento, dalle ricerche effettuate presso il Comune di Grottaferrata e presso la Regione Lazio, lo scrivente ha potuto accertare che non esistono diritti demaniali, o di inalienabilità, non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello ed uso civico.

Tuttavia, attraverso la Tavola B del P.T.P.R. approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/ 2021, supplemento n. 2, si è constatato che la zona è interessata da:

- fascia di rispetto di punti d'interesse archeologici e storici – art. 134 comma 1 lett. b) e art. 142 comma 1 lett. c) del D.lgs. 42/2004;
- vincolo del fosso – art. 134 comma 1 lett. b) e art. 142 comma 1 lett. m) del D.lgs. 42/2004;
- fascia di rispetto delle linee archeologiche – art. 134 comma 1 lett. b) e art. 142 comma 1 lett. m) del D.lgs. 42/2004;
- area urbanizzata paesaggio degli insediamenti urbani – art. 134 comma 1 lett. b) e art. 142 comma 1 lett. m) del D.lgs. 42/2004 (cfr. all. n. 44).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni: plinti e sottoplinti in cemento armato e travi di collegamento;
- Strutture verticali: costituite da pilastri in cemento armato, tamponatura realizzata parte in muratura in laterizi forati e parte a cassetta;
- Solai: sono stati realizzati in latero cemento con travetti prefabbricati e pignatte ricoperte da caldana in gettata di calcestruzzo;
- Copertura: a terrazzo in cemento armato;
- Manto di copertura: tegole in laterizio con zona centrale a terrazzo rifinito con mattonatura antigelo;
- Esposizione: trattasi di un seminterrato;
- Altezza interna utile: ml. 2.65;
- Pareti esterne: realizzate in mattoncini tipo cortina e zone di marcapiano evidenziati con intonaco eseguito a sabbia e cemento;
- Pareti interne: rifinite con intonaco civile a base cementizia, lasciato grezzo;
- Pavimentazione interna: in cemento;
- Infissi interni: è costituito da una grata in ferro;
- Infissi esterni: assenti;
- Porte: assenti tranne quella di accesso in ferro;

- Volte:
- Scale interne: assenti;
- Scale esterne: assenti;
- Impianto elettrico: 220V dell'epoca della costruzione;
- Impianto idrico: assente;
- Impianto termico: assente;
- Impianto d'allarme: assente;
- Altri impianti: nessuno;
- Approvvigionamento dell'acqua: assente;
- Smaltimento delle acque reflue: assente;
- Posto auto: no;
- Cantina o simili: assenti;
- Dotazioni condominiali: l'unità oggetto di esecuzione è parte minore di un fabbricato di maggior consistenza, quindi dotato di Regolamento Condominiale e tabelle millesimali. Pertanto, resta salvo ed impregiudicato l'obbligo legislativo di godimento e di tutela di tutte le parti comuni che il bene in oggetto si trova ad avere con le altre unità del fabbricato nel rispetto di tutte le regole previste per le abitazioni in condominio a norma dell'art. 1117 del C.C.;
- Altro: nulla.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile, al momento del sopralluogo del 06/05/2025, risultava essere libero di persone ma occupata da scaffalatura e masserizie.
Si precisa che dalla richiesta d'interrogazione presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione in essere.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/07/1999 al 22/10/2024	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. GALLUCCI Claudio	15/07/1999	5082	1248
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2	28/07/1999	27059	17617
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		l'Agenzia delle Entrate di Viterbo	30/07/1999	4796/1V	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Dalle ultime ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, dalla data di trascrizione del pignoramento del 22/10/2024 al n. 41216 di formalità non si evincono altri atti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servi aggiornate al 02/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a ll'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/04/2023
Reg. gen. 18943 - Reg. part. 2543
Quota: 1/1
Importo: € 15.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 10.172,20
Rogante: Tribunale di Velletri
Data: 29/12/2022
N° repertorio: 6099/2022

Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento**
Trascritto a ll'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 22/10/2024
Reg. gen. 56340 - Reg. part. 41216
Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Si precisa che dalle ultime ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, non si evincono altri atti successivi alla trascrizione del pignoramento del 22/10/2024 al n. 41216 di formalità.

NORMATIVA URBANISTICA

Presso l'Ufficio Tecnico di Grottaferrata è stato accertato, tramite il P.R.G. Comunale approvato dalla Giunta Regionale del Lazio con deliberazione n. 998 del 10 dicembre 1972, che l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva è stata edificata su area che ricade in: ZONA "B1" intensiva.

Art. 4 – zona "B1" intensiva

La fabbricazione di questa zona è del tipo intensivo aperto per costruzioni isolate.

L'indice di fabbricabilità è di mc. 3 per mq..

L'altezza delle costruzioni non può superare i m. 14,00 corrispondenti a 3 piani più il piano terreno.

La distanza minima dai confini non potrà essere minore di m. 7,00, e non potrà essere minore dell'altezza del fabbricato tra costruzione e costruzione con un minimo non inferiore a m. 10,00.

La distanza minima dalle altre costruzioni preesistenti all'adozione del P.R.G. non potrà essere minore di m. 10,00.

Qualora esista una costruzione a confine, sempre rispettando l'indice di fabbricabilità, è ammessa la costruzione in aderenza.

Ogni fabbricato progettato ha l'obbligo della sistemazione di parcheggi negli spazi liberi o interrati con un rapporto di mq. 1 ogni 20 mc. di costruzione nel rispetto della Legge 6 agosto 1967 n. 765.

Per soluzioni unitarie architettonicamente pregevoli interessanti zone uguali o maggiori di 5000 mq. è concesso un premio sulla cubatura del 5%.

La distanza dal ciglio stradale non sarà minore di m. 5,00. La distanza dagli assi stradali non sarà minore di m. 8,00.

I tetti devono essere inabitabili e devono essere adibiti solo a servizi, cabine idriche, macchine ascensori, stenditoi, lavatoi.

I tetti non possono superare la pendenza del 40%. Se superano detta pendenza il sottotetto va conteggiato nella cubatura agli effetti dell'indice di fabbricabilità e la relativa cubatura va calcolata moltiplicando l'area risultante sezionando il tetto con un piano orizzontale a 2 m. di altezza sul calpestio del sottotetto per m. 3 di altezza (cfr. all. n. 44).

Inoltre, attraverso la Tavola B del P.T.P.R. approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/ 2021, supplemento n. 2, si è constatato che la zona è interessata da:

- fascia di rispetto di punti d'interesse archeologici e storici – art. 134 comma 1 lett. b) e art. 142 comma 1 lett. c) del D.lgs. 42/2004;
- vincolo del fosso – art. 134 comma 1 lett. b) e art. 142 comma 1 lett. m) del D.lgs. 42/2004;
- fascia di rispetto delle linee archeologiche – art. 134 comma 1 lett. b) e art. 142 comma 1 lett. m) del D.lgs. 42/2004;
- area urbanizzata paesaggio degli insediamenti urbani – art. 134 comma 1 lett. b) e art. 142 comma 1 lett. m) del D.lgs. 42/2004 (cfr. all. n. 44).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Grottaferrata, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, il fabbricato, di cui il lotto in oggetto è parte di minor consistenza, risultava edificato sulla base della seguente documentazione:

- Nulla Osta per Esecuzioni Lavori Edili, n. 49 del 4/09/1970 (cfr. all. n. 45) rilasciata alla Società Immobiliare "Nuova Abruzzo" per eseguire i lavori di cui al Progetto approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 23/07/1970, Del. n. 159, per la costruzione dell'Edificio "A" su terreno identificato al Fg. 12 con particelle nn. 109/C e 592 (cfr. all. n. 46);
- Certificato di Collaudo Statico, a firma dell'Ing. Carlo Piazza, relativo alla costruzione dell'Edificio di Civile Abitazione (Palazzina A), sito in Via della Mole Vecchia, nel Comune di Grottaferrata, edificata in seguito all'approvazione del Progetto del 23/07/1970, Del. n. 159 ed alla successiva approvazione del Progetto del 22/07/1971, Del. n. 217 con rilascio, per entrambi, della Licenza di Costruzione n. 49 del 4/09/1970 (cfr. all. n. 47);
- Certificato di Abitabilità n. 16 del 27/05/1974, prot. n. 13459/n.1740 (cfr. all. n. 48) relativo al fabbricato costruito con Licenza Edilizia n. 49/1970 in conformità ai Progetti in Variante approvati dalla C.E.C. il 22/07/1971, con Del. n. 217, ed in data 29/05/1972, con Del. n. 173, su terreno riportato in Catasto al Fg. 12, particelle nn. 109/C e 592;
- Parere Favorevole (Pratica n. 78/1970, Prot. 20678/2958) espresso dalla C.E.C. in data 26/10/1976, Verbale. n. 267, per la domanda presentata dalla Soc. "Nuova Abruzzo" per l'approvazione del Progetto in Variante della Palazzina "A" sita in Via della Mola Vecchia (cfr. all. n. 49);
- Comunicazione di Inizio e Fine Lavori (Pratica n. 78/1970, Prot. 583) relativa ai lavori per la riparazione del tetto in un edificio in Via della Mola Vecchia n. 17 (cfr. all. n. 50).

Dall'analisi del Grafico di Rilievo, e prendendo come riferimento il Progetto di Variante 49/70 in (all. n. 46), si sono riscontrate alcune differenze che determinano una leggera difformità.

Nello specifico, al netto della superficie lorda:

- il poligono rappresentativo del locale allo stato attuale è diverso dal poligono riportato nella planimetria di progetto in quanto la parete di fondo (con la finestra) non è parallela alla parete di accesso al locale in oggetto e presenta l'angolo a 90 gradi in posizione diametralmente opposte nelle due planimetrie;
- la porta di accesso risulta spostata verso destra, entrando, e non centrata.

In conclusione: si ritiene che le difformità siano non ostative alla vendita del lotto in oggetto in quanto riguardano opere interne, con leggere variazioni di superficie e/o volume ma che possono essere mantenute o regolarizzate, dall'Aggiudicatario, con una C.I.L.A. a Sanatoria, il cui costo dovrà essere defalcato dal valore di stima, che si quantifica forfettariamente in € 3.500,00 comprese le spese di sanzione, e tecnico-amministrative.

Pertanto sulla base di quanto esposto, al netto della sua regolarizzazione urbanistica, l'immobile può considerarsi commerciabile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 15,55

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 350,00

Trattasi di un locale facente parte di un fabbricato di maggior consistenza.

Dagli accertamenti effettuati, attraverso l'amministratore di condominio (Studio DI MATTIA Marta), è stato possibile reperire, il Regolamento Condominiale, le tabelle millesimali nonché il valore degli importi condominiali pregressi che l'Esecutato deve ancora versare. Tale importo corrisponde a circa € 350,00 (cfr. all. n. 52 e 53).

Inoltre resta salvo ed impregiudicato l'obbligo legislativo di godimento e di tutela di tutte le parti comuni che il bene in oggetto si trova ad avere con le altre unità del fabbricato nel rispetto di tutte le regole previste per le abitazioni in condominio a norma dell'art. 1117 del C.C.;

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Grottaferrata (RM) - Via Isonzo, 42 (Palazzina A) (INT. 7) Sub. 10

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dalla lettura della Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato ipo-catastale redatta dal Notaio Dott. Niccolò TIECCO, e dalla relazione preliminare in ordine alle verifiche della documentazione depositata in atti, redatta dall'Avv. Monica PITZALIS, si evince che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa e regolare (cfr. all. n. 2 e 3).

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile oggetto di pignoramento alla Società **** Omissis ****, proprietaria per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà, è pervenuto in forza dell'atto di compravendita stipulato dal Notaio Dott. GALLUCCI Claudio, in data 15/07/1999 al repertorio n. 5082 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 28/07/199 al registro particolare n. 17617, registro generale n. 27059.

CONFINI

Il bene oggetto di esecuzione confina con i box numeri 6 e 8, area di manovra, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box Auto	13,32 mq	16,54 mq	1	16,54 mq	2,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				16,54 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,54 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale di cui sopra è stata calcolata con il metodo UNI 10750/2005, sommando alla superficie calpestabile, il 50% dei muri perimetrali comuni, il 100% di quelli esclusivi e dei tramezzi interni fino ad una concorrenza massima non superiore al 10% della superficie calpestabile stessa. La superficie così ottenuta è stata quindi ragguagliata con i coefficienti di rivalutazione e qualificazione secondo la destinazione d'uso e lo stato in cui si trova attualmente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 592, Sub. 10 Categoria C6 Cl.5, Cons. 18 m² Rendita € 113,41
Dal 15/07/1999 al 22/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 592, Sub. 10 Categoria C6 Cl.5, Cons. 18 m²

		Superficie catastale Totale: 18 mq Rendita € 113,41 Piano S1
--	--	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	592	10		C6	5	18 m ²	Totale: 18 mq	113,41 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalle planimetrie catastali depositate presso il N.C.E.U. del Comune di Grottaferrata, e da un attento sopralluogo effettuato, si precisa che per l'immobile distinto al Foglio 12 Particella 592 sub. 10 del Piano S1 si sono riscontrate alcune differenze che determinano una leggera difformità tra lo stato dei luoghi e la scheda catastale del 9 luglio 1975.

Nello specifico, al netto della superficie lorda si evidenzia quanto segue:

- il poligono rappresentativo del locale allo stato attuale (4 lati, un rettangolo) è diverso dal poligono sulla scheda catastale (una specie di pentagono, 5 lati);
- la porta di accesso, sulla scheda, risulta spostata verso sinistra, entrando, mentre alla destra è presente un pilastro, a distanza anche dall'altra parete, mentre allo stato attuale la porta di accesso è centrale ed il pilastro è posto sulla parete di destra.

Le difformità riscontrate si ritengono non rilevanti poiché la loro correzione non potrà determinare il cambio di rendita catastale del lotto in oggetto.

Pertanto, per le problematiche riscontrate lo scrivente non ha ritenuto necessario provvedere all'aggiornamento e/o variazione catastale corrispondente allo stato attuale.

PRECISAZIONI

Dalla lettura della Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato ipo-catastale redatta dal Notaio Dott. Niccolò TIECCO, e dalla relazione preliminare in ordine alle verifiche della documentazione depositata in atti, redatta dall'Avv. Monica PITZALIS, si evince che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta

completa e regolare (cfr. all. n. 2 e 3).

PATTI

Dalla lettura degli atti di provenienza non si evincono atti o patti che possano suscitare questioni ai fini di un di trasferimento di proprietà.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato di cui il locale è di minor consistenza è in uno stato manutentivo buono. Tuttavia, il box auto, è in uno stato di abbandono, con una situazione manutentiva mediocre, in quanto, al suo interno sul lato Nord, la parete si presenta completamente scrostata dovuta a umidità di risalita, ulteriori scrostamenti dell'intonaco e fioriture saline sono presenti sulla copertura, a causa di umidità da infiltrazione dall'alto (cfr. all. n. 70 elaborato fotografico).

PARTI COMUNI

Il locale è parte di un fabbricato di maggior consistenza, pertanto, resta salvo ed impregiudicato l'obbligo legislativo di godimento e di tutela di tutte le parti comuni che il bene in oggetto si trova ad avere con le altre unità del fabbricato nel rispetto di tutte le regole previste per le abitazioni in condominio a norma dell'art. 1117 del C.C.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'immobile oggetto di pignoramento, dalle ricerche effettuate presso il Comune di Grottaferrata e presso la Regione Lazio, lo scrivente ha potuto accertare che non esistono diritti demaniali, o di inalienabilità, non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello ed uso civico.

Tuttavia, attraverso la Tavola B del P.T.P.R. approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/ 2021, supplemento n. 2, si è constatato che la zona è interessata da:

- fascia di rispetto di punti d'interesse archeologici e storici – art. 134 comma 1 lett. b) e art. 142 comma 1 lett. c) del D.lgs. 42/2004;
- vincolo del fosso – art. 134 comma 1 lett. b) e art. 142 comma 1 lett. m) del D.lgs. 42/2004;
- fascia di rispetto delle linee archeologiche – art. 134 comma 1 lett. b) e art. 142 comma 1 lett. m) del D.lgs. 42/2004;
- area urbanizzata paesaggio degli insediamenti urbani – art. 134 comma 1 lett. b) e art. 142 comma 1 lett. m) del D.lgs. 42/2004 (cfr. all. n. 58).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni: plinti e sottoplinti in cemento armato e travi di collegamento;
- Strutture verticali: costituite da pilastri in cemento armato, tamponatura realizzata parte in muratura in laterizi forati e parte a cassetta;

- Solai: sono stati realizzati in latero cemento con travetti prefabbricati e pignatte ricoperte da caldana in gettata di calcestruzzo;
- Copertura: a terrazzo in cemento armato;
- Manto di copertura: tegole in laterizio con zona centrale a terrazzo rifinito con mattonatura antigelo;
- Esposizione: trattasi di un seminterrato;
- Altezza interna utile: ml. 2.80;
- Pareti esterne: realizzate in mattoncini tipo cortina e zone di marcapiano evidenziati con intonaco eseguito a sabbia e cemento;
- Pareti interne: rifinite con intonaco civile a base cementizia, lasciato grezzo;
- Pavimentazione interna: in cemento;
- Infissi interni: sono costituiti da vetrocemento;
- Infissi esterni: assenti;
- Porte: assenti tranne quella di accesso costituita da una saracinesca in lamina di alluminio;
- Volte:
- Scale interne: assenti;
- Scale esterne: assenti;
- Impianto elettrico: 220V dell'epoca della costruzione;
- Impianto idrico: assente;
- Impianto termico: assente;
- Impianto d'allarme: assente;
- Altri impianti: nessuno;
- Approvvigionamento dell'acqua: assente;
- Smaltimento delle acque reflue: assente;
- Posto auto: no;
- Cantina o simili: assenti;
- Dotazioni condominiali: l'unità oggetto di esecuzione è parte minore di un fabbricato di maggior consistenza, quindi dotato di Regolamento Condominiale e tabelle millesimali. Pertanto, resta salvo ed impregiudicato l'obbligo legislativo di godimento e di tutela di tutte le parti comuni che il bene in oggetto si trova ad avere con le altre unità del fabbricato nel rispetto di tutte le regole previste per le abitazioni in condominio a norma dell'art. 1117 del C.C.;
- Altro: nulla.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile, al momento del sopralluogo del 06/05/2025, risultava essere libero di persone e cose. Si precisa che dalla richiesta d'interrogazione presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione in essere.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 15/07/1999 al 22/10/2024	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. GALLUCCI Claudio	15/07/1999	5082	1248
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2	28/07/1999	27059	17617
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		l'Agenzia delle Entrate di Viterbo	30/07/1999	4796/1V	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Dalle ultime ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, dalla data di trascrizione del pignoramento del 22/10/2024 al n. 41216 di formalità non si evincono altri atti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servi aggiornate al 02/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a ll'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/04/2023
 Reg. gen. 18943 - Reg. part. 2543
 Quota: 1/1
 Importo: € 15.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 10.172,20
 Rogante: Tribunale di Velletri

Data: 29/12/2022

N° repertorio: 6099/2022

Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento**

Trascritto a ll'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 22/10/2024

Reg. gen. 56340 - Reg. part. 41216

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Si precisa che dalle ultime ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2, non si evincono altri atti successivi alla trascrizione del pignoramento del 22/10/2024 al n. 41216 di formalità.

NORMATIVA URBANISTICA

Presso l'Ufficio Tecnico di Grottaferrata è stato accertato, tramite il P.R.G. Comunale approvato dalla Giunta Regionale del Lazio con deliberazione n. 998 del 10 dicembre 1972, che l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva è stata edificata su area che ricade in: ZONA "B1" intensiva.

Art. 4 – zona "B1" intensiva

La fabbricazione di questa zona è del tipo intensivo aperto per costruzioni isolate.

L'indice di fabbricabilità è di mc. 3 per mq..

L'altezza delle costruzioni non può superare i m. 14,00 corrispondenti a 3 piani più il piano terreno.

La distanza minima dai confini non potrà essere minore di m. 7,00, e non potrà essere minore dell'altezza del fabbricato tra costruzione e costruzione con un minimo non inferiore a m. 10,00.

La distanza minima dalle altre costruzioni preesistenti all'adozione del P.R.G. non potrà essere minore di m. 10,00.

Qualora esista una costruzione a confine, sempre rispettando l'indice di fabbricabilità, è ammessa la costruzione in aderenza.

Ogni fabbricato progettato ha l'obbligo della sistemazione di parcheggi negli spazi liberi o interrati con un rapporto di mq. 1 ogni 20 mc. di costruzione nel rispetto della Legge 6 agosto 1967 n. 765.

Per soluzioni unitarie architettonicamente pregevoli interessanti zone uguali o maggiori di 5000 mq. è concesso un premio sulla cubatura del 5%.

La distanza dal ciglio stradale non sarà minore di m. 5,00. La distanza dagli assi stradali non sarà minore di m. 8,00.

I tetti devono essere inabitabili e devono essere adibiti solo a servizi, cabine idriche, macchine ascensori, stenditoi, lavatoi.

I tetti non possono superare la pendenza del 40%. Se superano detta pendenza il sottotetto va conteggiato nella cubatura agli effetti dell'indice di fabbricabilità e la relativa cubatura va calcolata moltiplicando l'area risultante sezionando il tetto con un piano orizzontale a 2 m. di altezza sul calpestio del sottotetto per m. 3 di altezza (cfr. all. n. 58).

Inoltre, attraverso la Tavola B del P.T.P.R. approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/ 2021, supplemento n. 2, si è constatato che la zona è

interessata da:

- fascia di rispetto di punti d'interesse archeologici e storici – art. 134 comma 1 lett. b) e art. 142 comma 1 lett. c) del D.lgs. 42/2004;
- vincolo del fosso – art. 134 comma 1 lett. b) e art. 142 comma 1 lett. m) del D.lgs. 42/2004;
- fascia di rispetto delle linee archeologiche – art. 134 comma 1 lett. b) e art. 142 comma 1 lett. m) del D.lgs. 42/2004;
- area urbanizzata paesaggio degli insediamenti urbani – art. 134 comma 1 lett. b) e art. 142 comma 1 lett. m) del D.lgs. 42/2004 (cfr. all. n. 58).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Grottaferrata, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, il fabbricato, di cui il lotto in oggetto è parte di minor consistenza, risultava edificato sulla base della seguente documentazione:

- Nulla Osta per Esecuzioni Lavori Edili, n. 49 del 4/09/1970 (cfr. all. n. 59) rilasciata alla Società Immobiliare "Nuova Abruzzo" per eseguire i lavori di cui al Progetto approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 23/07/1970, Del. n. 159, per la costruzione dell'Edificio "A" su terreno identificato al Fg. 12 con particelle nn. 109/C e 592 (cfr. all. n. 60);
- Certificato di Collaudo Statico, a firma dell'Ing. Carlo Piazza, relativo alla costruzione dell'Edificio di Civile Abitazione (Palazzina A), sito in Via della Mole Vecchia, nel Comune di Grottaferrata, edificata in seguito all'approvazione del Progetto del 23/07/1970, Del. n. 159 ed alla successiva approvazione del Progetto del 22/07/1971, Del. n. 217 con rilascio, per entrambi, della Licenza di Costruzione n. 49 del 4/09/1970 (cfr. all. n. 61);
- Certificato di Abitabilità n. 16 del 27/05/1974, prot. n. 13459/n.1740 (cfr. all. n. 62) relativo al fabbricato costruito con Licenza Edilizia n. 49/1970 in conformità ai Progetti in Variante approvati dalla C.E.C. il 22/07/1971, con Del. n. 217, ed in data 29/05/1972, con Del. n. 173, su terreno riportato in Catasto al Fg. 12, particelle nn. 109/C e 592;
- Parere Favorevole (Pratica n. 78/1970, Prot. 20678/2958) espresso dalla C.E.C. in data 26/10/1976, Verbale. n. 267, per la domanda presentata dalla Soc."Nuova Abruzzo" per l'approvazione del Progetto in Variante della Palazzina "A" sita in Via della Mola Vecchia (cfr. all. n. 63);
- Comunicazione di Inizio e Fine Lavori (Pratica n. 78/1970, Prot. 583) relativa ai lavori per la riparazione del tetto in un edificio in Via della Mola Vecchia n. 17 (cfr. all. n. 64).

Dall'analisi del Grafico di Rilievo, e prendendo come riferimento il Progetto di Variante 49/70 in (all. n. 60), al netto della superficie lorda e delle dimensioni interne del locale non si evidenzia alcuna difformità.

Tuttavia, l'eventuale Aggiudicatario a sua cura e spese dovrà procedere ad un aggiornamento catastale a mezzo della procedura D.O.C.F.A. per la quale si quantifica un costo forfettariamente in € 750,00,00 comprese le spese tecnico-amministrative.

Pertanto sulla base di quanto esposto, l'immobile può considerarsi commerciabile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 26,57

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 600,00

Trattasi di un locale facente parte di un fabbricato di maggior consistenza.

Dagli accertamenti effettuati, attraverso l'amministratore di condominio (Studio DI MATTIA Marta), è stato possibile reperire, il Regolamento Condominiale, le tabelle millesimali nonché il valore degli importi condominiali pregressi che l'Esecutato deve ancora versare. Tale importo corrisponde a circa € 600,00 (cfr. all. n. 66 e 67).

Inoltre resta salvo ed impregiudicato l'obbligo legislativo di godimento e di tutela di tutte le parti comuni che il bene in oggetto si trova ad avere con le altre unità del fabbricato nel rispetto di tutte le regole previste per le abitazioni in condominio a norma dell'art. 1117 del C.C.;

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Grottaferrata (RM) - Via delle Sorgenti, 28 (INT. 1) Sub. 8
Trattasi della quota di 1/1 del diritto di proprietà di un locale magazzino posto al piano seminterrato, distinto con l'interno numero 1 (uno), facente parte di un fabbricato di maggior consistenza denominato "PALAZZINA B", in pessimo stato di manutenzione. Il lotto in vendita, è composto: da un locale di forma ad "L" con antibagno e wc. Il lotto di cui trattasi è situato nel Comune di Grottaferrata in Via delle Sorgenti, 28, ed è di proprietà della Società **** Omissis ****, per la quota di 1/1 di proprietà. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1789, Sub. 8, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 66.880,00
Procedimento e Criterio di Stima:
La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un procedimento comparativo di stima sintetica, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale complessiva.
Il procedimento di stima sintetico consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto

della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti.

I prezzi di raffronto vanno riferiti ad un parametro unitario, che può essere individuato, nel caso specifico, dal metro quadrato convenzionale per le unità adibite ad uso di civile abitazione, e ad uso locali s.n.r. corretto con i coefficienti di differenziazione sottraendo o sommando aggiunte e detrazioni.

Premesso che, allo scopo di stabilire il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata eseguita una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, tenendo conto Caratteristiche Posizionali Estrinseche:

- qualificazione infrastrutturale (caratteristiche posizionali che facilitano l'accesso al centro delle attività terziarie o al posto di lavoro): nel caso specifico sono da considerarsi ottime, in quanto l'immobile esecutato è situato in una zona di alto interesse del Comune di Grottaferrata, posizionato all'inizio del centro storico, alle attività commerciali e ai servizi pubblico – amministrativi;
- qualificazione ambientale (caratteristiche ambientali in grado di elevare il prezzo insediativo, quali la salubrità della zona, il più basso indice di edificabilità, la presenza di infrastrutture e di attrezzature sociali, ecc.): trattasi di un locale ad uso magazzino immerso nel centro abitato, situato in una zona dove sorgono prettamente fabbricati plurifamiliari, non beneficia di una buona salubrità in quanto esso è adiacente a Via delle Sorgenti, strada ad alta percentuale di percorrenza di veicoli. La zona ha un indice insediativo alto e la qualità urbanistica della zona e il suo tessuto sociale sono equiparabili.

Caratteristiche Posizionali Intrinseche:

(dimensioni totali e parziali dei singoli ambienti, stato di manutenzione, igienicità, funzionalità, panoramicità, soleggiamento, esposizione, luminosità, prospicienza, ecc.): nel caso specifico sono da considerarsi mediocri. Poiché, se pur il bene oggetto di valutazione risulta funzionale al suo uso, è in uno stato conservativo pessimo.

Andamento del Mercato Immobiliare:

- dall'andamento del mercato immobiliare, per beni simili, come riscontrato da indagini effettuate presso tre importanti Agenzie Immobiliari della zona di Grottaferrata, si evince una domanda stabile per beni simili, nonostante ci sia un'offerta molto limitata. infatti nel caso specifico si riscontra un interesse statico all'acquisto di immobili simili situati nella zona di interesse.

La valutazione dell'immobile pignorato è stata dedotta dall'analisi dei seguenti dati significativi:

- dalla comparazione di immobili per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti ricercati con il portale di banche dati immobiliari "Comparabilia" (cfr. all. n. 22);
- dalla considerazione che nell'attuale realtà del mercato immobiliare di Grottaferrata in cui c'è un'offerta quasi inesistente di immobili simili in vendita;
- dalla considerazione dello stato d'uso dell'immobile;
- dal fatto che, nel calcolo del valore di mercato dell'immobile, è compreso il 50% dei muri perimetrali comuni, il 100% di quelli esclusivi e dei tramezzi interni fino ad una concorrenza massima non superiore al 10% della superficie calpestabile stessa indicata nelle normative UNI 10750/2005.

Da quanto esposto si è potuto accertare che il valore di immobili simili è variabile tra i 1.000,00 e 1.200,00 Euro al mq. convenzionale complessivo, pertanto si ritiene, nel caso in specie, di applicare il valore di €. 1.100,00 per mq. di superficie convenzionale complessiva, per cui si ha:

-€. 1.100,00 x 60.80 mq. = €. 66.880,00.

Tuttavia è da applicare un deprezzamento al valore di stima finale che scaturisce dalla necessità che graverà a carico dell'eventuale Aggiudicatario per le problematiche esposte nella voce: "Regolarità Edilizia":

Per cui si avrà:

€ 66.880,00 – € 5.000,00 = € 61.880,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Grottaferrata (RM) - Via delle Sorgenti, 28 (INT. 1) Sub. 8	60,80 mq	1.100,00 €/mq	€ 66.880,00	100,00%	€ 66.880,00
				Valore di stima:	€ 66.880,00

Valore di stima: € 66.880,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4.000,00	€
Ripristino	1.000,00	€

Valore finale di stima: € 60.000,00

Il deprezzamento applicato al valore di stima finale scaturisce dalla necessità che graverà a carico dell'eventuale Aggiudicatario per la regolarizzazione urbanistica, per la somma di: € 5.000,00

Per cui si ha: € 66.880,00 – € 5.000,00 = € 61.880,00.

CONCLUSIONI

Infine, si ritiene congruo effettuare una detrazione percentuale del 3%, sul valore di stima precedentemente indicato, per compensare eventuali vizi che non si sono potuti evidenziare nel corso dei sopralluoghi o nell'acquisizione ed esame della documentazione, o per spese al momento imprevedute, o che non si sono potute rilevare per carenza di precise informazioni.

Pertanto, arrotondando in difetto si ritiene che il più probabile valore di mercato all'attualità è di 60.000,00 Euro.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Grottaferrata (RM) - Via delle Sorgenti, 30 (INT. 2) Sub. 9
 Trattasi della quota di 1/1 del diritto di proprietà di un locale magazzino posto al piano seminterrato, distinto con l'interno numero 2 (due), facente parte di un fabbricato di maggior consistenza denominato "PALAZZINA B", in cattivo stato di manutenzione. Il lotto in vendita, è composto: da un locale di forma ad "L". Il lotto di cui trattasi è situato nel Comune di Grottaferrata in Via delle Sorgenti, 30, ed è di proprietà della Società **** Omissis ****, per la quota di 1/1 di proprietà.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1789, Sub. 9, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 47.311,00

Procedimento e Criterio di Stima:

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un procedimento comparativo di stima sintetica, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale complessiva.

Il procedimento di stima sintetico consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti.

I prezzi di raffronto vanno riferiti ad un parametro unitario, che può essere individuato, nel caso specifico, dal metro quadrato convenzionale per le unità adibite ad uso di civile abitazione, e ad uso locali s.n.r. corretto con i coefficienti di differenziazione sottraendo o sommando aggiunte e detrazioni.

Premesso che, allo scopo di stabilire il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata eseguita una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, tenendo conto Caratteristiche Posizionali Estrinseche:

- qualificazione infrastrutturale (caratteristiche posizionali che facilitano l'accesso al centro delle attività terziarie o al posto di lavoro): nel caso specifico sono da considerarsi ottime, in quanto l'immobile esecutato è situato in una zona di alto interesse del Comune di Grottaferrata, posizionato all'inizio del centro storico, alle attività commerciali e ai servizi pubblico – amministrativi;
- qualificazione ambientale (caratteristiche ambientali in grado di elevare il prezzo insediativo, quali la salubrità della zona, il più basso indice di edificabilità, la presenza di infrastrutture e di attrezzature sociali, ecc.): trattasi di un locale ad uso magazzino immerso nel centro abitato, situato in una zona dove sorgono prettamente fabbricati plurifamiliari, non beneficia di una buona salubrità in quanto esso è adiacente a Via delle Sorgenti, strada ad alta percentuale di percorrenza di veicoli. La zona ha un indice insediativo alto e la qualità urbanistica della zona e il suo tessuto sociale sono equiparabili.

Caratteristiche Posizionali Intrinseche:

(dimensioni totali e parziali dei singoli ambienti, stato di manutenzione, igienicità, funzionalità, panoramicità, soleggiamento, esposizione, luminosità, prospicienza, ecc.): nel caso specifico sono da considerarsi mediocri. Poiché, se pur il bene oggetto di valutazione risulta funzionale al suo uso, è in uno stato conservativo pessimo.

Andamento del Mercato Immobiliare:

- dall'andamento del mercato immobiliare, per beni simili, come riscontrato da indagini effettuate presso tre importanti Agenzie Immobiliari della zona di Grottaferrata, si evince una domanda stabile per beni simili, nonostante ci sia un'offerta molto limitata. Infatti nel caso specifico si riscontra un interesse statico all'acquisto di immobili simili situati nella zona di interesse.

La valutazione dell'immobile pignorato è stata dedotta dall'analisi dei seguenti dati significativi:

- dalla comparazione di immobili per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti ricercati con il portale di banche dati immobiliari "Comparabilitalia" (cfr. all. n. 22);
- dalla considerazione che nell'attuale realtà del mercato immobiliare di Grottaferrata in cui c'è un'offerta quasi inesistente di immobili simili in vendita;
- dalla considerazione dello stato d'uso dell'immobile;
- dal fatto che, nel calcolo del valore di mercato dell'immobile, è compreso il 50% dei muri perimetrali comuni, il 100% di quelli esclusivi e dei tramezzi interni fino ad una concorrenza massima non superiore al 10% della superficie calpestabile stessa indicata nelle normative UNI 10750/2005.

Da quanto esposto si è potuto accertare che il valore di immobili simili è variabile tra i 1.000,00 e 1.200,00 Euro al mq. convenzionale complessivo, pertanto si ritiene, nel caso in specie, di applicare il valore di €. 1.150,00 per mq. di superficie convenzionale complessiva, per cui si ha:

-€. 1.150,00 x 41.14 mq. = €. 47.311,00.

Tuttavia è da applicare un deprezzamento al valore di stima finale che scaturisce dalla necessità che graverà a carico dell'eventuale Aggiudicatario per le problematiche esposte nella voce: "Regolarità Edilizia":

Per cui si avrà:

€. 47.311,00 – € 5.000,00 = € 42.311,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Grottaferrata (RM) - Via delle Sorgenti, 30 (INT. 2) Sub. 9	41,14 mq	1.150,00 €/mq	€ 47.311,00	100,00%	€ 47.311,00
				Valore di stima:	€ 47.311,00

Valore di stima: € 47.311,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4.000,00	€
Ripristino	1.000,00	€

Valore finale di stima: € 41.000,00

Il deprezzamento applicato al valore di stima finale scaturisce dalla necessità che graverà a carico dell'eventuale Aggiudicatario per la regolarizzazione urbanistica, per la somma di: € 5.000,00

Per cui si ha: €. 47.311,00 – € 5.000,00 = € 42.311,00.

CONCLUSIONI

Infine, si ritiene congruo effettuare una detrazione percentuale del 3%, sul valore di stima precedentemente indicato, per compensare eventuali vizi che non si sono potuti evidenziare nel corso dei sopralluoghi o nell'acquisizione ed esame della documentazione, o per spese al momento imprevedute, o che non si sono potute rilevare per carenza di precise informazioni.

Pertanto, arrotondando in difetto si ritiene che il più probabile valore di mercato all'attualità è di 41.000,00 Euro.

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Grottaferrata (RM) - Via Isonzo, 42 (Palazzina A) Sub. 3

Trattasi della quota di 1/1 del diritto di proprietà di un locale cantina posto al piano seminterrato, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza denominato "PALAZZINA A", in cattivo stato di manutenzione. Il lotto in vendita, è composto: da un locale di forma irregolare. Il lotto di cui trattasi è situato nel Comune di Grottaferrata in Via Isonzo, 42, ed è di proprietà della Società **** Omissis ****, per la quota di 1/1 di proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 592, Sub. 3, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 11.350,00

Procedimento e Criterio di Stima:

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un procedimento comparativo di stima sintetica, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale complessiva.

Il procedimento di stima sintetico consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti.

I prezzi di raffronto vanno riferiti ad un parametro unitario, che può essere individuato, nel caso specifico, dal metro quadrato convenzionale per le unità adibite ad uso di civile abitazione, e ad uso locali s.n.r. corretto con i coefficienti di differenziazione sottraendo o sommando aggiunte e detrazioni.

Premesso che, allo scopo di stabilire il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata eseguita una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, tenendo conto Caratteristiche Posizionali Estrinseche:

 - qualificazione infrastrutturale (caratteristiche posizionali che facilitano l'accesso al centro delle attività terziarie o al posto di lavoro): nel caso specifico sono da considerarsi ottime, in quanto l'immobile esecutato è situato in una zona di alto interesse del Comune di Grottaferrata, posizionato all'inizio del centro storico, alle attività commerciali e ai servizi pubblico – amministrativi;
 - qualificazione ambientale (caratteristiche ambientali in grado di elevare il prezzo insediativo, quali la salubrità della zona, il più basso indice di edificabilità, la presenza di infrastrutture e di attrezzature sociali, ecc.): trattasi di una cantina immerso nel centro abitato, situato in una zona dove sorgono prettamente fabbricati plurifamiliari, non beneficia di una buona salubrità in quanto esso è adiacente a Via delle Sorgenti, strada ad alta percentuale di percorrenza di veicoli. La zona ha un indice insediativo alto e la qualità urbanistica della zona e il suo tessuto sociale sono equiparabili.

Caratteristiche Posizionali Intrinseche:

(dimensioni totali e parziali dei singoli ambienti, stato di manutenzione, igienicità, funzionalità, panoramicità, soleggiamento, esposizione, luminosità, prospicienza, ecc.): nel caso specifico sono da considerarsi mediocri. Poiché, se pur il bene oggetto di valutazione risulta funzionale al suo uso, è in uno stato conservativo pessimo.

Andamento del Mercato Immobiliare:

 - dall'andamento del mercato immobiliare, per beni simili, come riscontrato da indagini effettuate presso tre importanti Agenzie Immobiliari della zona di Grottaferrata, si evince una domanda stabile per beni simili, nonostante ci sia un'offerta molto limitata. Infatti nel caso specifico si riscontra un interesse statico all'acquisto di immobili simili situati nella zona di interesse.

La valutazione dell'immobile pignorato è stata dedotta dall'analisi dei seguenti dati significativi:

 - dalla comparazione di immobili per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti ricercati con il portale di banche dati immobiliari "Comparabilitalia" (cfr. all. n. 22);
 - dalla considerazione che nell'attuale realtà del mercato immobiliare di Grottaferrata in cui c'è un'offerta quasi inesistente di immobili simili in vendita;
 - dalla considerazione dello stato d'uso dell'immobile;
 - dal fatto che, nel calcolo del valore di mercato dell'immobile, è compreso il 50% dei muri perimetrali comuni, il 100% di quelli esclusivi e dei tramezzi interni fino ad una concorrenza massima non superiore al 10% della superficie calpestabile stessa indicata nelle normative UNI 10750/2005.

Da quanto esposto si è potuto accertare che il valore di immobili simili è variabile tra i 1.000,00 e

1.200,00 Euro al mq. convenzionale complessivo, pertanto si ritiene, nel caso in specie, di applicare il valore di €. 1.000,00 per mq. di superficie convenzionale complessiva, per cui si ha:
 -€. 1.000,00 x 11,35 mq. = €. 11.350,00.

Tuttavia è da applicare un deprezzamento al valore di stima finale che scaturisce dalla necessità che graverà a carico dell'eventuale Aggiudicatario per le problematiche esposte nella voce: "Regolarità Edilizia":

Per cui si avrà:

€. 11.350,00 – € 3.500,00 = € 11.346,50.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Magazzino Grottaferrata (RM) - Via Isonzo, 42 (Palazzina A) Sub. 3	11,35 mq	1.000,00 €/mq	€ 11.350,00	100,00%	€ 11.350,00
Valore di stima:					€ 11.350,00

Valore di stima: € 11.350,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione urbanistica	3.500,00	€

Valore finale di stima: € 11.000,00

Il deprezzamento applicato al valore di stima finale scaturisce dalla necessità che graverà a carico dell'eventuale Aggiudicatario per la regolarizzazione urbanistica, per la somma di: € 3.500,00

Per cui si ha: €. 11.350,00 – € 3.500,00 = € 11.346,50.

CONCLUSIONI

Infine, si ritiene congruo effettuare una detrazione percentuale del 3%, sul valore di stima precedentemente indicato, per compensare eventuali vizi che non si sono potuti evidenziare nel corso dei sopralluoghi o nell'acquisizione ed esame della documentazione, o per spese al momento impreviste, o che non si sono potute rilevare per carenza di precise informazioni.

Pertanto, arrotondando in difetto si ritiene che il più probabile valore di mercato all'attualità è di 11.000,00 Euro.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Grottaferrata (RM) - Via Isonzo, 42 (Palazzina A) (INT. 7) Sub. 10
Trattasi della quota di 1/1 del diritto di proprietà di un box auto posto al piano seminterrato, distinto con l'interno numero 7 (sette), facente parte di un fabbricato di maggior consistenza denominato "PALAZZINA A", in pessimo stato di manutenzione. Il lotto in vendita, è composto: da un locale di forma rettangolare. Il lotto di cui trattasi è situato nel Comune di Grottaferrata in Via Isonzo, 42, ed è di proprietà della Società **** Omissis ****, per la quota di 1/1 di proprietà.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 592, Sub. 10, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 24.810,00
Procedimento e Criterio di Stima:
La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un procedimento comparativo di stima sintetica, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale complessiva.
Il procedimento di stima sintetico consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti.
I prezzi di raffronto vanno riferiti ad un parametro unitario, che può essere individuato, nel caso specifico, dal metro quadrato convenzionale per le unità adibite ad uso di civile abitazione, e ad uso locali s.n.r. corretto con i coefficienti di differenziazione sottraendo o sommando aggiunte e detrazioni.
Premesso che, allo scopo di stabilire il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata eseguita una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, tenendo conto Caratteristiche Posizionali Estrinseche:
 - qualificazione infrastrutturale (caratteristiche posizionali che facilitano l'accesso al centro delle attività terziarie o al posto di lavoro): nel caso specifico sono da considerarsi ottime, in quanto l'immobile esecutato è situato in una zona di alto interesse del Comune di Grottaferrata, posizionato all'inizio del centro storico, alle attività commerciali e ai servizi pubblico – amministrativi;
 - qualificazione ambientale (caratteristiche ambientali in grado di elevare il prezzo insediativo, quali la salubrità della zona, il più basso indice di edificabilità, la presenza di infrastrutture e di attrezzature sociali, ecc.): trattasi di un box auto immerso nel centro abitato, situato in una zona dove sorgono prettamente fabbricati plurifamiliari, non beneficia di una buona salubrità in quanto esso è adiacente a Via delle Sorgenti, strada ad alta percentuale di percorrenza di veicoli. La zona ha un indice insediativo alto e la qualità urbanistica della zona e il suo tessuto sociale sono equiparabili.Caratteristiche Posizionali Intrinseche:
(dimensioni totali e parziali dei singoli ambienti, stato di manutenzione, igienicità, funzionalità, panoramicità, soleggiamento, esposizione, luminosità, prospicienza, ecc.): nel caso specifico sono da considerarsi mediocri. Poiché, se pur il bene oggetto di valutazione risulta funzionale al suo uso, è in uno stato conservativo pessimo.
Andamento del Mercato Immobiliare:
 - dall'andamento del mercato immobiliare, per beni simili, come riscontrato da indagini effettuate presso tre importanti Agenzie Immobiliari della zona di Grottaferrata, si evince una domanda stabile per beni simili, nonostante ci sia un'offerta molto limitata. infatti nel caso specifico si riscontra un interesse statico all'acquisto di immobili simili situati nella zona di interesse.La valutazione dell'immobile pignorato è stata dedotta dall'analisi dei seguenti dati significativi:
 - dalla comparazione di immobili per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti ricercati con il portale di banche dati immobiliari "Comparabilitalia" (cfr. all. n. 68);
 - dalla media dei valori acquisiti dal listino dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio del secondo semestre 2025;

- dalla considerazione dello stato d'uso dell'immobile;
- dal fatto che, nel calcolo del valore di mercato dell'immobile, è compreso il 50% dei muri perimetrali comuni, il 100% di quelli esclusivi e dei tramezzi interni fino ad una concorrenza massima non superiore al 10% della superficie calpestabile stessa indicata nelle normative UNI 10750/2005.

Da quanto esposto si è potuto accertare che il valore di immobili simili è variabile tra i 900,00 e 1.700,00 Euro al mq. convenzionale complessivo, pertanto si ritiene, nel caso in specie, di applicare il valore di €. 1.500,00 per mq. di superficie convenzionale complessiva, per cui si ha:

-€. 1.500,00 x 16.54 mq. = €. 24.810,00.

Tuttavia è da applicare un deprezzamento al valore di stima finale che scaturisce dalla necessità che graverà a carico dell'eventuale Aggiudicatario per le problematiche esposte nella voce: "Regolarità Edilizia":

Per cui si avrà:

€. 24.810,00 – € 750,00 = € 24.060,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Garage Grottaferrata (RM) - Via Isonzo, 42 (Palazzina A) (INT. 7) Sub. 10	16,54 mq	1.500,00 €/mq	€ 24.810,00	100,00%	€ 24.810,00
Valore di stima:					€ 24.810,00

Valore di stima: € 24.810,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Aggiornamento Catastale	750,00	€

Valore finale di stima: € 23.000,00

Il deprezzamento applicato al valore di stima finale scaturisce dalla necessità che graverà a carico dell'eventuale Aggiudicatario per l'aggiornamento catastale, per la somma di: € 750,00

Per cui si ha: €. 24.810,00 – € 750,00 = € 24.060,00.

CONCLUSIONI

Infine, si ritiene congruo effettuare una detrazione percentuale del 3%, sul valore di stima precedentemente indicato, per compensare eventuali vizi che non si sono potuti evidenziare nel corso dei sopralluoghi o nell'acquisizione ed esame della documentazione, o per spese al momento imprevedute, o che non si sono potute rilevare per carenza di precise informazioni.

Pertanto, arrotondando in difetto si ritiene che il più probabile valore di mercato all'attualità è di 23.000,00 Euro.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva e particolarità da segnalare.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Velletri, li 06/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Borin Luca

ELENCO ALLEGATI:

1. Fotocopia nomina, giuramento e quesiti;
2. Fotocopia Certificazione Notarile;
3. Relazione preliminare sull'esame della documentazione presente nel fascicolo d'ufficio;
4. Verbale di accesso Esperto;
5. Fotocopia Ispezione ipotecaria.

Lotto 1

6. Fotocopia estratto di mappa, sovrapposizione satellitare, visura catastale storica ai fabbricati e terreni;
7. Fotocopia scheda catastale e piante di rilievo;
8. Fotocopia stralcio zona di P.R.G. con legenda, N.T.A. e tavola "B" del P.T.P.R.;
9. Fotocopia Nulla Osta R.L.E. n. 11/67;
10. Fotocopia Variante Nulla Osta n. 20/67;
11. Fotocopia stralcio progettuale;
12. Fotocopia Nulla Osta Prot. 4391;
13. Fotocopia dichiarazione di Inizio Lavori;
14. Fotocopia dichiarazione di Fine Lavori;
15. Fotocopia del Collaudo Statico;
16. Fotocopia del Certificato di Abitabilità n. 46/1969;
17. Fotocopia dell'Elaborato della Fognatura;
18. Fotocopia Atto di provenienza Notaio Dott. Claudio GALLUCCI del 15 luglio 1999 al repertorio n. 5082;
19. Fotocopia Regolamento di Condominio;
20. Fotocopia delle Tabelle Millesimali;
21. Fotocopia della Dichiarazione di pendenze condominiali;
22. Estratto rappresentativo del Mercato Immobiliare di Riferimento;
23. Rilievo fotografico interno ed esterno.

Lotto 2

24. Fotocopia estratto di mappa, sovrapposizione satellitare, visura catastale storica ai fabbricati e terreni;
25. Fotocopia scheda catastale e piante di rilievo;
26. Fotocopia stralcio zona di P.R.G. con legenda, N.T.A. e tavola "B" del P.T.P.R.;
27. Fotocopia Nulla Osta R.L.E. n. 11/67;

28. Fotocopia Variante Nulla Osta n. 20/67;
29. Fotocopia stralcio progettuale;
30. Fotocopia Nulla Osta Prot. 4391;
31. Fotocopia dichiarazione di Inizio Lavori;
32. Fotocopia dichiarazione di Fine Lavori;
33. Fotocopia del Collaudo Statico;
34. Fotocopia del Certificato di Abitabilità n. 46/1969;
35. Fotocopia dell'Elaborato della Fognatura;
36. Fotocopia Atto di provenienza Notaio Dott. Claudio GALLUCCI del 15 luglio 1999 al repertorio n. 5082;
37. Fotocopia Regolamento di Condominio;
38. Fotocopia delle Tabelle Millesimali;
39. Fotocopia della Dichiarazione di pendenze condominiali;
40. Estratto rappresentativo del Mercato Immobiliare di Riferimento;
41. Rilievo fotografico interno ed esterno.

Lotto 3

42. Fotocopia estratto di mappa, sovrapposizione satellitare, visura catastale storica ai fabbricati e terreni;
43. Fotocopia scheda catastale e piante di rilievo;
44. Fotocopia stralcio zona di P.R.G. con legenda, N.T.A. e tavola "B" del P.T.P.R.;
45. Fotocopia Nulla Osta per Esecuzioni Lavori Edili 49-70;
46. Fotocopia Stralcio Progettuale;
47. Fotocopia Certificato di Collaudo Statico;
48. Fotocopia Certificato di Abitabilità n. 16 del 27/05/1974;
49. Fotocopia parere favorevole della Variante al Progetto 49/70;
50. Fotocopia delle Comunicazioni di Inizio e Fine Lavori;
51. Fotocopia Atto di provenienza Notaio Dott. Claudio GALLUCCI del 15 luglio 1999 al repertorio n. 5082;
52. Fotocopia Regolamento di Condominio e tabelle millesimali;
53. Fotocopia bilancio anno 2025;
54. Estratto rappresentativo del Mercato Immobiliare di Riferimento;
55. Rilievo fotografico interno ed esterno.

Lotto 4

56. Fotocopia estratto di mappa, sovrapposizione satellitare, visura catastale storica ai fabbricati e terreni;
57. Fotocopia scheda catastale e piante di rilievo;
58. Fotocopia stralcio zona di P.R.G. con legenda, N.T.A. e tavola "B" del P.T.P.R.;
59. Fotocopia Nulla Osta per Esecuzioni Lavori Edili 49-70;
60. Fotocopia Stralcio Progettuale;
61. Fotocopia Certificato di Collaudo Statico;
62. Fotocopia Certificato di Abitabilità n. 16 del 27/05/1974;
63. Fotocopia parere favorevole della Variante al Progetto 49/70;
64. Fotocopia delle Comunicazioni di Inizio e Fine Lavori;
65. Fotocopia Atto di provenienza Notaio Dott. Claudio GALLUCCI del 15 luglio 1999 al repertorio n. 5082;
66. Fotocopia Regolamento di Condominio e tabelle millesimali;
67. Fotocopia bilancio anno 2025;
68. Estratto rappresentativo del Mercato Immobiliare di Riferimento;
69. Quotazione Omi;
70. Rilievo fotografico interno ed esterno;
71. Invio elaborato peritale alle Parti.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Grottaferrata (RM) - Via delle Sorgenti, 28 (INT. 1) Sub. 8
Trattasi della quota di 1/1 del diritto di proprietà di un locale magazzino posto al piano seminterrato, distinto con l'interno numero 1 (uno), facente parte di un fabbricato di maggior consistenza denominato "PALAZZINA B", in pessimo stato di manutenzione. Il lotto in vendita, è composto: da un locale di forma ad "L" con antibagno e wc. Il lotto di cui trattasi è situato nel Comune di Grottaferrata in Via delle Sorgenti, 28, ed è di proprietà della Società **** Omissis ****, per la quota di 1/1 di proprietà. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1789, Sub. 8, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Presso l'Ufficio Tecnico di Grottaferrata è stato accertato, tramite il P.R.G. Comunale approvato dalla Giunta Regionale del Lazio con deliberazione n. 998 del 10 dicembre 1972, che l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva è stata edificata su area che ricade in: ZONA "B2" semintensiva. Art. 5 - zona "B2" semintensiva La fabbricabilità sarà del tipo semintensivo aperto per costruzioni isolate. Non sono ammessi i cortili chiusi. L'indice di fabbricabilità è di 2,50 mc. per mq. Il rapporto tra area coperta e superficie del lotto non sarà maggiore di 1/4. L'altezza massima delle costruzioni non potrà superare i m 10,50 corrispondenti a piani 2 più il piano terreno. La distanza minima dai confini non potrà essere minore di m. 5,25, dalle altre costruzioni di m. 10,50 e dalle altre costruzioni, preesistente alla adozione del P.R.G., di m. 8,00. La distanza dal ciglio stradale non sarà minore di m. 5,00. La distanza dagli assi stradali non sarà minore di m. 8,00. Ogni fabbricato progettato ha l'obbligo della sistemazione di parcheggi negli spazi liberi o interrati con un rapporto di 1 mq. per ogni 20 mc. di costruzione nel rispetto della Legge 6 agosto 1967 n. 765. I tetti devono essere inabitabili e devono essere adibiti solo a servizi, cabine idriche, macchine ascensori, stenditoi, lavatoi. I tetti non possono superare la pendenza del 40%. Se superano detta pendenza il sottotetto va conteggiato nella cubatura agli effetti dell'indice di fabbricabilità e la relativa cubatura va calcolata moltiplicando l'area risultante sezionando il tetto con un piano orizzontale a 2 m. di altezza sul calpestio del sottotetto per m. 3 di altezza. Per soluzioni unitarie architettonicamente pregevoli interessanti zone uguali a maggiori di 5000 mq. è concesso un premio sulla cubatura del 5% (cfr. all. n. 8). Inoltre, attraverso la Tavola B del P.T.P.R. approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/ 2021, supplemento n. 2, si è constatato che la zona è interessata da: - vincolo paesaggistico - art. 134 comma 1 lett. a) e art. 136 comma 1 lett. c) e d) del D.lgs. 42/2004; - fascia di rispetto di punti d'interesse archeologici e storici - art. 134 comma 1 lett. b) e art. 142 comma 1 lett. c) del D.lgs. 42/2004; - vincolo del fosso - art. 134 comma 1 lett. b) e art. 142 comma 1 lett. m) del D.lgs. 42/2004; - fascia di rispetto delle linee archeologiche - art. 134 comma 1 lett. b) e art. 142 comma 1 lett. m) del D.lgs. 42/2004; - area urbanizzata paesaggio degli insediamenti urbani - art. 134 comma 1 lett. b) e art. 142 comma 1 lett. m) del D.lgs. 42/2004 (cfr. all. n. 8).

Prezzo base d'asta: € 60.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Grottaferrata (RM) - Via delle Sorgenti, 30 (INT. 2) Sub. 9
Trattasi della quota di 1/1 del diritto di proprietà di un locale magazzino posto al piano seminterrato, distinto con l'interno numero 2 (due), facente parte di un fabbricato di maggior consistenza denominato "PALAZZINA B", in cattivo stato di manutenzione. Il lotto in vendita, è composto: da un locale di forma ad "L". Il lotto di cui trattasi è situato nel Comune di Grottaferrata in Via delle Sorgenti, 30, ed è di proprietà della Società **** Omissis ****, per la quota di 1/1 di proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1789, Sub. 9, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: Presso l'Ufficio Tecnico di Grottaferrata è stato accertato, tramite il P.R.G. Comunale approvato dalla Giunta Regionale del Lazio con deliberazione n. 998 del 10 dicembre 1972, che l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva è stata edificata su area che ricade in: ZONA "B2" semintensiva. Art. 5 – zona "B2" semintensiva La fabbricabilità sarà del tipo semintensivo aperto per costruzioni isolate. Non sono ammessi i cortili chiusi. L'indice di fabbricabilità è di 2,50 mc. per mq. Il rapporto tra area coperta e superficie del lotto non sarà maggiore di $\frac{1}{4}$. L'altezza massima delle costruzioni non potrà superare i m. 10,50 corrispondenti a piani 2 più il piano terreno. La distanza minima dai confini non potrà essere minore di m. 5,25, dalle altre costruzioni di m. 10,50 e dalle altre costruzioni, preesistente alla adozione del P.R.G., di m. 8,00. La distanza dal ciglio stradale non sarà minore di m. 5,00. La distanza dagli assi stradali non sarà minore di m. 8,00. Ogni fabbricato progettato ha l'obbligo della sistemazione di parcheggi negli spazi liberi o interrati con un rapporto di 1 mq. per ogni 20 mc. di costruzione nel rispetto della Legge 6 agosto 1967 n. 765. I tetti devono essere inabitabili e devono essere adibiti solo a servizi, cabine idriche, macchine ascensori, stenditoi, lavatoi. I tetti non possono superare la pendenza del 40%. Se superano detta pendenza il sottotetto va conteggiato nella cubatura agli effetti dell'indice di fabbricabilità e la relativa cubatura va calcolata moltiplicando l'area risultante sezionando il tetto con un piano orizzontale a 2 m. di altezza sul calpestio del sottotetto per m. 3 di altezza. Per soluzioni unitarie architettonicamente pregevoli interessanti zone uguali a maggiori di 5000 mq. è concesso un premio sulla cubatura del 5% (cfr. all. n. 26). Inoltre, attraverso la Tavola B del P.T.P.R. approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/ 2021, supplemento n. 2, si è constatato che la zona è interessata da: - vincolo paesaggistico – art. 134 comma 1 lett. a) e art. 136 comma 1 lett. c) e d) del D.lgs. 42/2004; - fascia di rispetto di punti d'interesse archeologici e storici – art. 134 comma 1 lett. b) e art. 142 comma 1 lett. c) del D.lgs. 42/2004; - vincolo del fosso – art. 134 comma 1 lett. b) e art. 142 comma 1 lett. m) del D.lgs. 42/2004; - fascia di rispetto delle linee archeologiche – art. 134 comma 1 lett. b) e art. 142 comma 1 lett. m) del D.lgs. 42/2004; - area urbanizzata paesaggio degli insediamenti urbani – art. 134 comma 1 lett. b) e art. 142 comma 1 lett. m) del D.lgs. 42/2004 (cfr. all. n. 26).

Prezzo base d'asta: € 41.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Grottaferrata (RM) - Via Isonzo, 42 (Palazzina A) Sub. 3
Trattasi della quota di 1/1 del diritto di proprietà di un locale cantina posto al piano seminterrato, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza denominato "PALAZZINA A", in cattivo stato di manutenzione. Il lotto in vendita, è composto: da un locale di forma irregolare. Il lotto di cui trattasi è situato nel Comune di Grottaferrata in Via Isonzo, 42, ed è di proprietà della Società **** Omissis ****, per la quota di 1/1 di proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 592, Sub. 3, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: Presso l'Ufficio Tecnico di Grottaferrata è stato accertato, tramite il P.R.G. Comunale approvato dalla Giunta Regionale del Lazio con deliberazione n. 998 del 10 dicembre 1972, che l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva è stata edificata su area che ricade in: ZONA "B1" intensiva. Art. 4 – zona "B1" intensiva La fabbricazione di questa zona è del tipo intensivo aperto per costruzioni isolate. L'indice di fabbricabilità è di mc. 3 per mq. L'altezza delle costruzioni non può superare i m. 14,00 corrispondenti a 3 piani più il piano terreno. La distanza minima dai confini non potrà essere minore di m. 7,00, e non potrà essere minore dell'altezza del fabbricato tra costruzione e costruzione con un minimo non inferiore a m. 10,00. La distanza minima dalle altre costruzioni preesistenti all'adozione del P.R.G. non potrà essere minore di m. 10,00. Qualora esista una costruzione a confine, sempre rispettando l'indice di fabbricabilità, è ammessa la costruzione in aderenza. Ogni

fabbricato progettato ha l'obbligo della sistemazione di parcheggi negli spazi liberi o interrati con un rapporto di mq. 1 ogni 20 mc. di costruzione nel rispetto della Legge 6 agosto 1967 n. 765. Per soluzioni unitarie architettonicamente pregevoli interessanti zone uguali o maggiori di 5000 mq. è concesso un premio sulla cubatura del 5%. La distanza dal ciglio stradale non sarà minore di m. 5,00. La distanza dagli assi stradali non sarà minore di m. 8,00. I tetti devono essere inabitabili e devono essere adibiti solo a servizi, cabine idriche, macchine ascensori, stenditoi, lavatoi. I tetti non possono superare la pendenza del 40%. Se superano detta pendenza il sottotetto va conteggiato nella cubatura agli effetti dell'indice di fabbricabilità e la relativa cubatura va calcolata moltiplicando l'area risultante sezionando il tetto con un piano orizzontale a 2 m. di altezza sul calpestio del sottotetto per m. 3 di altezza (cfr. all. n. 44). Inoltre, attraverso la Tavola B del P.T.P.R. approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/ 2021, supplemento n. 2, si è constatato che la zona è interessata da: - fascia di rispetto di punti d'interesse archeologici e storici – art. 134 comma 1 lett. b) e art. 142 comma 1 lett. c) del D.lgs. 42/2004; - vincolo del fosso – art. 134 comma 1 lett. b) e art. 142 comma 1 lett. m) del D.lgs. 42/2004; - fascia di rispetto delle linee archeologiche – art. 134 comma 1 lett. b) e art. 142 comma 1 lett. m) del D.lgs. 42/2004; - area urbanizzata paesaggio degli insediamenti urbani – art. 134 comma 1 lett. b) e art. 142 comma 1 lett. m) del D.lgs. 42/2004 (cfr. all. n. 44).

Prezzo base d'asta: € 11.000,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Grottaferrata (RM) - Via Isonzo, 42 (Palazzina A) (INT. 7) Sub. 10
Trattasi della quota di 1/1 del diritto di proprietà di un box auto posto al piano seminterrato, distinto con l'interno numero 7 (sette), facente parte di un fabbricato di maggior consistenza denominato "PALAZZINA A", in pessimo stato di manutenzione. Il lotto in vendita, è composto: da un locale di forma rettangolare. Il lotto di cui trattasi è situato nel Comune di Grottaferrata in Via Isonzo, 42, ed è di proprietà della Società **** Omissis ****, per la quota di 1/1 di proprietà.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 592, Sub. 10, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Presso l'Ufficio Tecnico di Grottaferrata è stato accertato, tramite il P.R.G. Comunale approvato dalla Giunta Regionale del Lazio con deliberazione n. 998 del 10 dicembre 1972, che l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva è stata edificata su area che ricade in: ZONA "B1" intensiva. Art. 4 – zona "B1" intensiva La fabbricazione di questa zona è del tipo intensivo aperto per costruzioni isolate. L'indice di fabbricabilità è di mc. 3 per mq. L'altezza delle costruzioni non può superare i m. 14,00 corrispondenti a 3 piani più il piano terreno. La distanza minima dai confini non potrà essere minore di m. 7,00, e non potrà essere minore dell'altezza del fabbricato tra costruzione e costruzione con un minimo non inferiore a m. 10,00. La distanza minima dalle altre costruzioni preesistenti all'adozione del P.R.G. non potrà essere minore di m. 10,00. Qualora esista una costruzione a confine, sempre rispettando l'indice di fabbricabilità, è ammessa la costruzione in aderenza. Ogni fabbricato progettato ha l'obbligo della sistemazione di parcheggi negli spazi liberi o interrati con un rapporto di mq. 1 ogni 20 mc. di costruzione nel rispetto della Legge 6 agosto 1967 n. 765. Per soluzioni unitarie architettonicamente pregevoli interessanti zone uguali o maggiori di 5000 mq. è concesso un premio sulla cubatura del 5%. La distanza dal ciglio stradale non sarà minore di m. 5,00. La distanza dagli assi stradali non sarà minore di m. 8,00. I tetti devono essere inabitabili e devono essere adibiti solo a servizi, cabine idriche, macchine ascensori, stenditoi, lavatoi. I tetti non possono superare la pendenza del 40%. Se superano detta pendenza il sottotetto va conteggiato nella cubatura agli effetti dell'indice di fabbricabilità e la relativa cubatura va calcolata moltiplicando l'area risultante sezionando il tetto con un piano orizzontale a 2 m. di altezza sul calpestio del sottotetto per m. 3 di altezza (cfr. all. n. 58). Inoltre, attraverso la Tavola B del P.T.P.R. approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/ 2021, supplemento n. 2, si è constatato

che la zona è interessata da: - fascia di rispetto di punti d'interesse archeologici e storici – art. 134 comma 1 lett. b) e art. 142 comma 1 lett. c) del D.lgs. 42/2004; - vincolo del fosso – art. 134 comma 1 lett. b) e art. 142 comma 1 lett. m) del D.lgs. 42/2004; - fascia di rispetto delle linee archeologiche – art. 134 comma 1 lett. b) e art. 142 comma 1 lett. m) del D.lgs. 42/2004; - area urbanizzata paesaggio degli insediamenti urbani – art. 134 comma 1 lett. b) e art. 142 comma 1 lett. m) del D.lgs. 42/2004 (cfr. all. n. 58).

Prezzo base d'asta: € 23.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 401/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 60.000,00

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Grottaferrata (RM) - Via delle Sorgenti, 28 (INT. 1) Sub. 8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1789, Sub. 8, Categoria C2	Superficie	60,80 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato di cui il locale è di minor consistenza è in uno stato manutentivo buono. Tuttavia, il locale ad uso magazzino, è in uno stato di abbandono, con una situazione manutentiva mediocre, in quanto, al suo interno presenta diffuse macchie, aloni, e scrostamenti dell'intonaco e fioriture saline sulle pareti e sulla copertura, dovute a umidità da risalita dal pavimento e da infiltrazione dall'alto (cfr. all. n. 23 elaborato fotografico).		
Descrizione:	Trattasi della quota di 1/1 del diritto di proprietà di un locale magazzino posto al piano seminterrato, distinto con l'interno numero 1 (uno), facente parte di un fabbricato di maggior consistenza denominato "PALAZZINA B", in pessimo stato di manutenzione. Il lotto in vendita, è composto: da un locale di forma ad "L" con antibagno e wc. Il lotto di cui trattasi è situato nel Comune di Grottaferrata in Via delle Sorgenti, 28, ed è di proprietà della Società **** Omissis ****, per la quota di 1/1 di proprietà.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 41.000,00

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Grottaferrata (RM) - Via delle Sorgenti, 30 (INT. 2) Sub. 9		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1789, Sub. 9, Categoria C2	Superficie	41,14 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato di cui il locale è di minor consistenza è in uno stato manutentivo buono. Tuttavia, il locale ad uso magazzino, è in uno stato di abbandono, con una situazione manutentiva mediocre, in quanto, al suo interno presenta diffuse macchie, aloni, e scrostamenti dell'intonaco e fioriture saline sulle pareti, dovute a umidità da risalita dal pavimento (cfr. all. n. 41 elaborato fotografico).		
Descrizione:	Trattasi della quota di 1/1 del diritto di proprietà di un locale magazzino posto al piano seminterrato, distinto con l'interno numero 2 (due), facente parte di un fabbricato di maggior consistenza denominato "PALAZZINA B", in cattivo stato di manutenzione. Il lotto in vendita, è composto: da un locale di forma ad "L". Il lotto di cui trattasi è situato nel Comune di Grottaferrata in Via delle Sorgenti, 30, ed è di proprietà della Società **** Omissis ****, per la quota di 1/1 di proprietà.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 11.000,00

Bene N° 3 - Magazzino			
Ubicazione:	Grottaferrata (RM) - Via Isonzo, 42 (Palazzina A) Sub. 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 592, Sub. 3, Categoria C2	Superficie	11,35 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato di cui il locale è di minor consistenza è in uno stato manutentivo buono. Tuttavia, il locale ad uso cantina, è in uno stato di abbandono, con una situazione manutentiva scarsa, in quanto, al suo interno sul lato Ovest, a contatto con il terrapieno, presenta diffuse macchie dovute a umidità. (cfr. all. n. 55 elaborato fotografico).		
Descrizione:	Trattasi della quota di 1/1 del diritto di proprietà di un locale cantina posto al piano seminterrato, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza denominato "PALAZZINA A", in cattivo stato di manutenzione. Il lotto in vendita, è composto: da un locale di forma irregolare. Il lotto di cui trattasi è situato nel Comune di Grottaferrata in Via Isonzo, 42, ed è di proprietà della Società **** Omissis ****, per la quota di 1/1 di proprietà.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 23.000,00

Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	Grottaferrata (RM) - Via Isonzo, 42 (Palazzina A) (INT. 7) Sub. 10		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 592, Sub. 10, Categoria C6	Superficie	16,54 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato di cui il locale è di minor consistenza è in uno stato manutentivo buono. Tuttavia, il box auto, è in uno stato di abbandono, con una situazione manutentiva mediocre, in quanto, al suo interno sul lato Nord, la parete si presenta completamente scrostata dovuta a umidità di risalita, ulteriori scrostamenti dell'intonaco e fioriture saline sono presenti sulla copertura, a causa di umidità da infiltrazione dall'alto (cfr. all. n. 70 elaborato fotografico).		
Descrizione:	Trattasi della quota di 1/1 del diritto di proprietà di un box auto posto al piano seminterrato, distinto con l'interno numero 7 (sette), facente parte di un fabbricato di maggior consistenza denominato "PALAZZINA A", in pessimo stato di manutenzione. Il lotto in vendita, è composto: da un locale di forma rettangolare. Il lotto di cui trattasi è situato nel Comune di Grottaferrata in Via Isonzo, 42, ed è di proprietà della Società **** Omissis ****, per la quota di 1/1 di proprietà.		

Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA DELLE SORGENTI, 28 (INT. 1)
SUB. 8

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a ll'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità
Immobiliare di Roma 2 il 04/04/2023
Reg. gen. 18943 - Reg. part. 2543
Quota: 1/1
Importo: € 15.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 10.172,20
Rogante: Tribunale di Velletri
Data: 29/12/2022
N° repertorio: 6099/2022

Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento**
Trascritto a ll'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità
Immobiliare di Roma 2 il 22/10/2024
Reg. gen. 56340 - Reg. part. 41216
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA DELLE SORGENTI, 30 (INT. 2)
SUB. 9

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a ll'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità
Immobiliare di Roma 2 il 04/04/2023
Reg. gen. 18943 - Reg. part. 2543
Quota: 1/1
Importo: € 15.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 10.172,20
Rogante: Tribunale di Velletri
Data: 29/12/2022
N° repertorio: 6099/2022

Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento**

Trascritto a ll'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 22/10/2024
Reg. gen. 56340 - Reg. part. 41216
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ISONZO, 42 (PALAZZINA A) SUB. 3

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a ll'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/04/2023
Reg. gen. 18943 - Reg. part. 2543
Quota: 1/1
Importo: € 15.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 10.172,20
Rogante: Tribunale di Velletri
Data: 29/12/2022
N° repertorio: 6099/2022

Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento**

Trascritto a ll'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 22/10/2024
Reg. gen. 56340 - Reg. part. 41216
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ISONZO, 42 (PALAZZINA A) (INT. 7) SUB. 10

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a ll'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/04/2023

Reg. gen. 18943 - Reg. part. 2543
Quota: 1/1
Importo: € 15.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 10.172,20
Rogante: Tribunale di Velletri
Data: 29/12/2022
N° repertorio: 6099/2022

Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento**

Trascritto a ll'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 22/10/2024
Reg. gen. 56340 - Reg. part. 41216
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****