

TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI

SEZIONE PROCEDURE CONCURSUALI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N° 37/25 a carico di [REDACTED] di [REDACTED] & C. S.n.c.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE DI STIMA

di n°1 IMMOBILE sito in GROTTAFERRATA alla Via di VALLE MARCIANA snc

A. PREMESSA

Il sottoscritto, Ing. Fabio Morgante, iscritto all'Albo professionale dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di L'Aquila con il n°960, C.F. [REDACTED] con studio tecnico in Roma alla via [REDACTED] è stato nominato Perito stimatore della procedure in epigrafe con provvedimento dell'III.mo G. D. del Tribunale di Velletri in data 20/03/2026.

Compito dello scrivente è quello di valutare n°1 immobile sito in Grottaferrata (Roma) alla via di Valle Marciana snc nella disponibilità di [REDACTED] di [REDACTED] & C S.n.c..

Ai fini dell'esatta individuazione degli immobili, il sottoscritto ha effettuato sopralluoghi in data 18/04/2026 e 24/04/2026, ha acquisito informazioni utili ed estratto documentazione presso l'Agenzia del Territorio di Roma e la Conservatoria dei RR.II. di Roma, il Municipio di Grottaferrata e, inoltre, ha preso visione della seguente documentazione fornitagli dal Curatore della Liquidazione Giudiziale:

- Nota di trascrizione della Sentenza di apertura liquidazione giudiziale rep. n°654 in data 07/05/2025 del Tribunale di Roma trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Roma in data 15/05/2025 al n° 27433 RG e n°19826 RP (All. 01);
- Relazione notarile in data 27/02/2019 del Notaio in Roma, Dott. [REDACTED] (All. 02).

Esaminata la documentazione acquisita ed in atti si espone quanto segue.

B. UBICAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili, oggetto della presente relazione di stima, fanno parte di un compendio immobiliare a destinazione d'uso residenziale ubicato in Grottaferrata (Roma), loc. Preziosa, alla via di Valle Marciana snc: trattasi di una unità abitativa avente accesso da un cancello carrabile aperto sulla citata via di Valle Marciana distribuita su un piano seminterrato e un piano terra e con annessa corte circostante di circa mq 2.100, il tutto così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grottaferrata (All. 03):

A. Appartamento al piano terra:

- Foglio 8, particella 934, subalterno 3, Via di Valle Marciana snc, piano T, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 3,5, per una superficie totale di 58 mq, superficie catastale 54 mq escluse aree scoperte, rendita Euro 325,37;

B. Cantina al piano interrato e corte pertinenziale del fabbricato:

- Foglio 8, particella 934, subalterni 2 e 4 graffiati, Via di Valle Marciana snc, piano S1, categoria C/2, classe 7, consistenza mq 29, superficie catastale totale 33 mq, rendita Euro 212,68 17; e confinante con distacco su Proprietà [REDACTED] distacco su strada privata (Via Giorgio La Pira), distacco su strada privata (Via di valle Marciana), distacco su Proprietà [REDACTED] salvo altri.

Fanno parte del compendio immobiliare altri manufatti non accatastati e privi di titolo edilizio e precisamente:

- Manufatto in struttura lignea realizzato su solida platea in c.a., avente altezza max di mt 2.60 e superficie di circa mq 30.00 di cui una metà destinata a magazzino e coperta con pannelli in fibrocemento (contenente amianto) e l'altra metà mantenuta a porticato.
- Manufatto in muratura delle dimensioni di circa 8.00 mq adibito in parte a rimessa attrezzi ed in parte a forno a legna.

La piena ed esclusiva proprietà delle porzioni immobiliari in oggetto risulta attualmente nella titolarità di:

- [REDACTED] nata a ROMA (RM) il 18/07/1961 (CF: [REDACTED]) in virtù di:
 1. atto a rogito Notaio [REDACTED] di Roma in data 27 aprile 2012 Rep. n. 152178, Racc. n. 29306, registrato a Roma al n. 12957 serie IT e trascritto a Roma2 il 2 maggio 2012 al n. 14114 di formalità.

Le unità immobiliari in parola risultano, al momento, gravate dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- sentenza di apertura della liquidazione giudiziale trascritta il 15 maggio 2025 al n. 27433 RG/n. 19826 RP di formalità sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Grottaferrata al foglio 8, particella 934, subb 3, 2 e 4;
- ipoteca per la somma di Euro 190'350,00 iscritta a Roma II in data 2 maggio 2012 al n. 2812 di formalità, a garanzia di un mutuo concesso dalla Intesa San Paolo S.p.A. alla signora [REDACTED] con atto a rogito Notaio [REDACTED] di Roma in data 27 aprile 2012 rep. n. 152179/29307, registrato a Roma il 30 aprile 2012. Il suddetto importo sarebbe stato successivamente estinto con il ricavato di un mutuo concesso dalla Banca di [REDACTED] Società Cooperativa, con surroga nell'ipoteca per volontà del debitore ex art. 1202 cod. civ.,

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel comune di Grottaferrata e dista circa 4 km dal centro cittadino.

Il comune di Grottaferrata, facente parte della città metropolitana di Roma Capitale, ha una estensione di circa 18 kmq e una popolazione di circa 20'000 abitanti; gli indicatori demografici individuano una età media di 46 anni, un saldo migratorio del + 1.09%, un saldo nascite del - 0.80%, un tasso di occupazione dell'86% e, quindi in definitiva, una qualità della vita ben al di sopra della media.

La zona urbanistica di Valle Marciana è una frazione di Grottaferrata: è costituita da un agglomerato di case sparse posto in una splendida vallata naturalistica e archeologica situata all'interno di un antico cratere vulcanico spento dei Colli Albani, il tutto ubicato nel territorio del Parco Regionale dei Castelli Romani.

Si trova nell'area ovest del comune di Grottaferrata, è servita da una più che sufficiente viabilità ordinaria, è raggiunta dal servizio bus extra-urbano/urbano ad intensità regolare ed ha struttura economica di tipo prettamente residenziale.

La zona urbanistica di che trattasi è collocata, come già riferito, nel quadrante ovest del comune di Grottaferrata e dista:

- circa 4 km dal centro storico di Grottaferrata;
- 2 km dal Grande Raccordo Anulare con il quale si possono raggiungere tutte le autostrade;
- 20 Km dall'aeroporto Leonardo da Vinci;
- 4 km dall'aeroporto di Ciampino;
- 6 km dalla stazione Metro Anagnina della Linea A;
- 17 Km dalla stazione centrale ferroviaria Termini;
- 15 km dalla stazione ferroviaria Tiburtina.

Nelle immediate vicinanze non sono presenti servizi specifici (scuole primarie, farmacie, studi medici, ambulatori veterinari, centri commerciali, negozi e parcheggi pubblici).

Il compendio immobiliare ricade all'interno del Piano Regolatore Generale di Grottaferrata e, precisamente, in **Zona "I₂" (Zona Agricola Vincolata)**, soggetta a quanto disposto dall'art. 17 delle NTA vigenti che testualmente recita: *"Per zone agricole vincolate (I₂ ndr) si intendono quelle zone che hanno un interesse paesaggistico generale.*

In queste zone sono consentite costruzioni con indice di fabbricabilità di 0,02 mc per mq ed al servizio esclusivo dell'agricoltura.

Eccetto casi di costruzioni o impianti speciali, l'altezza massima non potrà superare i m. 4,00 corrispondente al piano terreno.

Le distanza del ciglio stradale non sarà minore di 12,00. La distanza dagli assi stradali di in. 15,00.

La distanza dai confini non sarà minore di m. 12.00 e dalle altre costruzioni di m. 24.00.

I fabbricati di servizio, stalle, pollai, fienili, ecc. dovranno distare dalle abitazioni almeno m. 8,00.

La superficie del lotto non potrà essere inferiore a mq. 30.000.

Le concimaie dovranno essere in muratura a fondo e pareti impermeabili con pozzetto di raccolta dei liquidi e dovranno distanziare dalle abitazioni, pozzi o sorgenti almeno 20.00 m".

L'intero compendio immobiliare è stato edificato in assenza di licenza edilizia; per il solo fabbricato principale (e per l'annessa cantina) è stata rilasciata dal Comune di Grottaferrata concessione in sanatoria n°5 in data 24 gennaio 2012.

Non sono nella disponibilità del sottoscritto perito estimatore ulteriori titoli edilizi e certificati di collaudo statico e di agibilità.

C. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di valutazione sono quelli indicati nel paragrafo B e individuati dal sottoscritto secondo quanto risultante dalla documentazione in atti, dagli estratti catastali (All. 04) e dalle verifiche in loco (All. 05); sono parte di un compendio immobiliare a destinazione residenziale realizzato a cavallo degli anni '90.

Il fabbricato principale si compone di un piano terra di superficie lorda pari a mq 55.00 ed uno seminterrato di superficie lorda pari a mq 33.00. Ha struttura in muratura di mattoni e copertura a tetto in laterizio con canale di gronda e discendenti in alluminio. Le pareti di tamponatura, già intonacate, sono state rivestite con pannelli coibenti, rasate e tinteggiate.

Si accede al compendio di cui trattasi dall'ingresso carrabile posto al civico 3 (vedi foto allegata) di via di Valla Marciana (su Google Maps denominata anche via Giorgio La Pira), strada privata e asfaltata, ma non riportata in catasto, da cui si diparte un viale pavimentato in lastrame di porfido posato ad opera incerta che conduce all'ingresso dell'abitazione ed alla scalinata della cantina seminterrata.

L'immobile oggetto di stima presenta la seguente distribuzione interna:

C.1. Appartamento censito in catasto al foglio 8, particella 934 sub3, avente superficie lorda complessiva di mq 55.00, oltre terrazzo per mq 13.00:

✓ PIANO TERRA RIALZATO:

- Camera a letto 1: superficie utile mq 8.10
- Camera a letto 2: superficie utile mq 8.20
- Bagno/wc: superficie utile mq 3.80
- Ingresso/Soggiorno con camino: superficie utile mq 17.85
- Angolo cottura: superficie utile mq 4.30

Altresì, dal viale di accesso e attraverso una scalinata esterna protetta da una copertura leggera in lamiera ondulata si raggiunge la:

C.2. Cantina censita in catasto al foglio 8 Particella n°934 sub4, avente superficie lorda complessiva di mq 33.00 e superficie utile di mq 26.35.

L'altezza dei locali al piano terra rialzato adibiti a residenza è variabile da mt 2.54/2.77 a mt 3.30 (altezza media pari a mt 2.87), mentre l'altezza del piano seminterrato adibito a cantina è pari a mt 2.30.

Le partizioni interne sono realizzate con elementi forati in laterizio, intonacate al civile e tinteggiate. Anche i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

I pavimenti di tutti i locali ed il rivestimento delle pareti dei bagni sono in gres porcellanato, i serramenti esterni in legno con vetrocamera di sicurezza e persiane in acciaio verniciato a smalto, le porte interne sono in legno tamburato e il portoncino d'ingresso è in acciaio.

L'impianto di riscaldamento è realizzato con termosifoni in acciaio e caldaia a gas GPL installata all'esterno in apposito vano; in prossimità dell'accesso carrabile trovasi anche il serbatoio per il deposito del GPL.

La dotazione impiantistica comprende anche l'impianto elettrico di forza motrice e di illuminazione, nonché l'impianto idrico-sanitario con pozzo, pompa sommersa e autoclave.

Il giardino esterno, circa 2100 mq, è incolto e in cattive condizioni d'uso e conservazione.

Al momento del sopralluogo, gli immobili si trovavano in appena sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione e gli impianti, sebbene collegati alle reti di alimentazione, non funzionanti in carenza di stipula dei contratti di fornitura di energia elettrica, acqua e gas.

Non è stato possibile rinvenire i certificati di conformità degli impianti ex D.M. 37/2008, l'Attestazione di Prestazione Energetica e il certificato di agibilità.

Come riferito in precedenza fanno parte del compendio immobiliare i seguenti manufatti non accatastati e privi di titolo edilizio:

- a) Manufatto in struttura lignea di altezza max di mt 2.60, avente superficie complessiva di circa mq 30.00 di cui la metà coperta con pannelli in fibrocemento (contenente amianto) e destinata a magazzino e l'altra metà mantenuta a porticato, il tutto realizzato su solida platea in c.a..
- b) Manufatto in muratura delle dimensioni di circa 8.00 mq adibito in parte a rimessa attrezzi ed in parte a forno a legna.

Utilizzando le immagini storiche presenti su Google Earth (All. 09), i suddetti due manufatti risultano già presenti nelle immagini datate 14/08/2001 e, naturalmente, nelle immagini con data successiva.

Il manufatto sub a) risulta completamente coperto e solo nell'immagine del 20/06/2023 si nota la mancanza della copertura sulla falda verso la strada privata.

Tali manufatti non sono stati oggetto di sanatoria (non risultano accatastati e non sono stati dichiarati nell'atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] di Roma in data 27 aprile 2012 Rep. n. 152178, Racc. n. 29306, registrato a Roma al n. 12957 serie IT e trascritto a Roma2 il 2 maggio 2012 al n. 14114 di formalità); ormai vetusti e ammalorati, sono privi di impianti, si trovano in pessime condizioni d'uso e conservazione e, come evidenziato in precedenza, presentano elementi di copertura e tamponatura contenenti fibre di amianto; a parere del sottoscritto, qualora non si intervenga con lavori di demolizione oppure di provvisorio risanamento, la loro condizione potrà costituire, a breve, pericolo per la pubblica e privata incolumità.

Tra l'altro, come è evidente nella documentazione fotografica allegata (All. 08), all'interno e nelle immediate vicinanze di tali manufatti sono presenti rifiuti di ogni tipo che ne compromettono le minime condizioni di igiene e salubrità.

D. CONFORMITA' URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

Come esposto in precedenza, il compendio immobiliare oggetto di stima è stato realizzato in assenza di licenza edilizia; per il solo fabbricato principale (e per l'annessa cantina) è stata rilasciata dal Comune di Grottaferrata concessione in sanatoria n°5 in data 24 gennaio 2012.

Rispetto alla consistenza della citata concessione in sanatoria, il sopralluogo effettuato dal sottoscritto Perito ha evidenziato le seguenti **difformità** riportate in rosso nell'elaborato grafico All. 05:

- I. Edificazione senza titolo edilizio del manufatto realizzato con struttura lignea fondata su solida platea in c.a. avente dimensioni in pianta di mt 6.20 x mt 4.90, superficie di circa 30.00 mq e altezza al colmo di mt 2.60, tamponata parzialmente con tavolato di legno e coperta con lastre ondulate di fibrocemento che, considerato il periodo di realizzazione (precedente al 2001), contengono verosimilmente amianto.
- II. Edificazione senza titolo di un manufatto in muratura delle dimensioni di circa 8.00 mq adibito in parte a rimessa attrezzi ed in parte a forno a legna.

La vendita all'asta, nell'ambito di una procedura esecutiva immobiliare, non ha effetto sanante sugli eventuali illeciti edilizi riscontrati in sede di relazione di stima. Infatti, l'aggiudicazione di un bene nell'ambito di una procedura esecutiva immobiliare non cancella le irregolarità urbanistiche.

L'aggiudicatario del bene dovrà regolarizzare le difformità nel termine di centoventi giorni ^{1, 2} dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria attraverso la richiesta di un permesso di costruire/SCIA in sanatoria o, laddove ancora possibile, attraverso un'istanza di condono edilizio.

Il permesso di costruire/SCIA in sanatoria, ai sensi dell'art. 36 e 36 bis del DPR 380/2001, è subordinato al possesso dei requisiti normativi ordinariamente previsti per il rilascio dello stesso.

Quanto all'istanza di condono, ma non è il caso che ci occupa, la domanda potrà essere presentata a condizione che le ragioni di credito oggetto della procedura esecutiva siano di data anteriore all'entrata in vigore del condono ex legge n. 47/1985, ovvero quelle dei successivi condoni ex legge n. 724/1994 e ex legge n. 326/2023 e che le opere abusive rientrino nelle previsioni di sanabilità.

A completamento della pratica a sanatoria andranno apportate le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto.

¹ **L. 47/85 - Art. 40. Mancata presentazione dell'istanza omissis**

6. Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.

² **DPR 380/2001 - Art. 46 (L) - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985 omissis**

5. Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Il sottoscritto, in base a quanto ha potuto accertare, con particolare riferimento alle norme di PRG ed al vincolo ambientale, nonché in considerazione del fatto che tali manufatti, sebbene già realizzati, non compaiono nella concessione a sanatoria n°5 del 24/01/2012 ritiene che:

- le opere realizzate abusivamente per come sopra descritte non siano sanabili;
- non sia in corso alcuna pratica di sanatoria edilizia legata all'abuso riscontrato.

E. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Per la valutazione dei beni immobili oggetto di stima sarà utilizzato il cosiddetto metodo sintetico basato sull'osservazione dei comportamenti di libero mercato maturati per beni simili a quelli oggetto della stima e sull'attribuzione a questi ultimi dei risultati scaturiti.

La stima degli immobili ubicati in Grottaferrata alla via di Valle Marciana snc (anche via Giorgio La Pira n°3) sarà eseguita sia sulla base delle visure effettuate dal sottoscritto sul portale dell'Agenzia del Territorio – sez. OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare – utili a ricavare il cosiddetto “*valore unitario normale*” - e sia sulla base dei prezzi medi unitari di mercato per immobili simili per ubicazione, destinazione d'uso e caratteristiche, prezzi rilevati mediante indagini effettuate presso agenzie immobiliari specializzate operanti nella zona (Toscano, Casa.it, Immobiliare.it, Tecnocasa, ecc.).

Il più probabile valore di mercato si otterrà mediando la stima ricavata dai “Valori normali” indicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e la stima ricavata sulla base dei prezzi di mercato forniti dalle agenzie immobiliari.

Poiché la stima giudiziale in oggetto deve valutare il compendio immobiliare nello stato di fatto in cui si trova, dal suddetto valore di mercato verranno detratte le spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la demolizione delle opere abusive e il ripristino delle normali condizioni igienico - sanitarie mediante lo smaltimento dei rifiuti presenti in loco: tali spese saranno valutate analiticamente e la loro detrazione dal “Valore normale” determinerà l'EFFETTIVO VALORE DI STIMA.

Le interrogazioni eseguite dal sottoscritto presso l'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio di Roma (All. 6) hanno fornito valori certi, oggettivamente utilizzabili e sufficienti a fondare una stima affidabile; hanno restituito i seguenti valori unitari “*normali*” riferiti al

2° semestre 2025 per immobili, ubicati nella medesima fascia urbana, destinati a “**Residenze**” e ritenuti, comunque, idonei ed oggettivamente validi per giungere al valore di stima plausibile:

Zona OMI: E2 – Suburbana/COLLE DE PAOLIS

- Destinazione “*Ville e Villini*” - **Stato conservativo: NORMALE** - Valori da €/mq 1'950.00 a €/mq 2'850.00 per un valore medio di €/mq 2'400.00

Poiché lo stato conservativo degli immobili riscontrato dal sottoscritto Perito estimatore è risultato essere appena sufficiente, i valori OMI (riferiti, come detto, ad uno stato conservativo normale) verranno ridotti del 30%: di conseguenza il valore medio OMI corretto, riferito all'effettivo stato conservativo dell'immobile, sarà pari a €/mq 2'400.00 x (1 - 30%) = **€/mq 1'680.00**.

Ai sensi di quanto indicato nel Manuale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e, in particolare, nell'Allegato 3 “*ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE*” (vedi stralcio di interesse allegato), il **valore normale** dell'immobile è determinato dal **prodotto** fra la **superficie in metri quadri calcolata in base a quanto disposto nell'allegato 3** ed il **valore unitario determinato sulla base delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare** relative alla specifica zona omogenea e all'anno di riferimento.

Considerato che la **superficie in metri quadri calcolata in base a quanto disposto nel suddetto allegato C** è pari a 82.50 mq, giusto quanto appresso riportato:

a) *Superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali*

bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili:

- PIANO TERRA - superficie lorda abitazione: mq 55.00

b) *Superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e*

simili, computata nella misura:

1. *del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);*
2. *del 25 per cento qualora non comunicanti;*

Le superfici degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computate, in misura pari alla loro proiezione orizzontale, una sola volta indipendentemente dal numero di piani collegati.

- PIANO SEMINTERRATO - superficie lorda cantina + vano scala: mq (33.00 + 4.70) x 25% = mq 9.43

c) *Superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:*

1. *del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);*
2. *del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.*

• PIANO TERRA - superficie lorda terrazzo = mq 13.00 x 30% = mq 3.90

d) *Superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.*

• PIANO TERRA: cortile e giardino = mq 55.00 x 10% = mq 5.50

• PIANO TERRA: cortile e giardino = mq (2100.00 - 55.00) x 2% = mq 40.90

Sommano b) + c) + d) mq 59.73

Ai sensi di quanto ulteriormente previsto nell'Allegato 3 ovvero che *“La somma delle superfici delle pertinenze e dei locali accessori a servizio indiretto di quelli principali, ragguagliate con i coefficienti di omogeneizzazione proposti, entra nel computo complessivo della superficie commerciale fino ad un massimo pari al 50% della somma delle superfici dei locali avente funzione principale e dei locali accessori diretti”*:

- Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali pari a mq 59.73 vengono ricondotte fino al 50% della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1, cioè, a mq 55.00 x 50% = mq 27.50

di conseguenza la superficie di riferimento è pari a mq (55.00 + 27.50) = mq 82.50 e il valore OMI (V_{OMI}) è il seguente:

$$V_{OMI} = \text{mq } 82.50 \times \text{€} / \text{mq } 1'680.00 = \text{€ } 138'600.00$$

Le indagini (All. 07) effettuate presso agenzie immobiliari specializzate (Toscano, Casa.it, Immobiliare.it, Tecnocasa, ecc.) hanno fornito i prezzi di mercato di immobili simili per ubicazione, destinazione d'uso e caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Da tali indagini si è riscontrato che immobili simili a quelli oggetto di stima sono posti in vendita dalle agenzie immobiliari interpellate a

prezzi che oscillano intorno ad un prezzo medio ponderato di **€/mq 1'620.00**. Tale prezzo elementare, moltiplicato per la superficie commerciale dei locali in oggetto, condurrà ai seguenti valori di stima:

A. Appartamento al piano terra censito in catasto Foglio 8,

particella 934, subalterno 3, Via di Valle Marciana snc, piano T, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 3,5, rendita Euro 325,37:

• Appartamento: mq 55.00 x €/mq 1'620.00 =	€	89'100.00	
Sommano	€	89'100.00	€ 89'100.00

B. Cantina al piano interrato e corte pertinenziale del fabbricato

censiti in catasto al Foglio 8, particella 934, subalterni 2 e 4 graffati, Via di Valle Marciana snc, piano S1, categoria C/2, classe 7, rendita Euro 212,68 17:

• Cantina: mq 33.00 x 0.50 x €/mq 1'620.00 =	€	26'730.00	
• Terrazzo: mq 13.00 x 30% x €/mq 1'350.00 =	€	6'318.00	
• Giardino: mq 2100 x €/mq 15.00 =	€	<u>31'500.00</u>	
Sommano	€	64'548.00	€ <u>64'548.00</u>

TOTALE COMPENDIO IMMOBILIARE - $V_{\text{prezzi di mercato}}$ € **153'648.00**

Pertanto, il sottoscritto conclude che il più probabile valore di stima e di mercato (cosiddetto Valore Normale V_N) del compendio immobiliare sito in Grottaferrata (Roma), loc. Preziosa, alla via di Valle Marciana snc al lordo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la demolizione delle opere abusive e il ripristino delle normali condizioni igienico - sanitarie mediante lo smaltimento dei rifiuti presenti in loco, deve intendersi pari alla media dei valori risultanti dai due criteri sopra adottati e, quindi:

A. Appartamento al piano terra censito in catasto Foglio 8, particella

934, subalterno 3, Via di Valle Marciana snc, piano T, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 3,5, rendita Euro 325,37;

B. Cantina al piano interrato e corte pertinenziale del fabbricato censiti in

catasto al Foglio 8, particella 934, subalterni 2 e 4 graffati, Via di Valle Marciana snc, piano S1, categoria C/2, classe 7, rendita Euro 212,68 17;

$V_N = € (138'600.00 + 153'648.00) / 2 =$ € **146'124.00**

arrotondato a

€ 146'000.00

(euro centoquarantaseimila/00).

Da tale valore di stima andranno detratti gli importi per le spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la demolizione delle opere abusive e del ripristino delle normali condizioni igienico - sanitarie mediante lo smaltimento dei rifiuti presenti in loco; tali spese sono appresso valutate:

- *Rimozione di copertura in amianto - cemento, in lastre con struttura sottostante discontinua, eseguita in conformità al DM del 06.09.1994 con le seguenti procedure: spruzzatura preliminare di soluzione pellicolare a base vinilica applicata con pompe a bassa pressione su entrambe le superfici della esistente copertura in amianto-cemento per fissaggio provvisorio delle fibre di amianto; smontaggio delle lastre di amianto-cemento utilizzando appropriate tecniche che impediscano la rottura o la fessurazione degli elementi; imballo in quota, ove possibile, delle lastre rimosse in pacchi costituiti da doppio strato di polietilene, etichettati secondo le norme che regolano il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti contenenti amianto; calo in basso con adeguati mezzi di sollevamento, carico e trasporto a discarica autorizzata per lo smaltimento compresi i relativi oneri di smaltimento (D.lgs. 22/97, D.lgs. 389/97). Compresi gli oneri per le opere provvisorie (ponteggi, cantierizzazione, ecc.) e i costi relativi alle misure di igiene e di sicurezza del lavoro e allo svolgimento della pratica presso la ASL di competenza:*

$$\circ \quad mq (4.90 \times 3.00) \times €/mq 275.00 =$$

€ 4'042.50

- *Demolizione totale di struttura di qualsiasi tipo, comprese tutte le opere provvisorie e gli oneri d'adempimento alle vigenti disposizioni per garantire l'incolumità a persone e cose e ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte secondo le normative esistenti, eseguita con mezzi meccanici e con*

intervento manuale ove occorrente. Compreso il carico e il trasporto del materiale di risulta a discarica controllata e gli oneri di discarica.

Valutata vuoto per pieno:

- *Struttura lignea di dimensioni in pianta 6.20 x 4.90 e altezza fuori terra di mt 2.60 compresa la platea di fondazione in c.a., le pareti di tamponamento e qualsiasi accessorio presente:*

mc (6.20 x 4.90 x 3.50) x €/mc 125.00 € 13'291.25

- *Struttura in muratura rimessa attrezzi e forno a legna di dimensioni in pianta 2.00 x 2.40 e altezza fuori terra di mt 1.80 compreso il basamento e qualsiasi accessorio presente:*

mc (2.00 x 2.40 x 2.50) x €/mc 125.00 € 1'500.00

▪ *Sommano* € 14'791.25 € 14'791.25

- *Ripristino delle normali condizioni igienico - sanitarie mediante lo smaltimento dei rifiuti presenti in loco:*

- *Operaio comune: 4 giorni x €/giorno 250.00 =* € 1'000.00

- *Nolo a caldo di autocarro con gru: n°2 giorni x €/giorno 800.00 =* € 1'600.00

- *Oneri conferimento a discarica: a corpo* € 500.00

▪ *Sommano* € 3'100.00 € 3'310.00

Sommano le spese da sostenere = € 21'933.75

arrotondato a € 21'900.00

RIMANE L'EFFETTIVO VALORE DI STIMA PARI A € (146'000.00 - 21'900.00) = € 124'100.00

(EURO CENTOVENTIQUATTROMILACENTO/00).

F. ALLEGATI

All. 01 - Nota di trascrizione della Sentenza di apertura liquidazione giudiziale

All. 02 - Relazione Notaio [REDACTED]

All. 03 - Visura catastale

All. 04 - Estratto di mappa - Elaborato planimetrico - Piante catastali

All. 05 - Elaborati grafici del rilievo

All. 06 - Schede Osservatorio Mercato Immobiliare

All. 07 - Prospetto indagine di mercato

All. 08 - Documentazione fotografica

All. 09 - Immagini storiche presenti su Google Earth

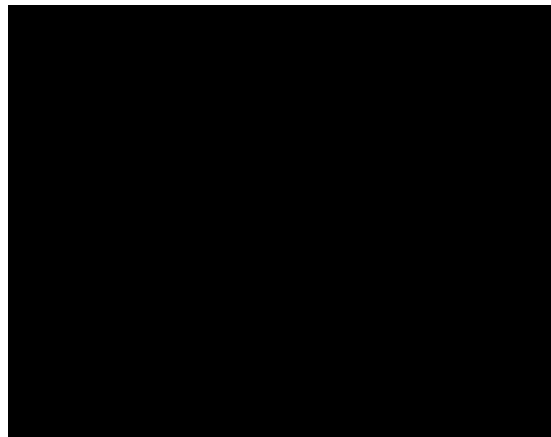
All. 10 - Stralcio dell'Allegato 3 al Manuale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

All. 11 - Stralcio PRG del Comune di Grottaferrata e relative NTA

All. 12 - Ispezioni conservatoria (Atto di provenienza - Contratto preliminare di compravendita - Contratto di compravendita - Contratto di mutuo)

Tanto giudica e riferisce il sottoscritto in questa sua relazione di stima a completa evasione dell'incarico ricevuto e si firma.

Roma lì, 6 luglio 2026



ALL. 01 - NOTA DI TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DI APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Nota di trascrizione

Registro generale n. 27433
Registro particolare n. 19826
Presentazione n. 13 del 15/05/2025

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione	Totale	€ 294,00	
	Imposta ipotecaria	€ 200,00	Imposta di bollo € 59,00
	Tassa ipotecaria	€ 35,00	Sanzioni amministrative -

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 23069
Protocollo di richiesta RM 360249/1 del 2025

Il Conservatore.

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 07/05/2025
Autorità emittente TRIBUNALE DI VELLETRI
Sede VELLETRI (RM)

Numero di repertorio 40
Codice fiscale [REDACTED]

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO GIUDIZIARIO
Descrizione 654 SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Richiedente DOTT. [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]
Indirizzo VIALE CARSO N. 23 - ROMA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune E204 - GROTTAFERRATA (RM)
Catasto FABBRICATI

Nota di trascrizione

Registro generale n. 27433
Registro particolare n. 19826
Presentazione n. 13 del 15/05/2025

Pag. 2 - Fine

Sezione urbana	-	Foglio 8	Particella	934	Subalterno	3
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE		Consistenza	3,5 vani		
Indirizzo	VIA DI VALLE MARCIANA				N. civico	SNC
Piano	T					
Immobile n. 2						
Comune	E204 - GROTTAFERRATA (RM)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	-	Foglio 8	Particella	934	Subalterno	2
Sezione urbana	-	Foglio 8	Particella	934	Subalterno	4
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO		Consistenza		29 metri quadri	
Indirizzo	VIA DI VALLE MARCIANA				N. civico	SNC
Piano	S1					

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 . In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA [REDACTED] DI [REDACTED] & C. SAS
Sede
Codice fiscale -
Per la quota di -

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
Nata il 18/07/1961 a ROMA (RM)
Sesso F Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SI ESONERA IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA' CIRCA LA DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B INDICATI DAL RICHIEDENTE. CON LA SENTENZA DI CUI AL QUADRO A IL TRIBUNALE DI VELLETRI HA DICHIARATO L'APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE NEI CONFRONTI DI [REDACTED] DI [REDACTED] E C. S.A.S. CODICE FISCALE [REDACTED] CON SEDE IN VIA ROMA N. 22, GROTTAFERRATA E DELLA SOCIA ACCOMANDATARIA [REDACTED]

ALL. 02 - RELAZIONE NOTAIO [REDACTED] [REDACTED]

Dott. [REDACTED]

Notaio

RELAZIONE NOTARILE PRELIMINARE

Spett.le

BANCA [REDACTED]
[REDACTED]

OGGETTO: CONTRATTO DI MUTUO CON SURROGAZIONE IPOTECARIA (ex art. 8 della Legge 2/4/2007, n. 40 e art. 1202 Cod. Civ.) PER EURO 80.181,79

Parte mutuataria E PARTE DATRICE DI IPOTECA:

[REDACTED] nata a Roma il 18 luglio 1961 e residente in Grottaferrata, Via di Valle Marciana snc, codice fiscale [REDACTED] nubile.

BENI OFFERTI IN GARANZIA IPOTECARIA:

Porzioni immobiliari site in Comune di Grottaferrata, località Preziosa, Via di Valle Marciana s.n.c., e precisamente:

.. appartamento posto al piano terra, composto di soggiorno - cucina, due camere, bagno ed un balcone a livello, confinante con proprietà [REDACTED] suoi eredi o aventi causa, distacco su strada privata, distacco su proprietà [REDACTED] suoi eredi o aventi causa, salvo altri;

.. cantina posta al piano seminterrato con annessa corte circostante di circa mq. 2.100 (duemilacenti) confinante con strada privata, proprietà [REDACTED] suoi eredi o aventi causa, distacco su proprietà [REDACTED] suoi eredi o aventi causa, salvo altri.

Dette porzioni immobiliari risultano censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Grottaferrata al foglio 8, particella 934 subalterni:

.. 3, categoria A/4, classe 3^a, vani 3,5, R.C. Euro 325,37 (l'appartamento);

.. 2 e 4 graffiati, categoria C/2, classe 7^a, mq. 29, R.C. Euro 212,68 (la cantina con annessa corte).

ATA 84/1

Dott. [REDACTED]

Notaio

Io sottoscritto Dott. [REDACTED] Notaio in Genzano di Roma, con studio in Via Italo Belardi n. 19, iscritto presso il Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, avendo eseguito le necessarie visure ipocatastali presso i competenti Uffici ed esaminati i titoli di provenienza in relazione al bene sopra indicato e descritto, assumendone la piena responsabilità professionale, DICHIARO

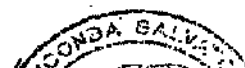
- che in base all'indagine da me come sopra effettuata le porzioni immobiliari sopra descritte risultano di proprietà della signora [REDACTED] sopra generalizzata, per averle acquistate con atto a rogito Notaio [REDACTED] di Roma in data 27 aprile 2012 rep. n. 152178/29306, registrato a Roma il 30 aprile 2012 al n. 12957 serie 1T e trascritto a Roma II in data 2 maggio 2012 al n. 14114 di formalità;

- che le porzioni immobiliari sopra descritte, alla data odierna, risultano libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ostative o pregiudizievoli, privilegi di qualsiasi natura (compresi quelli di natura fiscale) e da ogni e qualsiasi altro onere reale o peso, da censi, canoni, livelli, servitù passive, vincoli di indivisibilità e diritti di uso civico, ad eccezione di:

.. ipoteca iscritta a Roma II in data 2 maggio 2012 al n. 2812 di formalità, a garanzia di un mutuo concesso dalla [REDACTED] alla signora [REDACTED], sopra generalizzata, con atto a rogito Notaio [REDACTED] di Roma in data 27 aprile 2012 rep. n. 152179/29307, registrato a Roma il 30 aprile 2012. Detto debito verrà estinto con il ricavato di un mutuo concesso dalla Banca di [REDACTED]

[REDACTED] con surroga per volontà del debitore ex art. 1202 cod. civ., e la Banca di Credito Cooperativo dei Colli Albani si surrognerà nell'ipoteca concessa a favore della [REDACTED]

Roma, 27 febbraio 2019



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ALL. 03 - VISURA CATASTALE

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 14/04/2026

Dati della richiesta

Fabbricati siti nel comune di GROTTOFERRATA (E204) provincia ROMA - Limitata al foglio: 8

**Soggetto richiesto:**

[REDACTED] nata a ROMA (RM) il 18/07/1961 (CF: [REDACTED])

Totali immobili: di catasto fabbricati 2

**Immobile di catasto fabbricati -
n.1****Causali di aggiornamento ed annotazioni****> Dati identificativi**Comune di **GROTTOFERRATA (E204) (RM)**Foglio **8** Particella **934** Subalterno **2**Foglio **8** Particella **934** Subalterno **4**COSTITUZIONE del 10/12/1993 in atti dal 19/06/1998
CLASSAMENTO (n. 88926/1993)**Particelle corrispondenti al catasto terreni**Comune di **GROTTOFERRATA (E204) (RM)**Foglio **8** Particella **464****> Indirizzo**

VIA DI VALLE MARCIANA n. SNC Piano S1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/04/2012
Pratica n. RM0453258 in atti dal 24/04/2012
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 44402.1/2012)**Annotazioni:** IST C.C. 10719576**> Dati di classamento**Rendita: **Euro 212,68**Categoria **C/2^a**, Classe **7**, Consistenza **29 m²**COSTITUZIONE del 10/12/1993 in atti dal 19/06/1998
CLASSAMENTO (n. 88926/1993)
Notifica n. 16425/1998

> Dati di superficieTotale: **33 m²**Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
10/12/1993, prot. n. 88926**Immobile di catasto fabbricati -
n.2****Causali di aggiornamento ed annotazioni****> Dati identificativi**Comune di **GROTTAFERRATA (E204) (RM)**
Foglio **8** Particella **934** Subalterno **3**COSTITUZIONE del 10/12/1993 in atti dal 19/06/1998
CLASSAMENTO (n. 88926/1993)**Particelle corrispondenti al catasto terreni**
Comune di **GROTTAFERRATA (E204) (RM)**
Foglio **8** Particella **464****> Indirizzo**

VIA DI VALLE MARCIANA n. SNC Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/04/2012
Pratica n. RM0453258 in atti dal 24/04/2012
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 44402.1/2012)
Annotazioni: IST C.C. 10719676**> Dati di classamento**Rendita: **Euro 325,37**
Categoria **A/4^{b)}**, Classe **3**, Consistenza **3,5 vani**COSTITUZIONE del 10/12/1993 in atti dal 19/06/1998
CLASSAMENTO (n. 88926/1993)
Notifica n. 16425/1998**> Dati di superficie**Totale: **58 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{c)}: **54 m²**Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
10/12/1993, prot. n. 88926**> Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 2 - totale righe intestati: 1****> 1.** [REDACTED]
(CF [REDACTED])
nata a ROMA (RM) il 18/07/1961
Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)1 Atto del 27/04/2012 Pubblico ufficiale [REDACTED]
[REDACTED] Sede ROMA (RM) Repertorio n. 152178 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 14114.1/2012 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal
02/05/2012

➤ **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di GROTTAFERRATA (E204)

Numero immobili: **2** Rendita: **euro 538,05** Vani: **3,5** Superficie: **29 m²**

➤ **Totale generale**

Catasto Fabbricati

Totale immobili: **2** Rendita: **euro 538,05** Vani: **3,5** Superficie: **29 m²**

Catasto Terreni

Totale immobili: **0**

Visura telematica

Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito

b) A/4: Abitazioni di tipo popolare

c) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

ALL. 04 - ESTRATTO DI MAPPA - ELABORATO PLANIMETRICO - PIANTE CATASTALI



E=-5900

Scala originale: 1:2000

Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T157712/2026

Comune: (RM) GROTTOFERRATA

Foglio: 8

14-Apr-2026 11:29:0

MODULARIO
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

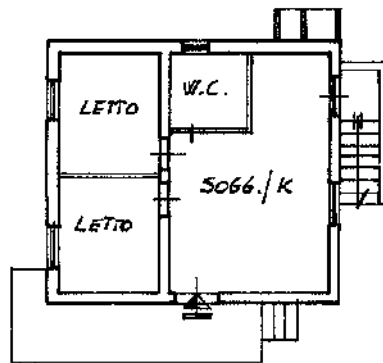
LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di GROTTAFERRATA via VALLE MARCIANA civ.

PIANO TERRA

H_n: 3.05 m.

DISTACCO PROP. [REDACTED]

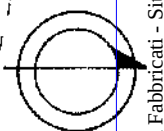


DISTACCO STRADA PRIVATA

DISTACCO PROP. [REDACTED]

N.C.E.U.
086920 07980
10. DIC 93

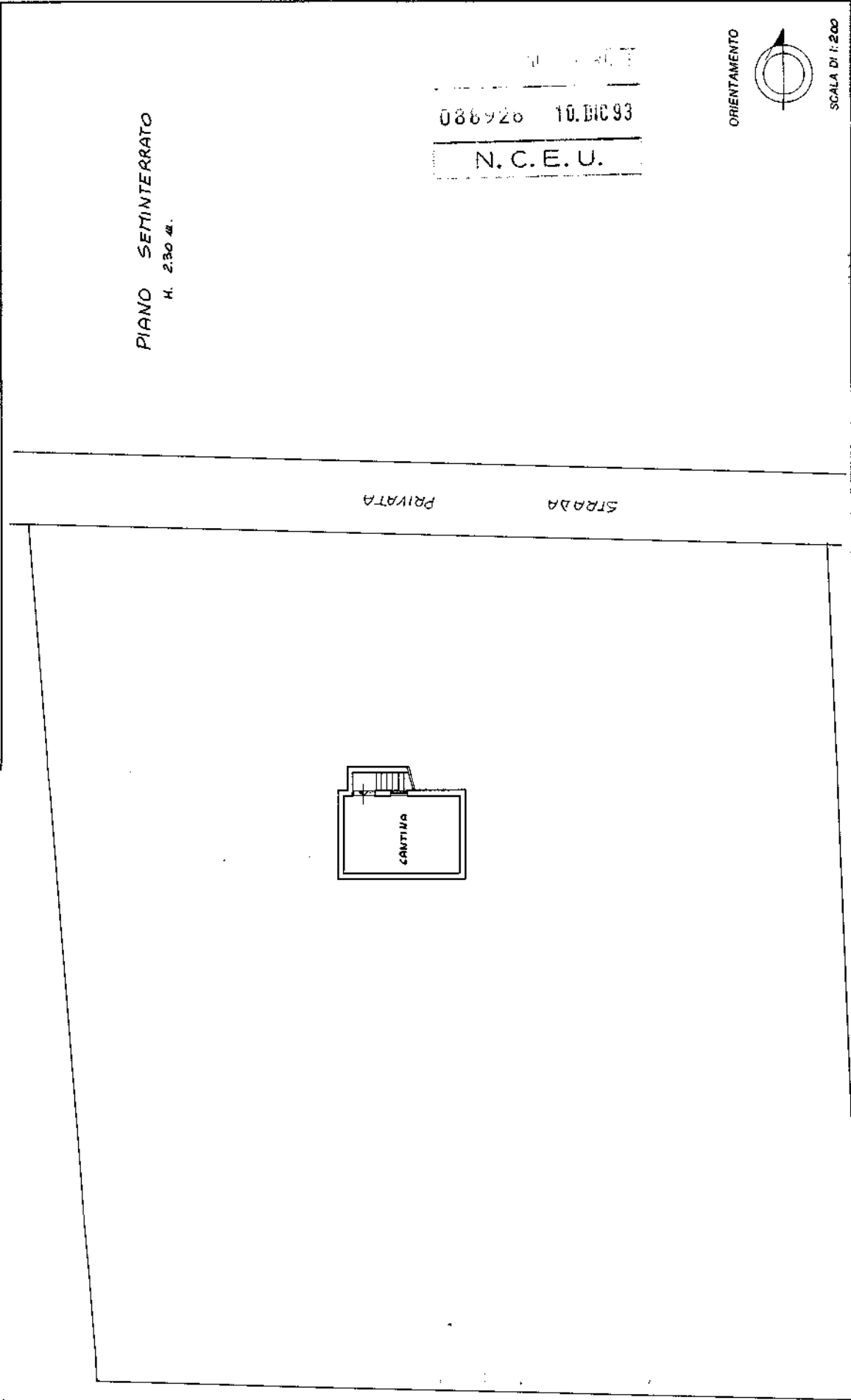
ORIENTAMENTO



SCALA DI: 200

MOD. AN (CEU)
LIBRE
605

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.IT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)
Pianimetria di u.i.u. in Comune di GROTTAFERRATA via VALLE MARGIANA C.V.



RESERVATO ALL'UFFICIO

PROP. ANGELOLLI

☒ Dichiarazione di N.C.	Identificativi catastali F. ... n. ... sub. ... data 0
☐ Denuncia di variazione	

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/04/2026 - Comune di GROTTAFERRATA (E204) - < Foglio 8 - Particella 934 - Subal

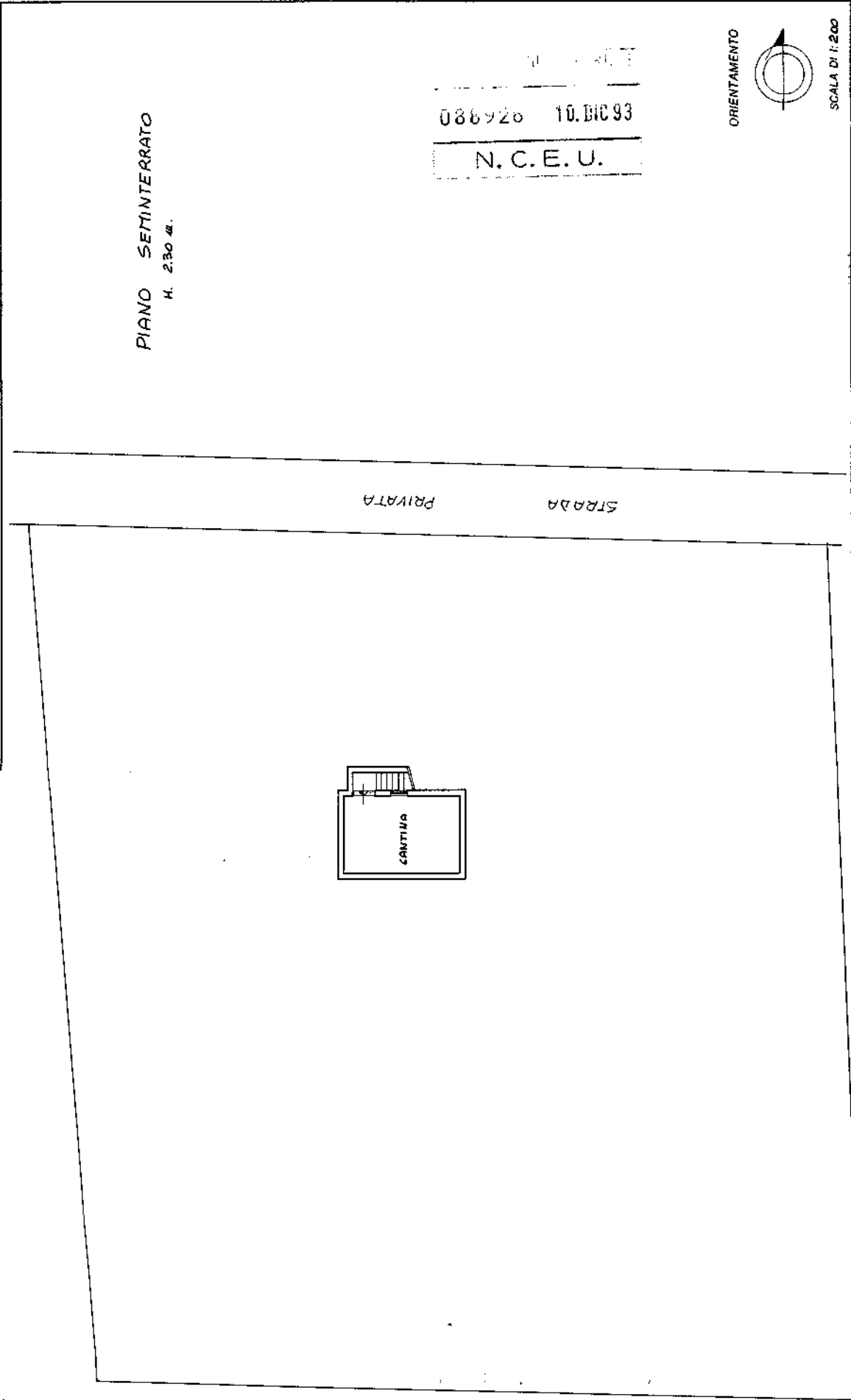
VIA DI VALLE MARGIANA n. SNC Piano S1

MOD. AN (CEU)
LIBRE
605

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.IT.EE.

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di **GROTTAFERRATA** via **VALLE MARCIANA**..... CIV.....



RESERVATO ALL'UFFICIO

☒ Dichiarazione di N.C.	PROF. ANGELO
☐ Denuncia di variazione	
Identificativi catastali	
F. B sub. 2-14	
n. 336 - Particella 934 - Suba	

Ultima planimetria in atti

ALL. 05 - ELABORATI GRAFICI DEL RILIEVO

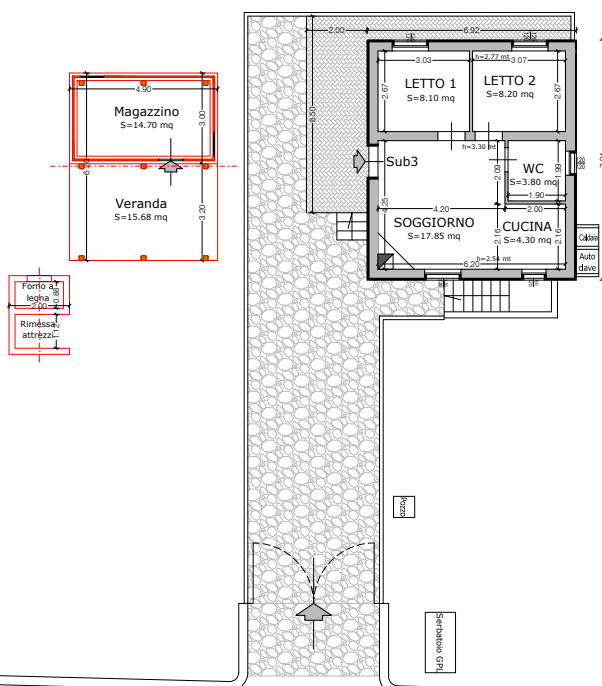
PLANIMETRIA GENERALE Sc. 1:250

DISTACCO PROPRIETA' [REDACTED]



STRADA PRIVATA

DISTACCO PROPRIETA' [REDACTED]



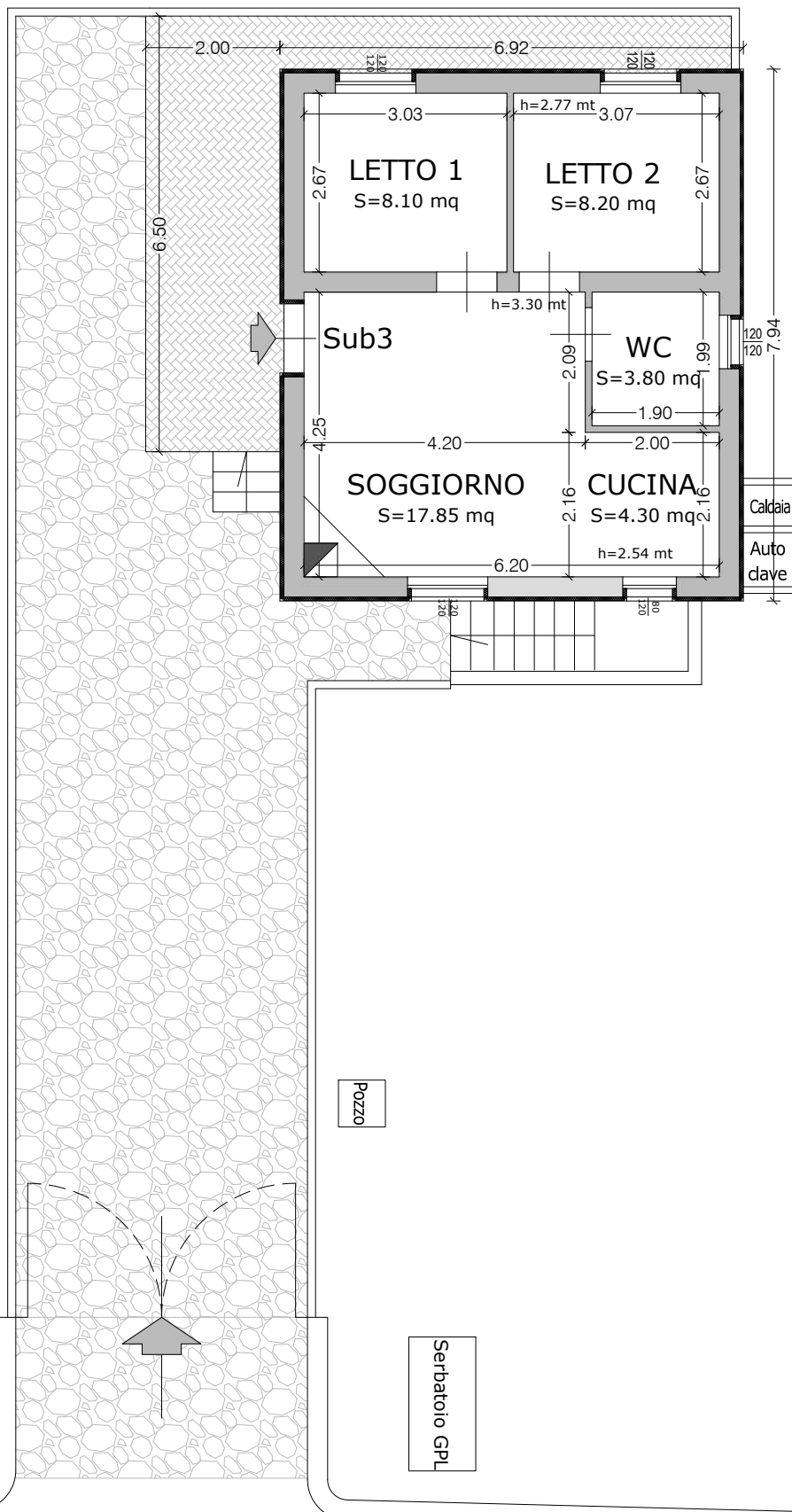
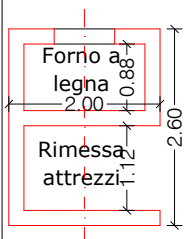
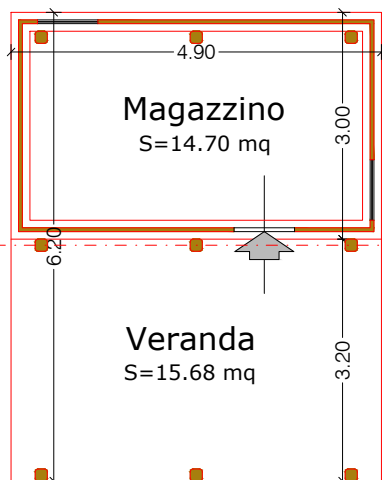
VIA DI VALLE MARCIANA

Manufatti privi di titolo edilizio

Allegato 05.01



PIANTA PIANO TERRA Sc. 1:100



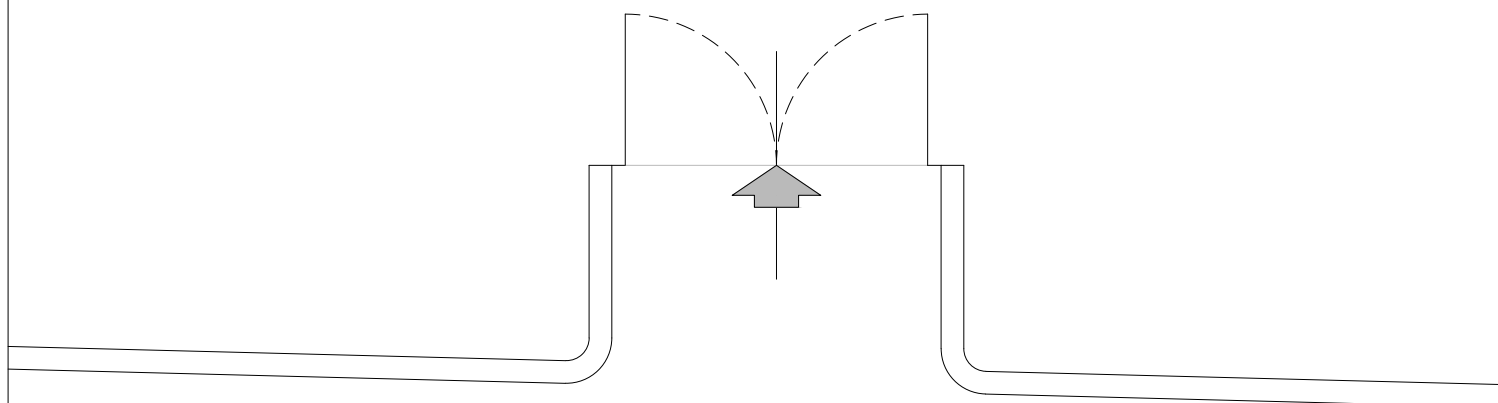
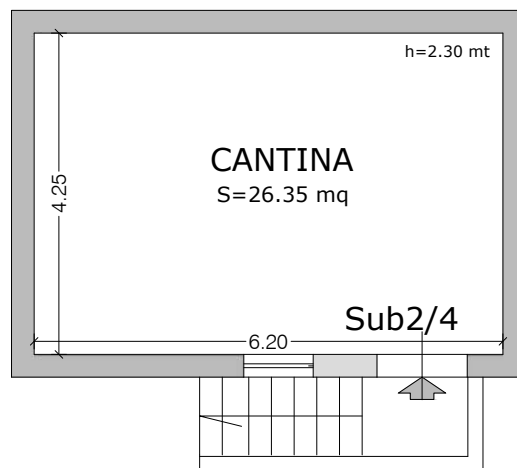
VIA DI VALLE MARCIANA

Manufatti privi di titolo edilizio

Allegato 05.02



PIANTA PIANO SEMINTERRATO Sc. 1:100



ALL. 06 - SCHEDE OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: ROMA
Comune: GROTTAFERRATA (E204)
Fascia: Suburbana
Zona: COLLE DE PAOLIS
Codice zona: E2
Destinazione: Residenziale
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1750	2600	L	6,3	9,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1600	2300	L	5,8	8,5	L
Box	NORMALE	1050	1550	L	4,3	6,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1950	2850	L	7	10,3	L
Stampa				Legenda			

Spazio disponibile per annotazioni

Spazio disponibile per annotazioni

Mappa fasce OMI



Mappa zona OMI



Supporto

Guida all'uso

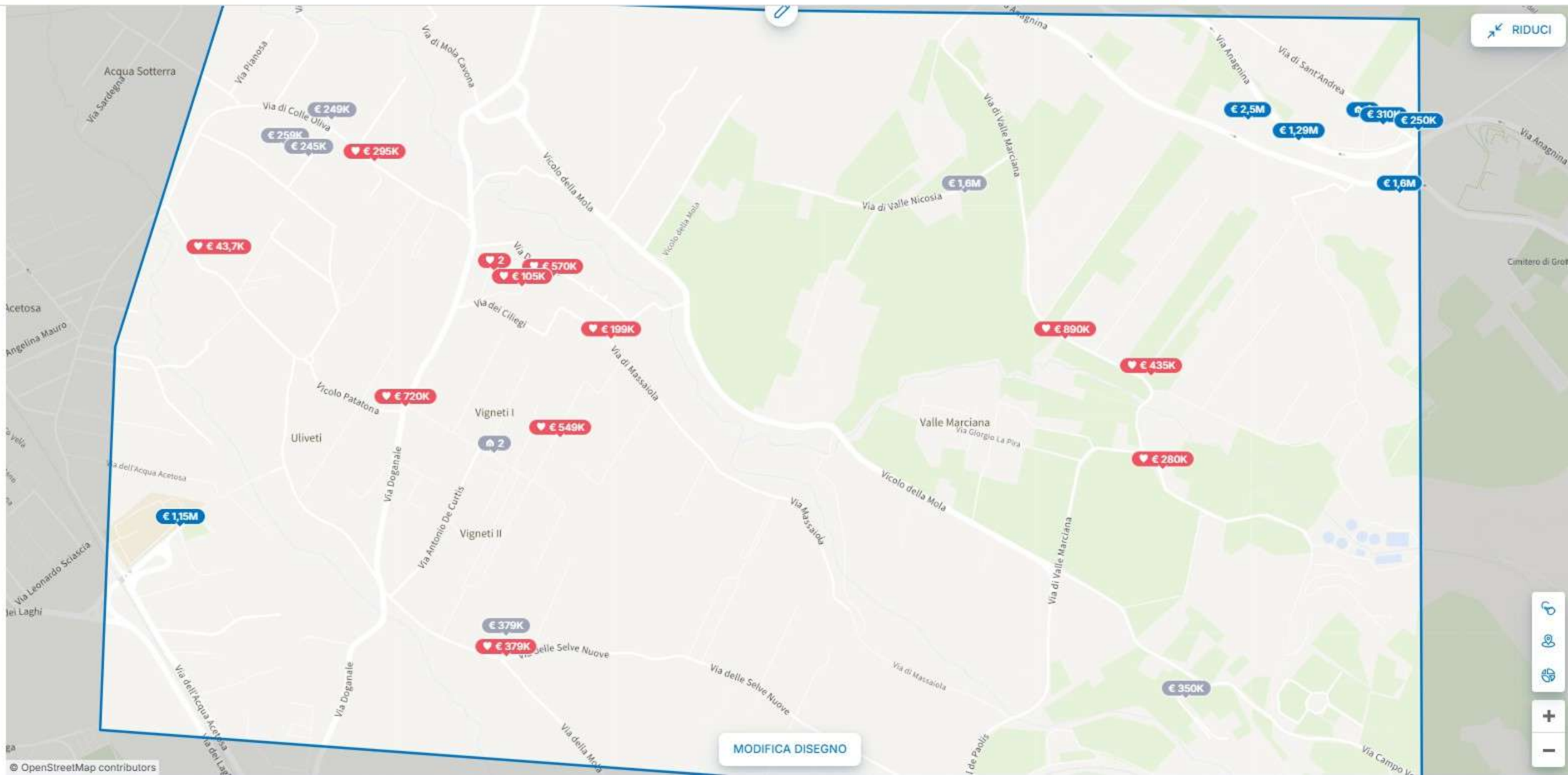


ALL. 07 - PROSPETTO INDAGINE DI MERCATO

All. 11 - Prospetto indagine di mercato

RIFERIMENTO	ZONA	VIA	TIPOLOGIA	SUP.	PREZZO	PREZZO/MQ	n° RILEVAMENTI	NOTE
	Ciampino	Via della Mola 6	Villa pluripiano	135	379'000.00 €	2'807.41 €	1	COMPRESO BOX
	Ciampino	Via Doganale 14	Villa pluripiano	47	105'000.00 €	2'234.04 €	1	POSTO AUTO
	Grottaferrata	Via di Valle Marciana	CASALE	1441	280'000.00 €	194.31 €	1	COMPRESO BOX
	Ciampino	Via dei Ciliegi	Villa unifamiliare (solo struttura)	170	199'000.00 €	1'170.59 €	1	COMPRESO BOX
	Grottaferrata	Castel De Paolis	Rustico	85	135'000.00 €	1'588.24 €	1	POSTO AUTO
	Ciampino	Via Doganale 16g	Villa unifamiliare	210	570'000.00 €	2'714.29 €	1	COMPRESO BOX
	Ciampino	Via dell'Acqua Acetosa	Villa pluripiano	90	47'000.00 €	522.22 €	1	NO BOX
	Ciampino	Via Doganale	Casale	500	720'000.00 €	1'440.00 €	1	COMPRESO BOX
	Ciampino	Via dei Vigneti 100	Villa unifamiliare	290	549'000.00 €	1'893.10 €	1	COMPRESO BOX
SOMMANO						14'564.19 €	9	
PREZZO €/MQ PONDERATO						1'620.00 €		

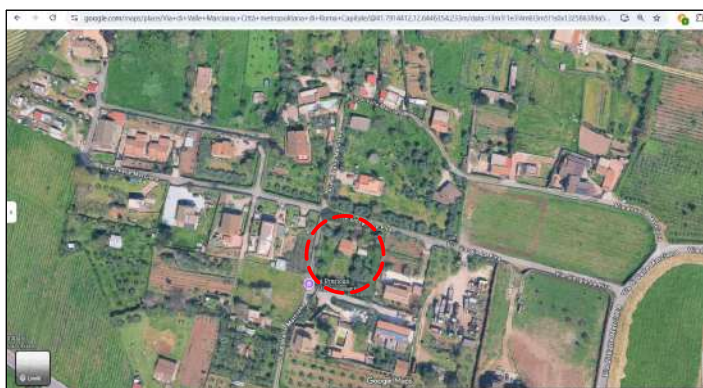
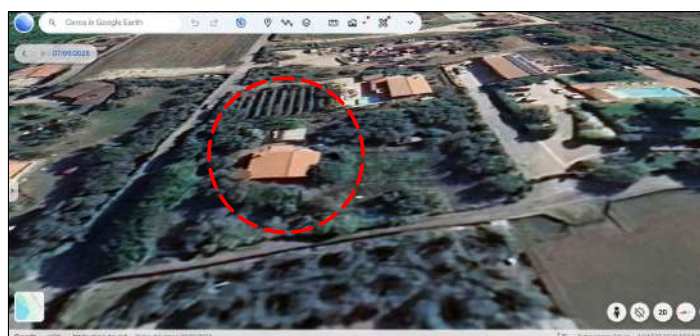
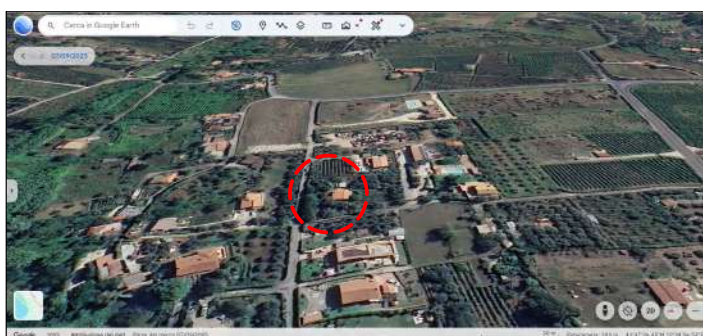
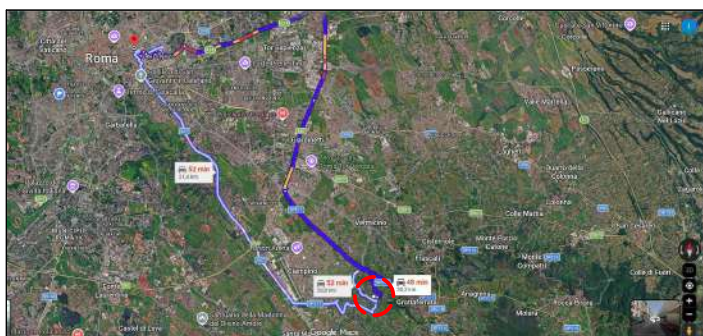
↑ Più rilevanti ↓



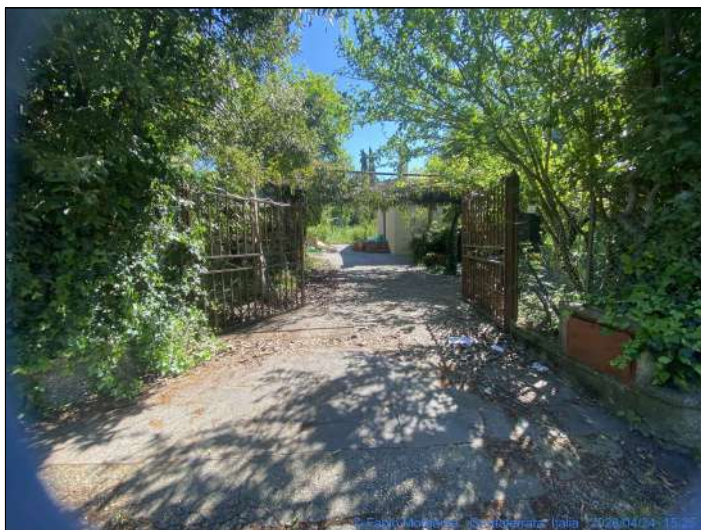
ALL. 08 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

IMMAGINI SATELLITARI (by Google Maps)

Grottaferrata - Via di Valle Marciana



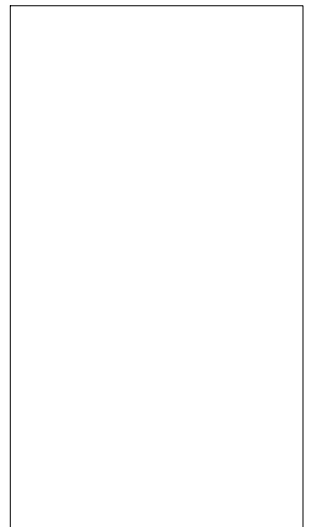
INGRESSO COMPENDIO IMMOBILIARE DA VIA DI VALLE MARCIANA (anche via G. La Pira n°3)



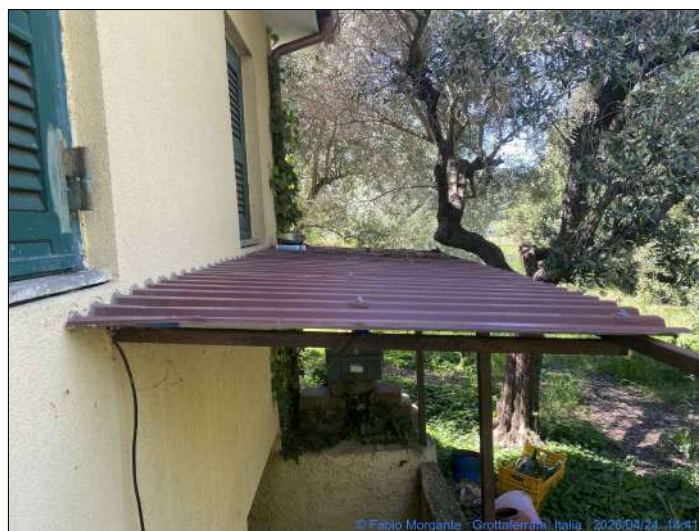
VISTE FABBRICATO PRINCIPALE



ABITAZIONE Fg. 8 Part.IIa 934 sub3



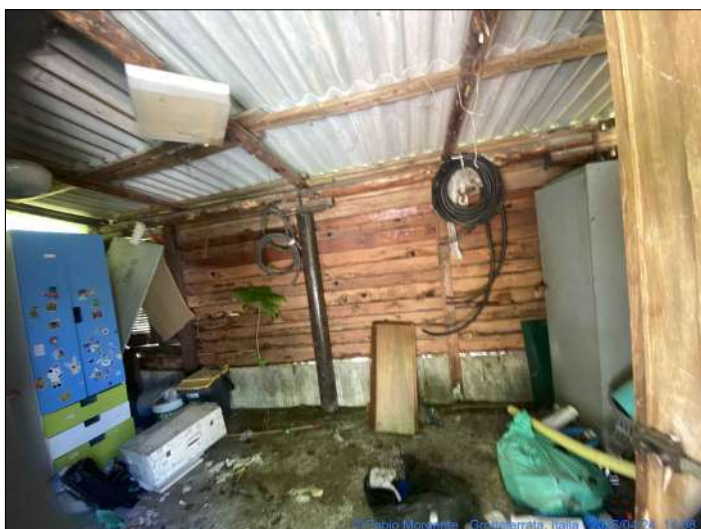
CANTINA
Fig. 8 Part.IIa 934 sub2/4



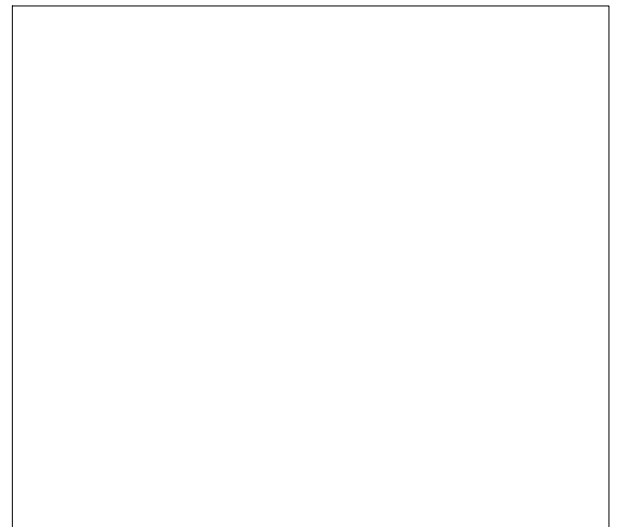
ACCESSORI E UTENZE



MANUFATTO IN STRUTTURA LIGNEA PRIVO DI TITOLO EDILIZIO

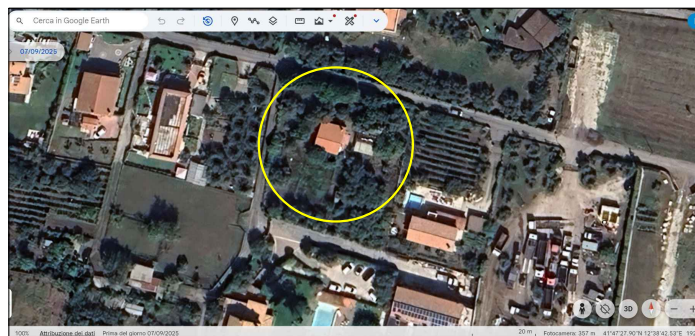
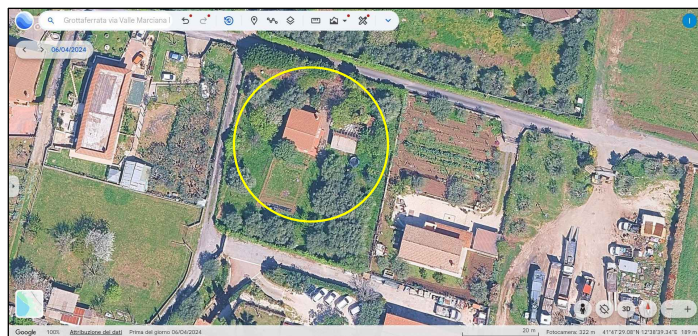
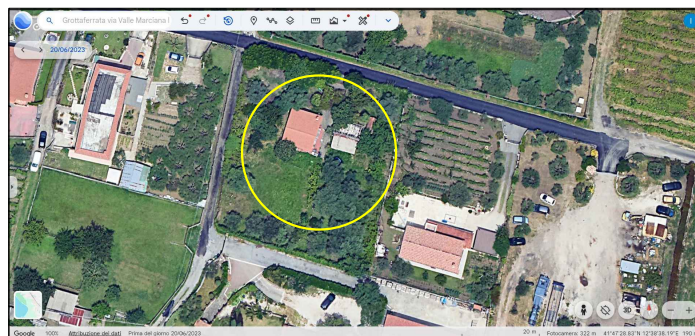
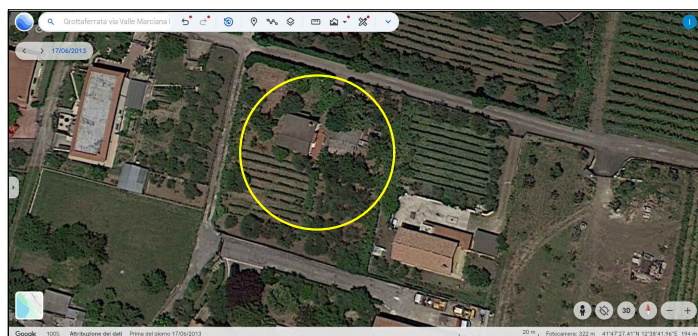
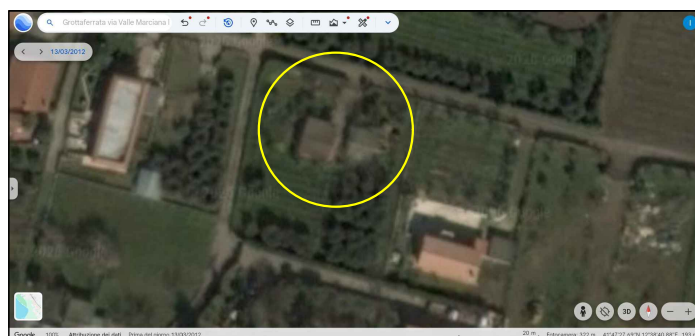
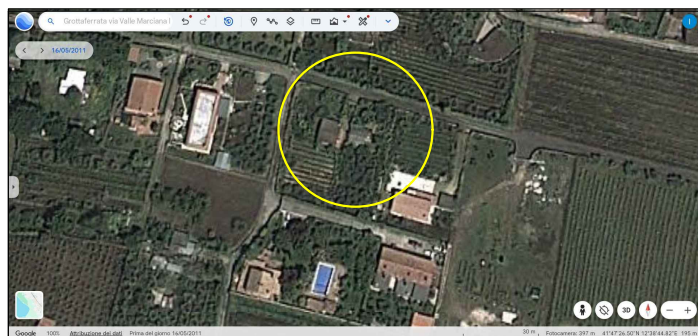
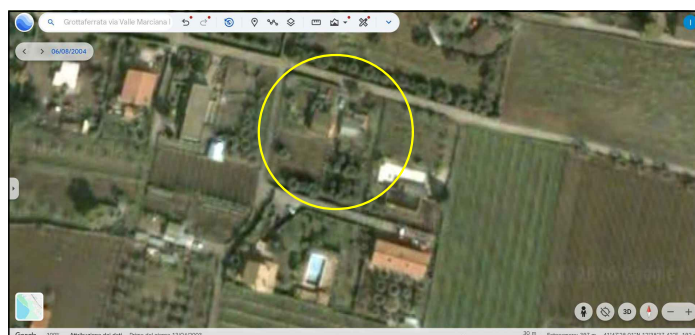
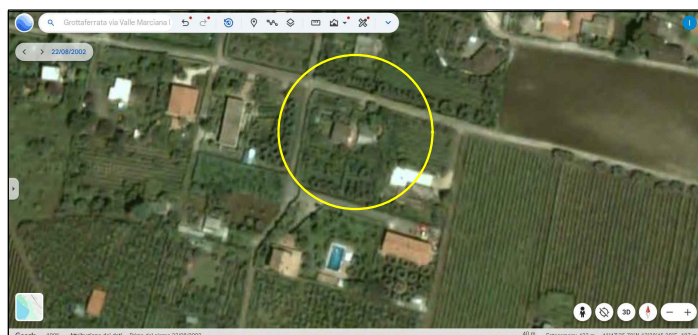
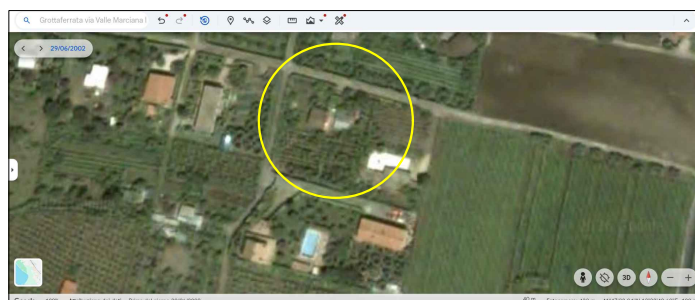
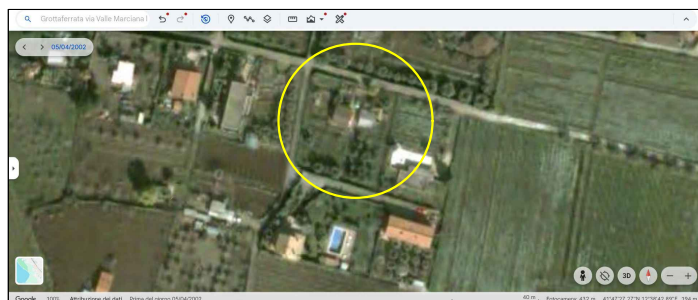


MANUFATTO IN MURATURA PRIVO DI TITOLO EDILIZIO



ALL. 09 - IMMAGINI STORICHE PRESENTI SU GOOGLE EARTH

IMMAGINI STORICHE SATELLITARI (by Google Earth) dal 05/04/2002 al 07/09/2025



TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI

SEZIONE PROCEDURE CONCURSUALI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N° 37/25 a carico di [REDACTED] di [REDACTED] & C. S.n.c.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ALLEGATI

**ALL. 10 - STRALCIO DELL'ALLEGATO 3 AL MANUALE DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO
IMMOBILIARE**



Manuale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

Allegati

EDIZIONE
2025

ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

INTRODUZIONE

Con la presente istruzione l'Osservatorio del Mercato Immobiliare codifica i criteri di misurazione e di calcolo della superficie degli immobili delle principali tipologie edilizie quotate nella banca dati OMI, affinché i dati economici in essa contenuti possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili.

Nel settore immobiliare e, in particolare nell'attività di ricerca delle informazioni di mercato, un concetto chiave è, infatti, la determinazione della dimensione degli immobili. La sua misurazione, pertanto, richiede la definizione di regole chiare, oggettive e coerenti con le finalità per le quali la stessa viene effettuata.

Una misurazione standardizzata, fondata su regole comuni, potrà infatti consentire di pervenire a risultati, quali ad esempio il valore di un immobile, accurati e affidabili.

L'utilizzo di criteri comuni per la misurazione delle dimensioni degli immobili, in genere superfici o volumi, contribuisce, inoltre, a una comprensione chiara e condivisa dei dati economici del mercato immobiliare di riferimento, consentendo un facile confronto tra gli immobili.

Molte normative e regolamenti richiedono che le dimensioni degli immobili siano determinate secondo criteri specifici, come nella pianificazione urbanistica, dove è essenziale per garantire uno sviluppo ordinato e sostenibile delle aree urbane, nelle transazioni di mercato, per garantire trasparenza e correttezza nelle compravendite e nelle locazioni, o nella tassazione immobiliare, dove le dimensioni degli immobili influiscono sulla quantificazione delle imposte.

In sintesi, la determinazione delle dimensioni su una base comune e coerente è un pilastro del settore immobiliare, assicurando precisione, trasparenza e comparabilità e facilitando così tutte le operazioni legate agli immobili.

L'Osservatorio del mercato immobiliare, ai fini della rappresentazione dei valori potenziali di mercato attraverso le quotazioni immobiliari, adotta quale dimensione delle unità immobiliari la cosiddetta "superficie commerciale" dell'immobile, vale a dire quella superficie che ingloba in sé tutti gli spazi di cui è composto l'immobile, ponderati in funzione della loro utilità economica relativa.

In termini generali, ogni unità immobiliare può essere composta, di norma, al più da tre tipologie di spazi: locali aventi funzioni principali, locali con funzione accessorie e pertinenze. La superficie commerciale è la somma della superficie dei locali principali e delle superfici di tutti gli altri spazi

individuati, queste ultime omogeneizzate con appropriati coefficienti di ragguaglio che rappresentano i pesi delle loro utilità economica (rapporti mercantili⁴).

In tale contesto, assume particolare rilievo lo standard catastale definito nelle “Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”, contenute nell’Allegato C al D.P.R. n. 138 del 1998, che l’OMI ha pienamente recepito e, per le tipologie di immobili non contemplate dal D.P.R., ha adottato come possibile riferimento.

Le norme tecniche fissano i criteri generali per la determinazione della cosiddetta “superficie catastale” che, tenendo conto delle diverse destinazioni d’uso ordinarie degli immobili (residenziale, commerciale, ecc.), è la misura della superficie lorda complessiva, misurata in metri quadrati, dei diversi spazi costituenti l’unità immobiliare, avendone preliminarmente individuato la loro specifica funzione: principale, accessoria ovvero pertinenziale. Le superfici degli spazi accessori e pertinenziali concorrono alla formazione della superficie catastale dell’unità immobiliare attraverso coefficienti di ponderazione che, di fatto, assumono il significato di rapporti mercantili⁵.

CRITERI GENERALI

Nella determinazione della superficie commerciale delle unità immobiliari, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie commerciale.

I locali principali sono quelli nei quali si svolgono le funzioni principali secondo le diverse destinazioni d’uso degli immobili, quali ad esempio le camere da letto nelle abitazioni, gli spazi di vendita nei negozi o le sale riunioni negli uffici.

I locali accessori sono quelli al servizio degli spazi principali e possono essere al servizio diretto, cioè necessari al servizio e al disimpegno delle parti principali (quali, ad esempio, bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, scale interne, retro-negozi e simili), o indiretto, quando sono annessi agli spazi

⁴ I rapporti mercantili esprimono la relazione tra i prezzi di diverse parti o caratteristiche di un bene, riflettendone l'utilità economica relativa, potendo assumere valori inferiori, uguali o superiori all'unità.

⁵ Una delle criticità nell’adottare una misura standardizzata della superficie commerciale di un immobile, quale è la superficie catastale, è certamente l’assunzione di rapporti mercantili invarianti rispetto all’ubicazione dell’immobile (e quindi del mercato di riferimento), mentre essi variano, localmente, da segmento a segmento di mercato e, nel tempo, in base a mutamenti delle condizioni di mercato. Se si considera, però, l’esigenza dell’OMI di dover assicurare una lettura chiara ed omogenea dei dati economici che produce, il calcolo della superficie commerciale non può essere determinato con metodi di misurazione e criteri di omogeneizzazione diversi o variabili in ciascuna realtà locale. È quindi irrinunciabile per l’Osservatorio codificare su base nazionale la dimensione degli immobili ai quali si riferiscono le quotazioni OMI. Peraltro, uno studio sulla validità della superficie catastale ha evidenziato l’idoneità delle relative modalità di calcolo previste dal D.P.R. n. 138 del 1998, ritenendo sostanzialmente irrilevante una loro modifica con riferimento al settore residenziale (Angelini A., Ghirardo E., Saporito E. - “*Criteri per la determinazione della superficie catastale: analisi e riflessioni*”, in Quaderni dell’Osservatorio, anno IV, dicembre 2015). Rimane che identificare coefficienti di ponderazione per le superfici accessorie e delle pertinenze mediante parametri nazionali potrebbe non essere sempre valido, soprattutto per gli immobili più complessi, cioè le tipologie edilizie non residenziali (uffici strutturati, centri commerciali, capannoni industriali, ecc.).

principali e ne integrano la funzione, ma non sono strettamente necessari per l'utilizzazione degli stessi (quali, ad esempio, soffitte, cantine e locali di deposito).

Questi vengono inoltre distinti a seconda che risultino comunicanti o non comunicanti⁶ con i locali principali.

Inoltre, sono incluse nel computo della superficie commerciale di ogni unità immobiliare, le pertinenze esclusive dell'immobile: i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini, le aree scoperte e altri spazi assimilabili.

I locali sprovvisti di accesso, quali intercapedini, camere d'aria, cavedi, sottotetti, vuoti sanitari e simili, sono esclusi dal computo della superficie in quanto considerati volumi tecnici.

Non devono essere computate nella superficie commerciale della singola unità immobiliare le quote di superfici relative a spazi comuni a più unità, quali:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) quali terrazzi di copertura, lavatoi, atri di ingresso;
- abitazione del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiania;
- stradine private di accesso al fabbricato;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc.);
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza non esclusiva.

La superficie commerciale è sempre arrotondata, per eccesso o per difetto, all'unità di metro quadrato.

UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Generalmente le unità immobiliari a destinazione residenziale possono essere:

- abitazioni in fabbricati residenziali plurifamiliari o promiscui⁷ di tipologia edilizia economica, civile o signorile;
- abitazioni in fabbricati residenziali unifamiliari, plurifamiliari isolati o a schiera di tipologia edilizia villa o villino;
- abitazioni tipiche dei luoghi.

La superficie commerciale di un'unità a destinazione residenziale è pari alla somma:

- della superficie dei locali principali
- della superficie degli accessori diretti (bagni, ingressi, corridoi, ecc.);

⁶ Un ambiente è "comunicante" con gli ambienti della stessa unità immobiliare aventi funzione principale se esso può essere da questi raggiunto attraverso aperture o scale interne esclusive che permettano una comunicazione diretta.

⁷ Per fabbricati residenziali si intendono quei fabbricati in cui sono presenti esclusivamente abitazioni e relative pertinenze, quali cantine e/o soffitte e locali per autorimesse e/o box e/o posti auto. Per fabbricati promiscui si intendono quei fabbricati in cui sono presenti, oltre le abitazioni, altre unità immobiliari a destinazione ordinaria non residenziale, quali, ad esempio, uffici o negozi.

- della superficie omogeneizzata degli accessori indiretti (cantine, soffitte, locali di deposito, ecc.);
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, giardini, ecc.).

La superficie dei locali accessori indiretti viene computata nella misura del 50 per cento qualora questi siano comunicanti con i locali principali e i relativi accessori diretti, del 25 per cento qualora non comunicanti.

La superficie di balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, viene computata nella misura del 30 per cento fino a 25 metri quadrati e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i locali principali e i relativi accessori diretti; del 15 per cento fino a 25 metri quadrati e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

La superficie di aree scoperte, giardini, corti e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare viene computata nella misura del 10 per cento fino alla superficie dei locali principali e i relativi accessori diretti e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

Nel caso di ville o villini, la superficie di aree scoperte, giardini, corti e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare viene computata, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei locali principali e i relativi accessori diretti⁸.

La somma delle superfici delle pertinenze e dei locali accessori a servizio indiretto di quelli principali, ragguagliate con i coefficienti di omogeneizzazione proposti, entra nel computo complessivo della superficie commerciale fino ad un massimo pari al 50% della somma delle superfici dei locali avente funzione principale e dei locali accessori diretti.

Le superfici degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computate, in misura pari alla loro proiezione orizzontale, una sola volta indipendentemente dal numero di piani collegati.

Nel Prospetto 1 sono sintetizzati i criteri di calcolo della superficie commerciale delle unità immobiliari residenziali e indicati i diversi coefficienti di omogeneizzazione delle superfici dei locali accessori e delle pertinenze.

⁸ Per le abitazioni in villa o villino, quindi, la superficie delle aree di pertinenza esclusiva si considera solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei locali principali e degli accessori diretti, e fino al sestuplo della stessa, per il 10 per cento; per la quota eccedente il sestuplo della superficie dei locali principali e degli accessori diretti si considera per il 2 per cento.

Prospetto 1 – Criteri di calcolo della superficie commerciale delle unità immobiliari residenziali

Tipologia di superficie	Coefficiente di omogeneizzazione	
Locali con funzione principale	1,00	
Locali accessori diretti	1,00	
Locali accessori indiretti, qualora comunicanti	0,50	
Locali accessori indiretti, qualora non comunicanti	0,25	
Balconi, terrazzi e simili comunicanti, anche attraverso scale, pertinenze esclusive della unità immobiliare	0,30	si applica fino alla superficie di 25 m ²
	0,10	si applica per la superficie eccedente i 25 m ²
Balconi, terrazzi e simili non comunicanti, pertinenze esclusive dell'unità immobiliare	0,15	si applica fino alla superficie di 25 m ²
	0,05	si applica per la superficie eccedente i 25 m ²
Aree scoperte o simili, pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare*	0,10	si applica fino alla superficie dei locali principali e accessori diretti**
	0,02	si applica per la superficie eccedente dei locali principali e accessori diretti***

La somma delle superfici ragguagliate degli accessori indiretti e delle pertinenze esclusive entrano nel computo complessivo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei locali principali e degli accessori diretti

Nel caso di ville o villini:

*Tale tipologia di superficie si considera solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei locali principali e degli accessori diretti.

** Per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei locali principali e degli accessori diretti e fino alla superficie pari al sestuplo della superficie dei locali principali e degli accessori diretti.

***Per la quota eccedente il sestuplo della superficie dei locali principali e degli accessori diretti.

IMMOBILI A DESTINAZIONE TERZIARIA - DIREZIONALE

Generalmente le unità immobiliari a destinazione terziaria-direzionale possono essere:

- A. uffici, studi o laboratori professionali: locali destinati ad uffici, studi o laboratori professionali privati, generalmente ubicati in fabbricati a destinazione promiscua.
- B. uffici strutturati: fabbricati destinati ad attività terziaria - direzionale, con caratteristiche costruttive, flessibilità distributiva, dotazione impiantistica e tecnologica tipiche degli immobili a uso ufficio.

A. La superficie commerciale di un'unità con destinazione ufficio, studio o laboratorio professionale è pari alla somma:

- della superficie dei locali principali
- della superficie degli accessori diretti (bagni, ingressi, corridoi, ecc.);
- della superficie omogeneizzata degli accessori indiretti (locali di deposito, ecc.);
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, giardini, ecc.).

La superficie dei locali accessori indiretti viene computata nella misura del 50 per cento qualora questi siano comunicanti con i locali principali e i relativi accessori diretti, del 25 per cento qualora non comunicanti.

La superficie di balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare viene computata nella misura del 10 per cento.

La superficie di aree scoperte, giardini, corti e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare viene computata nella misura del 10 per cento.

Le superfici degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computate, in misura pari alla loro proiezione orizzontale, una sola volta indipendentemente dal numero di piani collegati.

Nel Prospetto 2 sono sintetizzati i criteri di calcolo della superficie commerciale delle unità immobiliari ad uso ufficio, studio o laboratorio professionale e indicati i diversi coefficienti di omogeneizzazione delle superfici dei locali accessori e delle pertinenze.

Tipologia di superficie	Coefficiente di omogeneizzazione
Locali con funzione principale	1,00
Locali accessori diretti	1,00
Locali accessori indiretti, qualora comunicanti	0,50
Locali accessori indiretti, qualora non comunicanti	0,25
Balconi, terrazzi e simili comunicanti, anche attraverso scale, pertinenze esclusive della unità immobiliare	0,10
Aree scoperte o simili, pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare	0,10

B. La superficie commerciale di un'unità con destinazione ufficio strutturato⁹, ai fini della rilevazione dei dati di mercato dell'Osservatorio del mercato immobiliare, è pari alla somma, estesa a tutti i piani (fuori o entro terra) del fabbricato:

- della superficie dei locali aventi funzione principale (studi, sale riunione, uffici, ecc.);
- della superficie omogeneizzata dei locali a servizio diretto di quelli principali (servizi igienici, corridoi, atri, ecc.);
- della superficie omogeneizzata dei locali o delle dotazioni accessorie (mense, aree ristoro, archivi, ecc.);
- della superficie omogeneizzata delle aree scoperte o a queste assimilabili costituenti pertinenze esclusive (corti, giardini, aree di parcheggio, ecc.);
- della superficie omogeneizzata dei vani scala e dei pianerottoli;
- della superficie omogeneizzata dei locali di guardiania, dei locali tecnici e di ogni altra dotazione accessoria, interna o esterna al fabbricato.

Per quanto concerne il computo delle superfici dei locali e delle dotazioni accessorie, delle aree e dei locali di pertinenza esclusiva, queste potranno essere omogeneizzate utilizzando, come possibile riferimento, i coefficienti di ragguaglio già indicati per gli uffici, studi e laboratori professionali (Prospetto 2), salvo ovviamente i casi nei quali siano ravvisate particolari e specifiche caratteristiche funzionali, qualitative e/o dimensionali che inducano incrementi o decrementi dei coefficienti¹⁰.

⁹ Non contemplata dalle regole dettate dal D.P.R. 138 del 1998.

¹⁰ A solo titolo di esempio, può accadere che siano presenti dotazioni accessorie di elevato pregio che inducono ad incrementarne il coefficiente di omogeneizzazione della relativa superficie e, di contro, è possibile adottare coefficienti decrementati in presenza di locali accessori non pienamente fruibili, quali, ad esempio, mansarde o locali seminterrati.

IMMOBILI A DESTINAZIONE COMMERCIALE

Generalmente le unità immobiliari a destinazione commerciale¹¹ possono essere:

- A. negozi, laboratori artigianali e assimilabili: unità immobiliari destinate ad attività commerciale ovvero dove si esercitano attività di tipo artigianale ovvero utilizzate per l'esercizio di una professione o di un'arte o per l'erogazione di servizi, generalmente dotate di accesso e spazi espositivi sulla via pubblica e ubicate in fabbricati in zone a vocazione commerciale;
- B. centri commerciali: medie o grandi strutture di vendita, generalmente facenti parte di un complesso edilizio e caratterizzate da una pluralità di esercizi commerciali, di varie dimensioni, che usufruiscono di infrastrutture e spazi di servizio comuni.

A. La superficie commerciale di un'unità con destinazione negozio, laboratorio artigianale e assimilabile è pari alla somma:

- della superficie dei locali principali
- della superficie omogeneizzata degli accessori diretti (retro-negozi, bagni, corridoi, ecc.);
- della superficie omogeneizzata degli accessori indiretti (cantine, soffitte, locali di deposito, ecc.);
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, giardini, ecc.).

La superficie dei locali accessori diretti viene computata nella misura del 50 per cento.

La superficie dei locali accessori indiretti viene computata nella misura del 50 per cento qualora questi siano comunicanti con i locali principali e i relativi accessori diretti, del 25 per cento qualora non comunicanti.

La superficie di balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare viene computata nella misura del 10 per cento.

La superficie di aree scoperte, giardini, corti e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare viene computata nella misura del 20 per cento.

Le superfici degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computate, in misura pari alla loro proiezione orizzontale, una sola volta indipendentemente dal numero di piani collegati.

Nel Prospetto 3 sono sintetizzati i criteri di calcolo della superficie commerciale delle unità immobiliari con destinazione negozio, laboratorio artigianale e assimilabile e indicati i diversi coefficienti di omogeneizzazione delle superfici dei locali accessori e delle pertinenze.

¹¹ Si ritiene utile richiamare, il Decreto Legislativo n.114 del 31 marzo 1998, sulla riforma della disciplina relativa al settore del commercio, che ha introdotto una diversa classificazione e individua le seguenti categorie di esercizi commerciali:

- Esercizi di vicinato (esercizio commerciale di quartiere: unica o più merceologie);
- Grandi strutture di vendita (super/ipermercati);
- Centri commerciali (complesso costituito da super/ipermercati, esercizi commerciali ed altro).

Tipologia di superficie	Coefficiente di omogeneizzazione
Locali con funzione principale	1,00
Locali accessori diretti	0,50
Locali accessori indiretti, qualora comunicanti	0,50
Locali accessori indiretti, qualora non comunicanti	0,25
Balconi, terrazzi e simili comunicanti, anche attraverso scale, pertinenze esclusive della unità immobiliare	0,10
Aree scoperte o simili, pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare	0,20

B. La superficie commerciale¹² di un complesso edilizio adibito a centro commerciale¹³, ai fini della rilevazione dei dati di mercato dell'Osservatorio del mercato immobiliare, è pari alla somma, estesa a tutti i piani (fuori o entro terra) del fabbricato:

- della superficie dei locali aventi funzione principale (locali di vendita, spazi espositivi, ecc.);
- della superficie dei locali a servizio diretto di quelli principali (servizi igienici, depositi, corridoi, atri, ecc.);
- della superficie omogeneizzata dei locali o delle dotazioni accessorie (infermeria, aree ristoro, uffici, archivi, ecc.);
- della superficie omogeneizzata delle aree scoperte o a queste assimilabili costituenti pertinenze esclusive (corti, giardini, aree di parcheggio, ecc.);
- della superficie omogeneizzata dei vani scala e dei pianerottoli;
- della superficie omogeneizzata dei locali di guardiania, dei locali tecnici e di ogni altra dotazione accessoria, interna o esterna al fabbricato.

Per quanto concerne il computo delle superfici dei locali e delle dotazioni accessorie, delle aree e dei locali di pertinenza esclusiva, queste potranno essere omogeneizzate utilizzando, come possibile riferimento, i coefficienti di ragguaglio già indicati per negozi, laboratori artigianali e assimilabili (Prospetto 3), salvo ovviamente i casi nei quali siano ravvisate particolari e specifiche

¹² Un'altra metrica utilizzata nella determinazione del valore economico dei centri commerciali è la Gross Leasable Area (GLA), o superficie lorda locabile, che include tutte le aree che producono reddito di locazione, quindi la superficie di vendita, i locali per le lavorazioni, per le scorte e per l'attività amministrativa, escludendo gli spazi comuni gestiti collettivamente, quali, ad esempio, i parcheggi, le rampe di collegamento o la galleria commerciale.

¹³ Non contemplata dalle regole dettate dal D.P.R. 138 del 1998.

caratteristiche funzionali, qualitative e/o dimensionali che inducano incrementi o decrementi dei coefficienti¹⁴.

IMMOBILI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Generalmente le unità immobiliari a destinazione produttiva possono essere:

- capannoni tipici: immobili adibiti ad attività imprenditoriale per piccola o media industria e/o artigianale, ovvero ad altre destinazioni produttive, caratterizzato da omogeneità di tipologia costruttiva, orientata alla massima disponibilità e flessibilità degli spazi;
- capannoni industriali: immobili destinati ad uso industriale, progettati per ospitare macchinari e attrezzature speciali, funzionali a specifici processi produttivi.

La superficie commerciale dei capannoni¹⁵, tipici o industriali, ai fini della rilevazione dei dati di mercato dell'Osservatorio del mercato immobiliare, è pari alla somma, estesa a tutti i piani (fuori o entro terra) del fabbricato:

- della superficie dei locali aventi funzione principale (locali per i processi produttivi);
- della superficie omogeneizzata dei locali a servizio diretto di quelli principali (servizi igienici, spogliatoi, ecc.);
- della superficie omogeneizzata dei locali o delle dotazioni accessorie (infermeria, aree ristoro, ecc.);
- della superficie omogeneizzata delle aree scoperte o a queste assimilabili costituenti pertinenze esclusive (aree di parcheggio e carico-scarico merci);
- della superficie omogeneizzata dei locali di guardiania, dei locali tecnici e di ogni altra dotazione accessoria, interna o esterna al fabbricato.

Per quanto concerne il computo delle superfici dei locali e delle dotazioni accessorie, delle aree e dei locali di pertinenza esclusiva, queste saranno omogeneizzate tenendo conto delle particolari e specifiche caratteristiche funzionali, qualitative e dimensionali¹⁶.

¹⁴ Cfr. nota 10.

¹⁵ Non contemplata dalle regole dettate dal D.P.R. 138 del 1998.

¹⁶ Bisogna, in particolare, tener presente che un capannone tipico è generalmente caratterizzato da superficie coperta compresa tra i 600 e i 1.000 m², con un'area di pertinenza almeno pari a quella coperta. Inoltre, per un capannone tipico l'altezza utile dei locali con funzione principale varia, generalmente, tra 6 e 8 metri; questa altezza consente di ospitare macchinari e attrezzature necessarie per le attività produttive, garantendo al contempo una buona ventilazione e illuminazione naturale.

UNITÀ IMMOBILIARI DESTINATE ALLA RIMESSA DI VEICOLI

Generalmente le unità immobiliari destinate al parcheggio dei veicoli, ubicate in fabbricati plurifamiliari o promiscui, possono essere:

- box: locali destinati alla rimessa di veicoli;
- posti auto coperti: aree private coperte destinate alla rimessa di veicoli;
- posti auto scoperti: aree private scoperte destinate alla rimessa di veicoli;
- autorimesse: locali di tipo collettivo destinati alla rimessa di veicoli.

La superficie commerciale di un'unità con destinazione box, posto auto coperto o scoperto, autorimessa è pari alla somma:

- della superficie dei locali principali
- della superficie omogeneizzata degli accessori diretti (bagni, ingressi, corridoi, ecc.);
- della superficie omogeneizzata degli accessori indiretti (locali di deposito, guardianie, ecc.);
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo (aree scoperte e simili).

La superficie dei locali accessori diretti viene computata nella misura del 50 per cento.

La superficie dei locali accessori indiretti viene computata nella misura del 50 per cento qualora questi siano comunicanti con i locali principali e i relativi accessori diretti, del 25 per cento qualora non comunicanti.

La superficie di aree scoperte, giardini, corti e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare viene computata nella misura del 10 per cento fino alla superficie dei locali principali e i relativi accessori diretti e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

La somma delle superfici delle pertinenze e dei locali accessori a servizio indiretto di quelli principali, ragguagliate con i coefficienti di omogeneizzazione proposti, entrano nel computo complessivo della superficie commerciale fino ad un massimo pari al 50% della somma delle superfici dei locali aventi funzione principale e dei locali accessori diretti.

Nel Prospetto 4 sono sintetizzati i criteri di calcolo della superficie commerciale delle unità immobiliari ad uso box, posto auto coperto o scoperto, autorimessa e indicati i diversi coefficienti di omogeneizzazione delle superfici dei locali accessori e delle pertinenze.

Prospetto 4 – Criteri di calcolo della superficie commerciale delle unità immobiliari ad uso box, posto auto coperto o scoperto, autorimessa

Tipologia di superficie	Coefficiente di omogeneizzazione	
Locali con funzione principale	1,00	
Locali accessori diretti	0,50	
Locali accessori indiretti, qualora comunicanti	0,50	
Locali accessori indiretti, qualora non comunicanti	0,25	
Aree scoperte o simili, pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare	0,10	si applica fino alla superficie dei locali principali e accessori diretti
	0,02	si applica per la superficie eccedente dei locali principali e accessori diretti

La somma delle superfici ragguagliate degli accessori indiretti e delle pertinenze esclusive entrano nel computo complessivo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei locali principali e degli accessori diretti

ALL. 11 - STRALCIO PRG DEL COMUNE DI GROTTAFERRATA E RELATIVE NTA

COMUNE DI GROTTAFERRATA

PROVINCIA DI ROMA

UFFICIO TECNICO

Grottaferrata, li 13.11.1973

P.R.G. approvato con deliberazione della Giunta Regionale n°998 del 19.12.72

VARIANTI ALLE NORME E PRESCRIZIONI TECNICHE

Il presente fascicolo delle "norme e prescrizioni tecniche" deve intendersi modificato così come appresso indicato:

1) Gli indici di fabbricabilità si modificano:

A1 Volumetria speciale	passa da 3,0 mc/mq	a 2,00 mc/mq
A2 Ristrutturazione	" " 5,00 "	a 3,00 "
B1 Intensiva	" " 4,00 "	" 3,00 "
B2 Semintensiva	" " 3,00 "	" 2,50 "
C Semiestensiva	" " 1,5 "	" 1,20 "
D1 Estensiva	" " 0,60 "	" 0,55 "
D2 "	" " 0,40 "	" 0,30 "
D3 "	" " 0,30 "	" 0,20 "
I1 Agricola	" " 0,05 "	" 0,03 + 0,02

2) La zona Estensiva D4 viene soppressa

3) La normativa relativa alla zona agricola I1 di cui all'Art.16 a pag.11 si intende così modificata:

- Lotto minimo edificabile mq. 5.000
- Altezza massima mq. 4,50
- Indice di fabbricabilità per le sole abitazioni degli addetti alla coltivazione dei fondi 0,03 mc/mq
- Indice di fabbricabilità per le costruzioni non residenziali, ma destinate al servizio delle conduzioni agricole del fondo 0,02 mc/mq

Art. 17

ZONA XVI - AGRICOLA VINCOLATA I₂

Per zone agricole vincolate si intendono quelle zone che hanno un interesse paesaggistico generale.

In queste zone sono consentite costruzioni con indice di fabbricabilità di 0,02 mc. per mq. ed al servizio esclusivo della gricoltura.

Eccetto casi di costruzioni o impianti speciali, le altezze massime non potrà superare i m. 4,00 corrispondenti al piano terreno.

La distanza dal ciglio stradale non sarà minore di m. 12,00. La distanza dagli assi stradali di m. 15,00.

La distanza dai confini non sarà minore di m. 12,00 e dalle altre costruzioni di m. 4,00.

I fabbricati di servizio, stalle, pollai, fienili ecc. dovranno distare dalle abitazioni almeno m. 8,00.

La superficie del lotto non potrà essere inferiore a mq. 30.000.

Le concimaie dovranno essere in muratura a fondo e pareti impermeabili con pozzetto di raccolta dei liquidi e dovranno distanziare dalle abitazioni, pozzi o sorgenti almeno 20,00 m.

Art. 18

COMPLESSI EDILIZI RAGGRUPPATI (Nuclei)

Al fine di favorire la formazione di nuclei edilizi a carattere unitario, nelle zone VII estensiva D₂, VIII estensiva D₃, IX estensiva D₄ è concessa una maggiore utilizzazione edilizia delle aree, a condizione che la fabbricazione sia accentrata in complessi edilizi particolarmente studiati dal punto di vista architettonico ed urbanistico.

Detta maggiore utilizzazione corrisponde ad un aumento del volume fabbricabile, rispetto a quello consentito per costruzioni isolate, pari al 10 % per la zona VII e al 15 % per le zone VIII e IX.

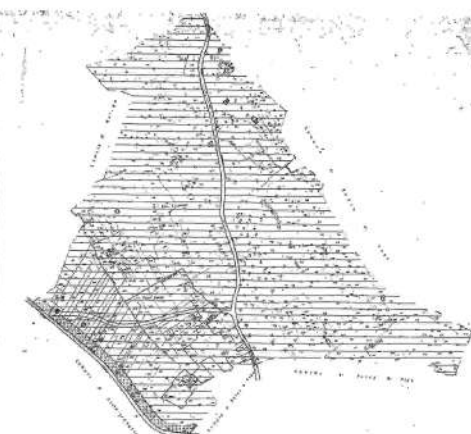
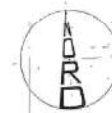
**PIANO REGOLATORE
GENERALE
DI GROTTAFERRATA**

**ZONIZZAZIONE GENERALE
DEL TERRITORIO COMUNALE**

RAPP. 1:5000

- A₁ VOLUMETRIA SPECIALE
- A₂ RISTRUTTURAZIONE
- B₁ ZONA INTENSIVA
- B₂ SEMINTENSIVA
- C SEMIESTENSIVA
- D₁ ESTENSIVA
- D₂ "
- E VERDE PRIVATO VINCOLATO
- F₁ PUBBLICO
- F₂ ATTREZZATO
- G SPECIALE
- H ZONA ARTIGIANALE
- I₁ AGRICOLA
- I₂ VINCOLATA

..... CONFINI DEI QUARTIERI E PIANI PARTICOLARI
--- LINEE DI PIANIFICAZIONE
--- LINEE DI PIANIFICAZIONE E PIANIFICAZIONE
--- LINEE DI PIANIFICAZIONE



**ALL. 12 - ISPEZIONI CONSERVATORIA (ATTO DI PROVENIENZA - CONTRATTO PRELIMINARE DI
COMPRAVENDITA - CONTRATTO DI COMPRAVENDITA - CONTRATTO DI MUTUO)**

Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2

Data 04/07/2026 Ora 16:32:24

Ispezione telematica

Ispezione n. T33917 del 04/07/2026

per titolo telematico

Motivazione CTU

Richiedente [REDACTED] per conto di [REDACTED]

Nota di Trascrizione - Titolo telematico

Registro generale 8149

Registro Particolare 5635

Data di presentazione 20/02/2012

Documento composto da 8 pagine**Firmatario**

**Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale
del Notariato Certification Authority)**

IT

[REDACTED]

Organizzazione IT: [REDACTED]

Firmatario Notaio

Scadenza /U//LL/

Repertorio n. 4437

Raccolta n. 2975

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladodici, addì quindici del mese di febbraio in
Roma e nel mio studio in Via Icilio n. 14

15-II-2012

Innanzi a me Avv. [REDACTED] Notaio in Roma, iscrit-
to nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri
e Civitavecchia, sono comparsi i signori:

[REDACTED] nata a Roma il 27 novembre 1935, residen-
te a Roma, Viale Appio Claudio n. 279, codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] la quale dichiara di essere di stato libero;

[REDACTED] nato a Roma il 10 marzo 1962, residente a
Roma, Viale Appio Claudio n. 279, codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] il quale dichiara di essere coniugato in regime
di separazione;

che in seguito verranno indicati come parte promittente ven-
ditrice;

[REDACTED] nata a Roma il 18 luglio 1961, residente a
Grottaferrata Via Don A. Pandolfi (ex P.zza G.Bruno) 2, codi-
ce fiscale [REDACTED] la quale dichiara di essere
nubile

che in seguito verrà indicata come parte promissaria acqui-
rente.

Detti comparenti, della cui identita' personale io Notaio so-

	no certo, mi richiedono di ricevere il presente atto mediante	
	il quale si conviene e si stipula quanto segue:	
	ARTICOLO 1 - I signori ██████████ per i diritti pari	
	a 3/4 (tre quarti)e ██████████ per i diritti pari a	
	1/4 (un quarto) promettono di vendere alla signora ██████████	
	██████████ che promette di acquistare, le seguenti porzioni immo-	
	biliari site in Grottaferrata, località Preziosa, Via di	
	Valle Marciana s.n.c., e precisamente:	
	appartamento posto al piano terra, composto da soggiorno-cu-	
	cina, due camere, bagno e un balcone, confinante con distacco	
	su Proprietà ██████████ distacco su strada privata, distacco	
	su Proprietà ██████████ salvo altri;	
	cantina posta al piano seminterrato con annessa corte circo-	
	stante, a confine con strada privata, proprietà ██████████	
	proprietà ██████████ salvo altri.	
	Dette porzioni immobiliari risultano censite al Catasto Fab-	
	bricati di Grottaferrata al foglio 8, particella 934:	
	subalterno 3 , Via di Valle Marciana snc, piano S1, categoria	
	A/4, classe 3, vani 3,5, rendita Euro 325,37 (l'appartamento)	
	subalterni 2 e 4 graffati, Via di Valle Marciana snc, piano	
	T, categoria C/2, classe 7, mq. 29, rendita Euro 212,68 (la	
	cantina e la corte).	
	ARTICOLO 2 - Le porzioni immobiliari in oggetto vengono pro-	
	messe in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si	
	trovano, con tutti gli annessi, connessi, adiacenze e perti-	

	nenze, servitu' attive e passive, nulla escluso o riservato,	
	con tutti i diritti ed obblighi come per legge.	
	La parte promissaria acquirente dichiara di avere visitato le	
	porzioni immobiliari e di non avere eccezioni da sollevare;	
	la parte promittente venditrice dichiara che le porzioni im-	
	mobiliari in oggetto sono immuni da vizi, e che gli impianti	
	sono funzionanti.	
	ARTICOLO 3 - La parte promittente venditrice, come sopra rap-	
	presentata, garantisce la piena e legittima proprieta' delle	
	porzioni immobiliari in oggetto per avere acquistato, la si-	
	gnora ██████████ in comunione legale con il marito,	
	signor ██████████ in maggiore consistenza ed in	
	comproprietà indivisa i diritti pari a 331/1000 (trecento-	
	trentuno millesimi) del terreno sul quale è stato poi edifi-	
	cato il fabbricato di cui le porzioni immobiliari oggetto del	
	presente atto sono parte, con atto autenticato nelle firme	
	dal Notaio ██████████ di Roma in data 1° luglio 1983	
	rep. n. 3336/737, registrato a Roma, Ufficio Atti Privati il	
	15 luglio 1983 n. 2/5482, trascritto a Roma 2 il 16 luglio	
	1983 al n. 16260 di formalità, successivo atto di divisione	
	autenticato nelle firme dal Notaio ██████████ di Roma in	
	data 12 gennaio 1984 rep. n. 14.352/7.083, registrato a Roma	
	il 24 gennaio 1984 al n. 2/01674, trascritto a Roma 2 il 6	
	febbraio 1984 al n. 4095 di formalità, e in forza di succes-	
	sione al signor ██████████ nato a Colleparado (FR)	

	il 29 luglio 1933 e deceduto a Roma il 14 settembre 1994 (di-	
	chiarazione registrata all'Ufficio Registro di Roma in data	
	10 marzo 1995 n.36 vol. 15801); il signor [REDACTED]	
	in forza di successione al padre, signor [REDACTED]	
	sopra menzionato.	
	Garantisce altresì' la sua libertà' da vincoli, privilegi an-	
	che fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.	
	ARTICOLO 4 - Le parti contraenti, da me Notaio ammonite sulle	
	responsabilità' cui possono andare incontro in caso di di-	
	chiarazione falsa, ai sensi degli artt. 47 e 76 del D.P.R.	
	445/2000, mi dichiarano che:	
	il prezzo di comune accordo dalle parti e' stabilito nella	
	somma di Euro 153.000,00 (centocinquantatremila virgola zero	
	zero) il cui pagamento viene così' regolato:	
	a) quanto ad Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero) so-	
	no stati pagati a titolo di caparra confirmatoria dalla parte	
	promissaria acquirente alla parte promittente venditrice a	
	mezzo assegno bancario non trasferibile n. 8169502464-06	
	tratto sulla Intesa San Paolo Filiale di Grottaferrata, Corso	
	del Popolo n. 20, che con la firma del presente atto ne rila-	
	scia formale quietanza;	
	b) quanto ad Euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zero ze-	
	ro) a mezzo di assegno bancario tratto su medesimo istituto	
	n. 8169502469-11 sempre a titolo di caparra confirmatoria, la	
	parte promittente venditrice ne rilascia quietanza;	

	c) quanto ad Euro 123.000,00 (centoventitremila virgola zero	
	zero) alla stipula del definitivo, o comunque verranno versa-	
	ti a saldo totale del prezzo al momento dell'erogazione del	
	mutuo che sara' richiesto a cura della parte promissaria ac-	
	quirente ad un istituto di credito di suo gradimento e per il	
	quale la parte promittente venditrice si impegna a fornire in	
	tempo utile tutta la documentazione di sua spettanza che si	
	rendesse necessaria.	
	Al momento della stipula dell'atto definitivo di compravendi-	
	ta la somma di cui ai superiori punti a) e b) verrà imputata	
	in conto prezzo.	
	Le signora ████████ dichiara di essersi avvalsa della me-	
	diazione della ████████████████████ (██████ RE ██████	
	██████ con sede in Ciampino (RM), Via Trieste n.14, Partita IVA	
	██████████ iscrizione al ruolo degli agenti di affari in	
	mediazione in persona del rappresentante ████████████████ nato	
	a Roma il 17 marzo 1960, presso la Camera di Commercio di Ro-	
	ma iscrizione n. 4104 del 16 ottobre 1995; dichiara altresì	
	di avere corrisposto per l'intermediazione immobiliare l'im-	
	porto di Euro 6.050,00 (seimilacinquanta virgola zero zero) a	
	mezzo assegno bancario n. 8169502468-10 tratto su Intesa San	
	Paolo Agenzia di Grottaferrata Corso del Popolo n.20.	
	ARTICOLO 5 - Il presente contratto produce effetti meramente	
	obbligatori, non avendo le parti convenuto di volere trasfe-	
	rire la proprietà o altro diritto reale dell'immobile in og-	

		getto.	
		La consegna delle porzioni immobiliari in oggetto avverrà li-	
		bera da persone e cose contestualmente al contratto definiti-	
		vo di compravendita a rogito del Notaio prescelto dall'acqui-	
		rente, contratto che dovrà stipularsi entro e non oltre il 31	
		maggio 2012.	
		Fino alla data di consegna gli oneri tutti saranno a carico	
		della parte promittente venditrice.	
		La parte venditrice si impegna a consegnare alla parte acqui-	
		rente l'Attestato di Certificazione Energetica; si impegna	
		altresi a chiedere l'abitabilità degli immobili di cui in og-	
		getto e a rettificare i dati relativi all'intestazione cata-	
		stale degli stessi e alle relative planimetrie se errati.	
		ARTICOLO 6 - La parte venditrice, da me Notaio ammonita sulle	
		responsabilita' cui puo' andare incontro in caso di dichiara-	
		zione falsa, ai sensi degli artt. 47 e 76 del D.P.R. 445/2000	
		mi dichiara, per gli effetti della legge 28 febbraio 1985 n.	
		47 e successive modificazioni, per gli effetti della legge 28	
		febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni, che per le	
		porzioni immobiliari in oggetto edificate in assenza di li-	
		cenza edilizia, è stata rilasciata dal Comune di Grottaferra-	
		ta concessione in sanatoria n. 5 in data 24 gennaio 2012; di-	
		chiara altresì che non sono state eseguite opere ne' sono	
		intervenuti mutamenti di destinazione per i quali sarebbero	
		state necessarie licenza, concessione edilizia o autorizza-	

zione.

ARTICOLO 7 - Le spese del presente contratto sono a carico

della parte promissaria acquirente.

Richiesto io Notaio ho ricevuto questo pubblico atto da me

letto ai componenti i quali, a mia domanda, lo approvano ed

in fede con me Notaio lo sottoscrivono alle ore quindici e

quaranta. Scritto in parte a macchina da persona di mia fidu-

cia ed in minima parte a mano da me Notaio in questi due fo-

gli occupa facciate sette e righi fin qui della ottava.

Firmato _____

Firmato _____

Firmato [REDACTED]

Firmato _____ Notaio

Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2

Data 04/07/2026 Ora 16:34:22

Ispezione telematica

Ispezione n. T33917 del 04/07/2026

per titolo telematico

Motivazione CTU

Richiedente [REDACTED] per conto di [REDACTED]

Nota di Trascrizione - Titolo telematico

Registro generale 20265

Registro Particolare 14113

Data di presentazione 02/05/2012

Documento composto da 10 pagine**Unico Firmatario**

**Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale
del Notariato Certification Authority)**

IT

[REDACTED]

Organizzazione IT: [REDACTED]

Firmatario Notaio

Scadenza /U//LL/

	Repertorio n. 152178	Raccolta n. 29306
	COMPRAVENDITA	
	REPUBBLICA ITALIANA	
	L'anno duemiladodici, addì ventisette del mese di aprile in	
	Grottaferrata (RM) Corso del Popolo n. 20	
	27 aprile 2012	
	Innanzi a me Dott. [REDACTED] Notaio in Roma, iscrit-	
	to nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri	
	e Civitavecchia, sono comparsi i signori:	
	[REDACTED] nata a Roma il 27 novembre 1935, residen-	
	te a Roma, Viale Appio Claudio n. 279, codice fiscale [REDACTED]	
	[REDACTED] la quale dichiara di essere di stato libero;	
	[REDACTED] nato a Roma il 10 marzo 1962, residente a	
	Roma, Viale Appio Claudio n. 279, codice fiscale [REDACTED]	
	[REDACTED] il quale dichiara di essere coniugato in regime	
	di separazione dei beni;	
	[REDACTED] nata a Roma il 18 luglio 1961, residente a	
	Grottaferrata, Via Don A. Pandolfi n. 2, codice fiscale [REDACTED]	
	[REDACTED] la quale dichiara di essere nubile.	
	Detti comparenti, della cui identita' personale io Notaio so-	
	no certo, mi richiedono di ricevere il presente atto mediante	
	il quale si conviene e si stipula quanto segue:	
	ARTICOLO 1 - La signora [REDACTED] per i diritti pari	
	a 3/4 (tre quarti) e il signor [REDACTED] per i di-	
	ritti pari a 1/4 (un quarto) cedono e vendono alla signora	

	██████████ che accetta ed acquista le seguenti porzioni	
	immobiliari site in Grottaferrata (RM), località Preziosa,	
	Via di Valle Marciana s.n.c. e precisamente:	
	appartamento posto al piano terra, composto da soggiorno-cu-	
	cina, due camere, bagno e un balcone, confinante con distacco	
	su Proprietà ██████████ distacco su strada privata, distacco	
	su Proprietà ██████████ salvo altri;	
	cantina posta al piano seminterrato con annessa corte circo-	
	stante di circa mq 2.100 (metriquadrati duemilacenti), a con-	
	fine con strada privata, proprietà ██████████ proprietà Cu-	
	PELLI, salvo altri;	
	dette porzioni immobiliari risultano censite al Catasto Fab-	
	bricati di Grottaferrata al foglio 8, particella 934, subal-	
	terno 3 , Via di Valle Marciana snc, piano T, categoria A/4,	
	classe 3, vani 3,5, rendita Euro 325,37 (l'appartamento) e	
	foglio 8, particella 934, subalterni 2 e 4 graffati, Via di	
	Valle Marciana snc, piano S1, categoria C/2, classe 7, mq.	
	29, rendita Euro 212,68 (la cantina e la corte).	
	Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della	
	Legge 27 febbraio 1985, n. 52, si precisa:	
	- che i dati di identificazione catastale come sopra riporta-	
	ti, riguardano le unità immobiliari raffigurate nelle plani-	
	metrie depositate in catasto;	
	- la parte venditrice dichiara che i dati catastali e le	
	planimetrie sono conformi allo stato di fatto, in particolare	

	che non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul	
	calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di	
	presentazione di una nuova planimetria catastale, ai sensi	
	della vigente normativa, come conferma la parte acquirente;	
	- l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in	
	oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari,	
	salvo per la mancanza della continuità delle trascrizioni in	
	dipendenza della successione di ██████████ che	
	sarà realizzata mediante la trascrizione della relativa ac-	
	cettazione tacita di eredità contestualmente alla trascrizio-	
	ne del presente atto.	
	ARTICOLO 2 - La vendita delle porzioni immobiliari in oggetto	
	viene effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui si	
	trovano, libere da persone e cose; la parte acquirente di-	
	chiara di averle prima d'ora visitate, di aver verificato lo	
	stato degli impianti e di non avere eccezioni da sollevare al	
	riguardo; la vendita comprende altresì tutti gli annessi,	
	connessi, adiacenze e pertinenze, servitu' attive e passive e	
	tutti i diritti ed obblighi come per legge.	
	ARTICOLO 3 - La parte venditrice garantisce la piena e legit-	
	tima proprietà delle porzioni immobiliari in oggetto per es-	
	serle pervenute per i seguenti titoli:	
	per essere pervenuta alla signora ██████████ la quo-	
	ta pari a 3/4 (tre quarti) per avere acquistato in comunione	
	legale con il coniuge ██████████ in maggiore con-	

	sistenza ed in comproprietà indivisa, i diritti pari a	
	331/1000 (trecentotrentuno millesimi) del terreno sul quale	
	sono state edificate le porzioni immobiliari in oggetto, con	
	atto autenticato nelle firme dal Notaio [REDACTED] di	
	Roma in data 1° luglio 1983 rep. n. 3336/737, registrato a	
	Roma, Ufficio Atti Privati il 15 luglio 1983 n. 2/5482, tra-	
	scritto a Roma 2 il 16 luglio 1983 al n. 16260 di formalità e	
	successivo atto di divisione autenticato nelle firme dal No-	
	taio [REDACTED] di Roma in data 12 gennaio 1984 rep. n.	
	14.352/7.083, registrato a Roma il 24 gennaio 1984 al n.	
	2/01674, trascritto a Roma 2 il 6 febbraio 1984 al n. 4095 di	
	formalità, e in forza di successione del signor [REDACTED]	
	[REDACTED] nato a Colleparado (FR) il 29 luglio 1933, deceduto	
	in Roma il 14 settembre 1994, giusta dichiarazione di succes-	
	sione n. 36 vol. 15801 registrata all'Ufficio del Registro di	
	Roma in data 10 marzo 1995;	
	per essere pervenuti al signor [REDACTED] i diritti	
	pari ad 1/4 (un quarto) in forza di successione del padre si-	
	gnor [REDACTED] deceduto in Roma il 14 settembre	
	1994, giusta dichiarazione di successione n. 36 vol. 15801	
	sopra meglio descritta.	
	La parte venditrice garantisce altresì la libertà delle por-	
	zioni immobiliari in oggetto da vincoli, privilegi anche fi-	
	scali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, obbligando-	
	si in caso contrario a risponderne ai sensi di legge.	

	ARTICOLO 4 - Gli effetti della vendita hanno origine da oggi	
	e da tale data rendite ed oneri relativi decorrono rispetti-	
	vamente a beneficio ed a carico della parte acquirente, men-	
	tre restano ad esclusivo carico della parte venditrice tutti	
	gli oneri relativi agli immobili di cui in oggetto riferente-	
	si al periodo anteriore alla data odierna. La consegna delle	
	chiavi delle porzioni immobiliari in oggetto avverrà libera	
	da persone e cose entro il 13 maggio 2012.	
	La parte acquirente dichiara di avere ricevuto dalla parte	
	venditrice l'Attestato di Certificazione Energetica (ACE)	
	previsto dal D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e successive modi-	
	fiche e integrazioni.	
	ARTICOLO 5 - Le parti contraenti, da me Notaio ammonite sulle	
	responsabilita' cui possono andare incontro in caso di di-	
	chiarazione falsa, ai sensi degli artt. 47 e 76 del D.P.R.	
	445/2000, mi dichiarano che:	
	- il prezzo della presente compravendita è stabilito di comu-	
	ne accordo in Euro 153.000,00 (centocinquantatremila virgola	
	zero zero) il cui pagamento viene cosi' regolato:	
	a) quanto ad Euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero)	
	sono stati pagati dalla parte acquirente alla parte venditri-	
	ce a mezzo due assegni bancari non trasferibili tratti sulla	
	██████████ Filiale di Grottaferrata, Corso del Popolo	
	n. 20, rispettivamente n. 8169502464-06 di Euro 5.000,00	
	(cinquemila virgola zero zero) e n. 8169502469-11 di Euro	

	25.000,00 (venticinquemila virgola zero zero);	
	b) quanto ad Euro 123.000,00 (centoventitremila virgola zero	
	zero) vengono versati dalla parte acquirente alla parte ven-	
	ditrice a mezzo due assegni circolari emessi da Intesa San	
	Paolo n. 3303489691-08 di Euro 100.000,00 (centomila virgola	
	zero zero) e n. 3303489692-09 di Euro 23.000,00 (ventitremila	
	virgola zero zero);	
	in dipendenza del pagamento del prezzo così regolato la parte	
	venditrice rilascia liberatoria quietanza di saldo e rinuncia	
	a qualsiasi ipoteca legale, dandone discarico da responsabi-	
	lita' al competente Conservatore dei Registri Immobiliari;	
	dichiarano altresì di essersi avvalsi della mediazione della	
	WITHOUT LIMITS IMMOBILIARE (PIRELLI RE AGENCY), con sede in	
	Ciampino (RM), Via Trieste n.14, Partita IVA [REDACTED] i-	
	scrizione al ruolo degli agenti di affari in mediazione in	
	persona del rappresentante [REDACTED] nato a Roma il 17	
	marzo 1960, presso la Camera di Commercio di Roma n. 4104 del	
	16 ottobre 1995; la parte acquirente dichiara di avere corri-	
	sposto a titolo di compenso per l'intermediazione immobiliare	
	l'importo di Euro 6.050,00 (seimilacinquanta virgola zero ze-	
	ro) a mezzo assegno bancario n. 8169502468-10 tratto su Inte-	
	sa San Paolo Agenzia di Grottaferrata Corso del Popolo n.20;	
	la parte venditrice dichiara di avere corrisposto a titolo di	
	compenso per l'intermediazione immobiliare l'importo di Euro	
	6.050,00 (seimilacinquanta virgola zero zero) a mezzo assegno	

	bancario n. 8209364422-12 tratto su Intesa San Paolo Agenzia	
	di Roma, Via Anicio Gallo.	
	Ai fini della Legge 23 dicembre 2005 n. 266 le parti dichiara-	
	rano che la presente cessione è posta in essere tra persone	
	fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commer-	
	ciali, artistiche o professionali ed ha per oggetto porzione	
	di immobile ad uso abitativo e relative pertinenze; allo	
	stesso fine la parte acquirente richiede che per questo atto	
	la base imponibile, ai fini delle imposte di registro, ipote-	
	caria e catastale sia costituita dal valore dell'immobile de-	
	terminato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U.	
	131/1986 e che quindi sia così determinato: Rendita Catastale	
	Euro 538,05 x 115,5 = Euro 62.144,78 (sessantaduemilacento-	
	quarantaquattro virgola settantotto).	
	ARTICOLO 6 - La parte venditrice, da me Notaio ammonita sulle	
	responsabilita' cui puo' andare incontro in caso di dichiara-	
	zione falsa, ai sensi degli artt. 47 e 76 del D.P.R. 445/2000	
	mi dichiara, per gli effetti della legge 28 febbraio 1985 n.	
	47 e successive modificazioni che per le porzioni immobiliari	
	in oggetto, edificate in assenza di licenza edilizia, è stata	
	rilasciata dal Comune di Grottaferrata concessione in sanato-	
	ria n. 5 in data 24 gennaio 2012, dichiara altresì che le	
	stesse non sono state oggetto di ulteriori interventi edilizi	
	o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto prov-	
	vedimenti abilitativi o in sanatoria.	

	ARTICOLO 7 - Le spese del presente atto di compravendita sono	
	a carico della parte acquirente, la quale richiede le agevo-	
	lazioni fiscali previste dall'art. 1), comma I, nota IIbis,	
	della tariffa parte prima allegata al T.U. approvato con	
	D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, modificato dall'art. 16 del	
	D.L. 22 maggio 1993 n. 155, convertito in Legge 19 luglio	
	1993 n. 243, dalla Legge 28 dicembre 1995 n. 549, dalla Legge	
	23 dicembre 1999 n. 488 e dalla legge 23 dicembre 2000 n.	
	388, trattandosi di vendita di porzioni di fabbricato effe-	
	tuata da persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di	
	impresa, arte o professione, a favore di persona fisica la	
	quale dichiara ai sensi e per gli effetti degli artt. 47 e 76	
	del D.P.R. 445/2000, previa ammonizione di me Notaio sulle	
	responsabilita' penali cui puo' andare incontro in caso di	
	dichiarazione falsa o mendace:	
	a) di non essere titolare, neppure per quote, su tutto il	
	territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, u-	
	so, abitazione e nuda proprietà di altra casa di abitazione	
	acquistata con le agevolazioni previste da tutte le leggi in	
	materia di "prima casa", a partire dalla legge 22 aprile 1982	
	n. 168 fino alla legge 23 dicembre 2000 n. 388;	
	b) di essere residente nel Comune di Grottaferrata ove e' u-	
	bicato l'immobile acquistato;	
	c) di non essere titolare esclusiva dei diritti di proprietà,	
	usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel	

	territorio del Comune dove e' situato l'immobile acquistato;	
	d) che trattasi di porzione di fabbricato destinata ad abita-	
	zione non di lusso secondo i criteri di cui al D.M. 2 agosto	
	1969.	
	La parte acquirente a seguito del contratto preliminare a ro-	
	gito Notaio [REDACTED] di Roma in data 15 febbraio	
	2012 rep. n. 4437/2975, registrato presso l'Agenzia delle En-	
	trate di Roma 1 in data 20 febbraio 2012 al n. 5016/1T per il	
	quale ha corrisposto a titolo di imposta sull'acconto prezzo	
	la somma di Euro 150,00 (centocinquanta virgola zero zero)	
	richiede la detrazione d'imposta da scontare sulla tassazione	
	del presente atto.	
	Richiesto io Notaio ho ricevuto questo pubblico atto da me	
	letto ai comparenti i quali, a mia domanda, lo approvano ed	
	in fede con me Notaio lo sottoscrivono alle ore dieci e quin-	
	dici. Scritto in parte a macchina da persona di mia fiducia	
	ed in minima parte a mano da me Notaio in questi tre fogli	
	occupa facciate nove e righe fin qui della decima.	
	Firmato [REDACTED]	
	Firmato [REDACTED]	
	Firmato [REDACTED]	
	Firmato [REDACTED] Notaio	
	COPIA SU SUPPORTO INFORMATICO CONFORME AL DOCUMENTO ORIGINALE	
	SU SUPPORTO CARTACEO AI SENSI DELL'ART. 22 DEL D.LGS N. 235	
	DEL 30 DICEMBRE 2010 IN VIGORE DAL 25 GENNAIO 2011	



ROMA CAPITALE

Servizi Demografici

Mod. 1 A
(codice 2)

UFFICIO DELLO STATO CIVILE

CERTIFICATO di MORTE

L'UFFICIALE DELLO STATO CIVILE

In base alle risultanze anagrafiche
(Art. 108 comma 2 DPR 396/2000)

certifica che:

[REDACTED]

[REDACTED]

E' MORTO

il quattordici settembre millenovecentonovantaquattro
a ROMA (RM)

Atto N. 00498, parte 2, serie B04
del comune di ROMA (RM)

[REDACTED]

Roma, 26/4/2012

Il presente certificato non puo' essere prodotto agli
organi della pubblica amministrazione o ai privati
gestori di pubblici servizi.

Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2

Data 04/07/2026 Ora 16:30:28

Ispezione telematica

Ispezione n. T33917 del 04/07/2026

per titolo telematico

Motivazione CTU

Richiedente [REDACTED] per conto di [REDACTED]

Nota di Iscrizione - Titolo telematico

Registro generale 20267

Registro Particolare 2812

Data di presentazione 02/05/2012

Documento composto da 26 pagine**Firmatario**

**Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale
del Notariato Certification Authority)**

IT

[REDACTED]

Organizzazione IT: [REDACTED]

Firmatario Notaio

Scadenza /U//LL/

	Repertorio n. 152179	Raccolta n. 29307
	CONTRATTO DI MUTUO STIPULATO IN ATTO UNICO	
	Ai sensi dell'art. 38 e seguenti del D. Lgs. 1. 9. 1993 n. 385	
	Trattamento tributario ai sensi del D.P.R. 29.9.1973 n. 601	
	Mutuo n. 0E53061160690	
	REPUBBLICA ITALIANA	
	L'anno duemiladodici, addi' ventisette del mese di aprile	
	in Grottaferrata (RM) Corso del Popolo n. 20	
	27 aprile 2012	
	Innanzi a me Dr. [REDACTED] Notaio in Roma, iscritto	
	nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e	
	Civitavecchia,	
	sono comparsi:	
	- [REDACTED] S.p.A.- in seguito denominata "Banca" - con	
	sede legale in Torino, Piazza San Carlo 156e sede secondaria	
	in Milano, Via Monte di Pietà, 8, capitale sociale di Euro	
	8.545.561.614,72 , codice fiscale ed iscrizione nel Registro	
	delle Imprese - Ufficio di Torino n. [REDACTED] partita IVA	
	n. [REDACTED] aderente al Fondo InterBancario di Tutela dei	
	Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia, iscritta all'Albo	
	Banche al n. 5361 e Capogruppo del Gruppo Bancario " Intesa	
	Sanpaolo" iscritto all'Albo Gruppi Bancari, in persona di	
	Semeghini Monica, nata a Milano il 28 novembre 1968 nella	
	qualità di quadro direttivo domiciliata per carica in Grotta-	
	ferrata Corso del Popolo n. 20 a quanto infrafacoltizzata in	

	forza di procura a rogito Notaio Ettore Morone di Torino del	
	12 luglio 2007 rep.n. 110127/17365, registrata a Torino al	
	Terzo Ufficio delle Entrate il 17 luglio 2007 al n. 9475/1T,	
	che in copia autentica trovasi allegata sotto la lettera "A"	
	a precedente atto a mio rogito in data 5 marzo 2008, rep. n.	
	148456/26938 registrato a Roma il 6 marzo 2008 al n. 9808/1T.	
	██████████ nata a Roma il 18 luglio 1961, residente in	
	Grottaferrata (RM) Via Don Annideo Pandolfi 2, codice fi-	
	scale ██████████ la quale dichiara di essere nubile.	
	in seguito denominata anche "Parte Mutuataria".	
	i quali comparenti, della cui identità personale e capacità	
	io Notaio sono certo,	
	Premesso che	
	- la Banca, esaminata la domanda presentata e la relativa do-	
	cumentazione esibita, ha deliberato di accordare alla Parte	
	Mutuataria un mutuo per l'importo di Euro 95.175,00 (novan-	
	tacinquemilacentosettantacinque virgola zero zero) che sarà	
	regolato dai patti di seguito specificati;	
	- la Parte Mutuataria riveste la qualità di consumatore, ai	
	sensi dell'art. 3, comma 1 lettera a) del D. Lgs. 6.9.2005,	
	n. 206 (Codice del Consumo), in quanto persona fisica che a-	
	gisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale o pro-	
	fessionale eventualmente svolta; sono fatte salve le disposi-	
	zioni inderogabili di cui al soprarichiamato D. Lgs.;	
	- al presente contratto è unito il Documento di sintesi che	

	si allega sotto la lettera "A";	
	convengono e stipulano quanto segue:	
	1. Oggetto del contratto	
	1. La Banca, come sopra rappresentata, concede a titolo di	
	mutuo, ai sensi dell'art. 38 e seguenti del D. Lgs. 1.9.1993	
	n. 385 - Testo Unico delle leggi in materia bancaria e credi-	
	tizia, di seguito denominato T.U.B. - alla Parte Mutuataria,	
	che accetta, la somma di Euro 95.175,00 (novantacinquemila-	
	centosettantacinque virgola zero zero).	
	2. La Parte Mutuataria dichiara di aver ricevuto dalla Banca	
	la predetta somma e ne rilascia ampia quietanza con il pre-	
	sente atto.	
	3. La Banca e la Parte Mutuataria danno atto che la consegna	
	della somma concessa in mutuo, previa deduzione degli importi	
	relativi all'imposta sostitutiva, alle spese di istruttoria,	
	è stata effettuata da parte della Banca con il versamento	
	della stessa mediante accredito sul conto corrente n.	
	02382/1000/400015 in essere, a nome della Parte Mutuataria,	
	presso la Filiale di GROTTAFERRATA 01 - codice 02382 - GROTTAFERRATA, CORSO DEL POPOLO, 20 della Banca.	
	Il mutuo è disciplinato dalle disposizioni recate dalle norme	
	di legge, dal presente contratto (di seguito "Contratto") e	
	dalle condizioni generali di contratto (di seguito "Condizio-	
	ni Generali") che si allegano sotto la lettera "B" per costi-	
	tuire parte integrante ed essenziale del presente atto.	

	La Parte Mutuataria dichiara di conoscere le Condizioni Gene-	
	rali per averne ricevuto in precedenza copia, le accetta tut-	
	te ed approva specificamente le seguenti:	
	- art. 4 comma 1 lettera e) - (consenso della Banca per le	
	locazioni di durata superiore a quella minima legale);	
	- art. 4 comma 1 lettera f) - (divieto di cessione, vincolo,	
	riscossione anticipata di canoni di locazione);	
	- art. 5 (Decadenza e risoluzione);	
	- art. 6 (Assicurazione contro i danni);	
	- art. 7 (Imputazione dei pagamenti);	
	- art. 8 comma 2 (Consenso della Banca per cessioni, delega-	
	zioni di pagamento).	
	2. Adempimenti a carico della Parte Mutuataria	
	1. La Parte Mutuataria si obbliga a fornire alla Banca, entro	
	il termine di 60 giorni da oggi la prova:	
	a) che l'ipoteca iscritta a garanzia del mutuo risulti :	
	- prima in grado e senza concorrenti e che fino alla data	
	della suddetta iscrizione cauzionale non siano iscritte, tra-	
	scritte o annotate altre formalità di natura tale da recare	
	pregiudizio alla garanzia;	
	b) che la Parte Mutuataria sia nel pieno e libero godimento	
	dei propri diritti sino a data successiva di dieci giorni a	
	quella dell'iscrizione ipotecaria di cui alla lettera a);	
	c) che si siano avverate tutte le altre condizioni a suo tem-	
	po eventualmente indicate dalla Banca nella comunicazione di	

	concedibilità del mutuo.	
	2. La Parte Mutuataria prende atto che, qualora non abbia e-	
	sattamente provveduto nei termini indicati, agli adempimenti	
	previsti dal presente articolo, la Banca potrà avvalersi dal-	
	la facoltà di risolvere il contratto ai sensi e per gli ef-	
	fetti dell'art. 5 delle Condizioni Generali e richiedere il	
	rimborso degli importi dovuti nei termini e con le modalità	
	indicate all'art. 5 delle Condizioni Generali.	
	3. Termini e modalità di rimborso	
	1. La Parte Mutuataria si obbliga a rimborsare il mutuo me-	
	diante il pagamento in anni 25 (venticinque) mediante il pa-	
	gamento di n. 300 (trecento) rate posticipate mensili, com-	
	prensive di interessi e di capitale al tasso indicato al suc-	
	cessivo art. 4 comma 2.	
	Le rate di ammortamento, rideterminate ogni mese, saranno	
	calcolate col sistema dell'ammortamento, basato sulla formula	
	matematico finanziaria, nota nella tecnica finanziaria come	
	"sistema francese", assumendo i seguenti dati:	
	- tasso: per ciascuna delle due quote come indicato al	
	successivo art. 4 comma 2;	
	- capitale: debito residuo per ciascuna delle due quote di	
	capitale dopo la scadenza della rata del mese precedente;	
	- durata: numero residuo dei mesi di ammortamento del mu-	
	tuo.	
	2. La prima rata di ammortamento scadrà il primo giorno del	

	terzo mese solare successivo a quello di stipulazione del	
	presente atto e pertanto dovrà pagarsi il 01 luglio 2012.	
	3. La Parte Mutuataria si obbliga, altresì, a corrispondere	
	gli interessi di preammortamento che matureranno da oggi sino	
	all'ultimo giorno del mese solare prossimo venturo. Tali in-	
	teressi verranno calcolati, sull'importo mutuato, al tasso	
	indicato al successivo art. 4 comma 1, e dovranno essere pa-	
	gati unitamente alla prima rata mensile di rimborso del mutuo	
	di cui al secondo comma del presente articolo.	
	4. Interessi	
	1. Il tasso d'interesse mensile, per il periodo di preammor-	
	tamento, è stabilito nella seguente misura:	
	- per la quota di Euro 57.105,00 (cinquantasettemilacentocin-	
	que virgola zero zero), (corrispondente al 60% del capitale	
	originario del mutuo) è pari ad 1/12 (un dodicesimo) del tas-	
	so fisso del 6,20% (sei virgola venti per cento) nominale	
	annuo;	
	- per la quota di Euro 38.070,00 (trentottomilasettanta vir-	
	gola zero zero), (corrispondente al 40% del capitale origina-	
	rio del mutuo), è pari ad 1/12 (un dodicesimo) del tasso no-	
	minale annuo, rideterminato ogni mese solare, risultante	
	dalla somma dei seguenti addendi:	
	- tasso lettera nominale annuo per depositi interbancari in	
	Euro ad un mese (base 360) - denominato EURIBOR - rilevato a	
	cura della Federazione Bancaria Europea (FBE) alle ore 11 an-	

	timeridiane di Bruxelles il secondo giorno lavorativo banca-	
	rio antecedente la data di decorrenza di ciascuna rata (at-	
	tualmente 0,420% (zero virgola quattrocentoventi per cento)).	
	Il predetto tasso sarà pubblicato alla pagina "EURIBOR01" del	
	circuito telematico Reuters (o in futuro qualsiasi pagina o	
	servizio che dovesse sostituirla) e pubblicato di norma sul	
	quotidiano "Il Sole 24 Ore" il giorno successivo. Se per	
	qualsiasi motivo la Federazione Bancaria Europea non rilevas-	
	se detto tasso, esso sarà determinato sulla base delle media	
	aritmetica, troncata al terzo decimale, delle quotazioni let-	
	tera (con base 360) per depositi interbancari in Euro a un	
	mese, rilevate nello stesso giorno sopra indicato da almeno	
	due delle seguenti Banche: "[REDACTED]." di Amsterdam.	
	[REDACTED] di Francoforte, "[REDACTED] di Parigi,	
	"[REDACTED]" di Madrid ed "[REDACTED]	
	[REDACTED]" di Torino. Resta inteso che per giorno	
	lavorativo bancario deve intendersi un giorno in cui è aperto	
	il sistema di regolamento TARGET (Trans-European Automated	
	Real-Time Gross-Settlement Express Transfer);	
	- spread nominale annuo fisso di 3,30 (tre virgola trenta)	
	punti percentuali.	
	2. Il tasso di interesse mensile, per il periodo di ammortam-	
	ento e pagabile mensilmente in via posticipata, è stabilito	
	nella seguente misura:	
	- per quanto riguarda la quota di Euro 57.105,00 (cinquanta-	

	settemilacentocinque virgola zero zero) è pari ad 1/12 (un	
	dodicesimo) del tasso fisso del 6,20% nominale annuo;	
	- per quanto riguarda la quota di Euro 38.070,00 (trentotto-	
	milasettanta virgola zero zero) è pari ad 1/12 (un dodicesi-	
	mo) del tasso nominale annuo risultante dalla somma dei se-	
	guenti addendi:	
	- tasso Euribor rilevato con le modalità di cui al precedente	
	comma 1.	
	- spread nominale annuo fisso di 3,30 punti percentuali.	
	Gli interessi, di preammortamento e di ammortamento, saranno	
	calcolati in base ai giorni dell'anno commerciale e con divi-	
	sore fisso 36.000.	
	3. Su ogni somma dovuta a qualsiasi titolo - in dipendenza	
	del presente contratto e dei relativi allegati e quindi anche	
	a seguito di risoluzione del medesimo - e non pagata, vanno	
	corrisposti dal giorno di scadenza gli interessi di mora a	
	carico della parte mutuataria ed a favore della Banca. Su	
	detti interessi non è consentita la capitalizzazione periodica.	
	Tali interessi di mora saranno calcolati al tasso nominale	
	annuo pari al tasso, pro-tempore vigente durante la mora, per	
	le operazioni di rifinanziamento marginale (marginallending-	
	facility) fissato dalla Banca Centrale Europea (attualmente	
	pari al 1,75% annuo (uno virgola settantacinque per cento))	
	e pubblicato sul circuito telematico Reuters alla pagina	

	ECB01 (zero uno) ovvero sul quotidiano "Il Sole 24 Ore", mag-	
	giorato di 2,00 (due virgola zero zero) punti percentuali an-	
	nui.	
	Qualora il tasso di cui sopra non venisse più determinato,	
	l'interesse di mora sarà corrisposto nella misura pari al	
	tasso lettera nominale annuo per depositi Interbancari in Eu-	
	ro a sei mesi (base 360) -denominato EURIBORrilevato dalla	
	Federazione Bancaria Europea (FBE) alle ore 11 antimeridiane	
	di Bruxelles il secondo giorno lavorativo bancario antecedente	
	la data di decorrenza dei semestri gennaio/giugno e lu-	
	glio/dicembre di ciascun anno, maggiorato di 2,75 (due virgo-	
	la settantacinque) punti percentuali annui, e da applicare,	
	rispettivamente, al primo e al secondo semestre solare di o-	
	gni anno. Il predetto tasso sarà pubblicato alla pagina "EU-	
	RIBOR01" del circuito telematico Reuters (o in futuro qual-	
	siasi pagina o servizio che dovesse sostituirla) e pubblicato	
	di norma sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" il giorno successi-	
	vo.Resta inteso che per giorno lavorativo bancario deve in-	
	tendersi un giorno in cui è aperto il sistema di regolamento	
	TARGET (Trans-EuropeanAutomated Real-Time Gross-Settlement	
	Express Transfer).	
	Gli interessi di mora saranno calcolati in base all'effettivo	
	numero dei giorni trascorsi e con divisore fisso 36.500 su	
	base annua.	
	4. La Parte Mutuataria approva specificatamente, ai sensi	

	della delibera del Comitato Interministeriale per il Credito	
	e il Risparmio del 9/2/2000 emanata in attuazione dell'art.	
	25 del Decreto Legislativo n. 342/99 e pubblicata sulla Gaz-	
	zetta Ufficiale n. 43 del 22/2/2000 e, per quanto possa oc-	
	correre, anche ai sensi dell'art. 1341 Cod.Civ., quanto pre-	
	visto dal comma 3 del presente articolo.	
	5. Il Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) del presente mu-	
	tuo, alla data odierna, è pari al 5,587% (cinque virgola cin-	
	quecentottantasette per cento).	
	Per il dettaglio delle modalità di calcolo, delle condizioni	
	economiche e delle spese incluse, si rinvia al Documento di	
	sintesi allegato sotto la lettera "A".	
	5. Condizioni economiche	
	1. Si indicano di seguito, anche ai sensi e per gli effetti	
	degli artt. 115 e segg. del T.U.B., le ulteriori spese poste	
	a carico della Parte Mutuataria in relazione al mutuo:	
	PARTE A	
	- spese di istruttoria: euro 600,00 (seicento virgola zero	
	zero);	
	- spese di perizia: euro 250,00 (duecentocinquanta virgola	
	zero zero), entro i limiti previsti dalle tariffe stabilite	
	dalla Banca, per periti o società di valutazioni immobiliare;	
	- spese per polizza incendio: euro 592,00 (cinquecentonovan-	
	tadue virgola zero zero);	
	- spese per polizza ProteggiMutuo Multirischi: euro 5.175,00	

	(cinquemilacentosettantacinque virgola zero zero);	
	PARTE B	
	- spese per Emissione comunicazione di legge cartacea: euro	
	0,70 (zero virgola settanta);	
	- spese per Emissione comunicazione di legge on line: euro	
	0,00.	
	La Rendicontazione On Line è disponibile per i soli titolari	
	di contratti che prevedono questo servizio	
	- spese per avviso cartaceo di scadenza rata e/o quietanza di	
	pagamento: euro 1,50 (uno virgola cinquanta) rata mensile;	
	- spese per avviso On Line di scadenza rata e/o quietanza di	
	pagamento: euro 1,00 (uno virgola zero zero) rata mensile;	
	La Rendicontazione On Line è disponibile per i soli titolari	
	di contratti che prevedono questo servizio;	
	- spese per riduzione / restrizione ipoteca: euro 75,00	
	(settantacinque virgola zero zero) oltre agli oneri notarili;	
	- spese per l'eventuale accollo / voltura: euro 100,00	
	(cento virgola zero zero) oltre agli oneri notarili;	
	- spese per estinzione anticipata: esente;	
	- spese per cancellazione d'ipoteca, qualora eseguita, per e-	
	spressa richiesta della Parte Mutuataria, a mezzo di atto no-	
	tarile: esente fatti salvi gli oneri notarili;	
	- spese per rinnovazione di ipoteca: euro 130,00 (cento-	
	trenta virgola zero zero);	
	- spese per rilascio del duplicato di quietanza o di rimborso	

	anticipato: euro 5,00 (cinque virgola zero zero);	
	- spese per rilascio del certificato di sussistenza del cre-	
	dito: euro 51,00 (cinquantuno virgola zero zero).	
	Non sono dovute in ogni caso spese per le comunicazioni e-	
	senti ai sensi di Legge (attualmente art. 127 bis, comma 1,	
	T.U.B. e art. 8 bis D.L. 7/2007 convertito in L.40/2007 come	
	modificato dal D.Lgs. 218/2010).	
	2. Sono inoltre a carico della Parte Mutuataria le ulteriori	
	spese, anche di carattere legale, e gli oneri tributari co-	
	munque connessi al presente finanziamento, ivi compresi quel-	
	li relativi alle formalità ipotecarie e all'esecuzione del	
	presente contratto, fatta eccezione per le spese che ai sensi	
	di legge non possono essere poste a carico della Parte	
	Mutuataria.	
	3. Nell'ipotesi di estinzione anticipata totale o parziale	
	del mutuo o di risoluzione ai sensi di legge o di contratto,	
	non sarà dovuto alla Banca alcun compenso.	
	4. Gli onorari ed i diritti notarili dovranno essere diretta-	
	mente regolati dalla Parte Mutuataria.	
	5. Sono altresì a carico della Parte Mutuataria le spese per	
	la copertura assicurativa degli immobili contro i danni ai	
	sensi dell'art. 6 delle Condizioni Generali.	
	6. Le parti convengono che, in applicazione del disposto	
	dell'art. 117 del D.Lgs n. 385/1993 e delle vigenti disposi-	
	zioni in materia di trasparenza delle operazioni e dei servi-	

	zi bancari, la copia del presente atto di spettanza della	
	Parte Mutuataria sia consegnata dal Notaio rogante.	
	6. Ipoteca	
	1. A garanzia del capitale mutuato, dei relativi accessori e	
	di tutte le obbligazioni derivanti dal presente contratto e	
	dalle allegate Condizioni Generali, la Parte Mutuataria con-	
	cedea favore della Banca, che accetta, ipoteca da iscriversi	
	presso i competenti Uffici dei Registri Immobiliari sopra	
	l'immobile come in calce meglio descritto, sue accessioni e	
	pertinenze.	
	2. La concessione dell'ipoteca è fatta per la somma di Euro	
	190.350,00 (centonovantamilatrecentocinquanta virgola zero	
	zero) la quale comprende e garantisce: l'importo del capita-	
	le mutuato; gli interessi - anche di preammortamento - che ai	
	solli fini dell'iscrizione si determinano al tasso del 6,20	
	% nominale annuo; l'ammontare di tutte le rate che rimanesse-	
	ro insolute; gli interessi di mora nella misura stabilita dal	
	precedente art. 4, comma 3 . L'ipoteca garantisce inoltre	
	quanto dovuto alla Banca per le spese legali, di giudizio e	
	di collocazione (incluse quelle di cui al comma 1 dell'art.	
	2855 c.c.), nonché le spese stragiudiziali, i premi di assi-	
	curazione eventualmente sostenuti dalla Banca, i rimborsi di	
	tasse e di imposte, quanto contrattualmente stabilito per il	
	caso di risoluzione del mutuo e quanto altro dovuto in dipen-	
	denza di legge e del contratto di mutuo.	

	La somma iscritta si intende aumentata di diritto, a norma	
	dell'art. 39, terzo comma, T. U. B., sino a concorrenza del-	
	l'importo effettivamente dovuto per effetto dell'applicazione	
	delle clausole di indicizzazione.	
	7. Anticipato rimborso	
	1. La Parte Mutuataria ha facoltà di rimborsare anticipata-	
	mente in tutto o in parte il finanziamento alle condizioni	
	seguenti:	
	a) il rimborso potrà avvenire in ogni tempo tranne che in oc-	
	casiona della scadenza delle rate;	
	b) dovranno essere preventivamente o contestualmente sanati	
	gli eventuali inadempimenti della Parte Mutuataria riguardo	
	agli obblighi derivanti dal Contratto e dalle Condizioni Ge-	
	nerali, in particolare per quanto riguarda il pagamento di o-	
	gni somma dovuta alla Banca in dipendenza del finanziamento;	
	c) unitamente al capitale residuo dovranno essere pagati gli	
	interessi maturati su tale capitale fino al giorno	
	dell'estinzione	
	2. Ogni rimborso anticipato parziale del capitale comporterà	
	la riduzione dell'importo delle rate residue, fermo restando	
	il numero delle rate stesse originariamente pattuito.	
	3. Nell'ipotesi di estinzione anticipata totale o parziale	
	del mutuo o di risoluzione ai sensi di legge o di contratto,	
	non sarà dovuto alla Banca alcun compenso.	
	8. Modifiche al contratto	

	1. La Banca ha la facoltà di modificare unilateralmente le	
	spese indicate all'art. 5 parte B) nel rispetto dei criteri e	
	delle modalità stabilite dall'art. 118 del D. Lgs. n.	
	385/1993 (Testo Unico Bancario).	
	In tal caso la Parte Mutuataria ha diritto di recedere dal	
	contratto, senza spese, entro la data prevista per l'applica-	
	zione delle modifiche, e di ottenere, in occasione della li-	
	quidazione del rapporto, l'applicazione delle condizioni pre-	
	cedentemente praticate.	
	2. La Parte Mutuataria approva specificatamente - ai sensi	
	dell'art. 118, 1° comma, T.U.B - tale facoltà della Banca.	
	9. Trattamento tributario	
	1. Per il trattamento tributario si chiede l'applicazione de-	
	gli art. 15 e seguenti del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601 e	
	successive modificazioni.	
	2. La Parte Mutuataria dichiara sotto la propria esclusiva	
	responsabilità che il presente finanziamento è contratto per	
	l'acquisto di immobili ad uso abitativo e relative pertinen-	
	ze, per le quali ricorrono le condizioni di cui alla nota	
	II-bis all'articolo 1 della tariffa, parte prima, annessa al	
	Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di regi-	
	stro approvato con DPR 26 aprile 1986 n. 131 (c.d. "Prima ca-	
	sa").	
	Pertanto è a carico della Parte Mutuataria l'onere relativo	
	al trattamento tributario del mutuo, di cui al citato D.P.R.	

	n. 601/1973, attualmente nella misura dello 0,25% (zero vir-	
	gola venticinque per cento).	
	La Parte Mutuataria si impegna a tenere comunque indenne e	
	sollevata la Banca da eventuali oneri che la Banca stessa do-	
	vesse sostenere in relazione al trattamento tributario sud-	
	detto, anche per effetto di mutamenti di legge o di interven-	
	ti interpretativi da parte delle competenti autorità	
	10. Elezione di domicilio, foro competente	
	1. Per l'esecuzione del contratto e per ogni effetto di	
	legge le Parti eleggono domicilio, ai sensi e per gli effetti	
	dell'art. 47 c.c. e dell'art. 30 c. p. c.:	
	- quanto alla Banca, presso la propria Sede, anche agli ef-	
	fetti dell'iscrizione ipotecaria ex art. 39, comma 1, T.U.B.;	
	- quanto alla Parte Mutuataria, presso il domicilio dichiara-	
	to in atto o successivamente comunicato alla Banca con lette-	
	ra raccomandata.	
	2. Per qualunque controversia relativa all'interpretazione o	
	all'esecuzione di questo contratto è competente il foro del	
	luogo di residenza o del domicilio eletto della Parte	
	Mtuataria.	
	Le Parti mi esonerano dalla lettura degli allegati dichiaran-	
	do di avere esatta conoscenza del loro contenuto.	
	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	
	porzioni immobiliari site in Grottaferrata (RM), località	
	Preziosa, Via di Valle Marciana s.n.c. e precisamente:	

	appartamento posto al piano terra, composto da soggiorno-cu-	
	cina, due camere, bagno e un balcone, confinante con distacco	
	su Proprietà [REDACTED] distacco su strada privata, distacco	
	su Proprietà [REDACTED] salvo altri;	
	cantina posta al piano seminterrato con annessa corte circo-	
	stante di circa mq 2.100 (metriquadrati duemilacento) a con-	
	fine con strada privata, proprietà [REDACTED] proprietà Cu-	
	PELLI, salvo altri;	
	dette porzioni immobiliari risultano censite al Catasto Fab-	
	bricati di Grottaferrata al foglio 8, particella 934, subal-	
	terno 3 , Via di Valle Marciana snc, piano T, categoria A/4,	
	classe 3, vani 3,5, rendita Euro 325,37 (l'appartamento) e	
	foglio 8, particella 934, subalterni 2 e 4 graffati, Via di	
	Valle Marciana snc, piano S1, categoria C/2, classe 7, mq.	
	29, rendita Euro 212,68 (la cantina e la corte).	
	Le parti mi esonerano dalla lettura degli allegati, dichia-	
	rando di averne esatta conoscenza.	
	Richiesto io Notaio ho ricevuto questo pubblico atto da me	
	letto ai comparenti i quali, a mia domanda, lo dichiarano tu-	
	to conforme alle loro volonta' e lo sottoscrivono alle ore	
	dieci e cinquanta. Scritto in parte a macchina da persona di	
	mia fiducia ed in minima parte a mano da me Notaio in questi	
	cinque fogli occupa facciate diciassette e righe fin qui del-	
	la diciottesima.	
	Firmato [REDACTED]	

Firmato 

Firmato _____ Notaio

Documento di sintesi n. 1/2012
Data 27/04/2012

Documento di Sintesi contrattuale
Mutuo Domus Fisso
Piano Bilanciato

CONDIZIONI ECONOMICHE

Quanto costa il mutuo

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) 5,587 %

calcolato sulla base dell'anno civile (365 giorni), del tasso di interesse, dell'importo, della durata del mutuo.

Il Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) comprende le spese, quantificate di seguito nel "Dettaglio delle condizioni economiche" relative a: istruttoria, perizia,

avviso di scadenza e/o quietanza di pagamento, comunicazioni di legge, imposta sostitutiva,

assicurazione incendio, polizza ProteggiMutuo Multirischio.

DETTAGLIO DELLE CONDIZIONI ECONOMICHE

- Importo richiesto Euro 95.175,00

- Durata 25 anni

TASSI

Tasso di interesse nominale annuo 6,20 % per la quota a tasso fisso

- Parametro di indicizzazione per la quota a tasso variabile:

-- Euribor 1 mese lettera base (360) rilevato il secondo giorno lavorativo bancario antecedente la data di decorrenza di ciascuna rata.

-- Spread: 3,30

- Tasso di interesse di preammortamento 6,20 % per la quota a tasso fisso

Per la quota a tasso variabile: Euribor 1 mese lettera base (360) rilevato il secondo giorno lavorativo bancario antecedente la data di decorrenza di ciascuna rata.

- Spread: 3,30

- Tasso di mora 3,75% (tre/75) %

Tasso (Marginal Lending Facility vigente +2,00 (due/00))

SPESE

Spese per la stipula del contratto



- perizia: si rimanda alla sezione Altre Spese da Sostenere

Spese per la gestione del rapporto

- Invio di comunicazioni

-- Emissione comunicazione di legge cartacea: euro 0,70

-- Emissione comunicazione di legge on line: euro 0,00

La Rendicontazione On Line è disponibile per i soli titolari di contratti che prevedono questo servizio

-- Avviso cartaceo di scadenza e/o quietanza di pagamento: euro 1,50 rata mensile

-- Avviso On Line di scadenza e/o quietanza di pagamento: euro 1,00 rata mensile

La Rendicontazione On Line è disponibile per i soli titolari di contratti che prevedono questo servizio

- Riduzione / Restrizione Ipoteca euro 75,00 oltre agli oneri notarili

- Accollo / Voltura euro 100,00 oltre agli oneri notarili

- Estinzione anticipata: esente

- Cancellazione d'ipoteca, qualora eseguita, per espressa richiesta della parte,
a mezzo di atto notarile: esente fatti salvi gli oneri notarili

- Rinnovazione di ipoteca: euro 130,00

- Rilascio del duplicato di quietanza o
di rimborso anticipato: euro 5,00

- Rilascio del certificato di sussistenza del credito: euro 51,00

PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento: francese

Tipologia rata: variabile

Periodicità delle rate: mensile

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Data Valore Euribor 1 mese

29/03/2012 0,42

Servizi Accessori

Polizza Proteggi Mutuo:

- polizza ProteggiMutuo Multirischio : euro 5.175,00

Altre spese da sostenere

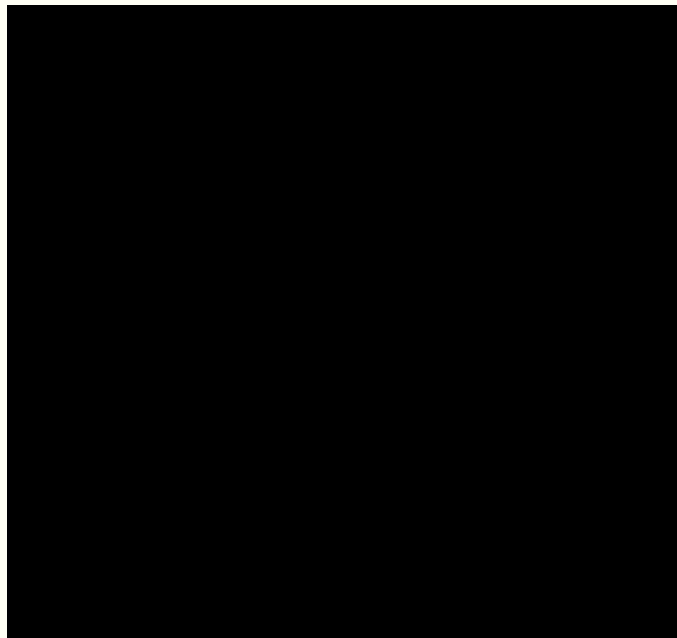
Al momento della stipula dell'atto di erogazione e quietanza il cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi:

- Perizi

- Adempimenti notarili: da regolare direttamente tra notaio e cliente

- Assicurazione immobile: obbligatoria contro il rischio di incendio, scoppio, etc., a carico del cliente, pari ad euro 592,00 per polizza stipulata con Intesa Sanpaolo Assicura S.p.A.

- Imposta sostitutiva: 0,25% da corrispondersi sull'ammontare dei capitali effettivamente erogati



Ed. marzo 2012

ALLEGATO "B"

CONDIZIONI GENERALI

PATTI E CONDIZIONI CHE FORMANO PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL CONTRATTO DI MUTUO

1. Solidarietà ed indivisibilità degli obblighi.

1. Tutte le obbligazioni previste a carico della Parte Mutuataria e del Terzo datore di ipoteca nel contratto di mutuo e nelle presenti condizioni generali di contratto, sono assunte con il vincolo della solidarietà e indivisibilità anche nei riguardi dei loro successori e aventi causa.

2. Suddivisione del finanziamento e frazionamento.

1. In caso di ipoteca concessa su edificio o complesso condominiale la Parte Mutuataria, il terzo acquirente, il promissario acquirente o l'assegnatario del bene ipotecato hanno diritto alla suddivisione del mutuo in quote e correlativamente al frazionamento dell'ipoteca secondo quanto previsto dall'art. 39 comma sesto e seguenti del T.U.B. in rapporto alla percentuale del mutuo ed al valore delle singole porzioni immobiliari.

3. Obblighi relativi alla Parte Mutuataria e all'eventuale Terzo datore d'ipoteca.

1. È obbligo della Parte Mutuataria:

a) dare immediata comunicazione alla Banca mediante lettera raccomandata:

- di ogni variazione che intervenga nel proprio codice fiscale, nonché nella propria residenza o sede;
- di ogni evento dal quale possano derivare rilevanti variazioni nella sua consistenza patrimoniale o finanziaria, come individuata al momento della concessione del mutuo;

b) unitamente all'eventuale Terzo datore di ipoteca, comunicare alla Banca a mezzo lettera raccomandata l'intervenuto trasferimento a terzi della proprietà dell'immobile ipotecato, ovvero la costituzione sullo stesso di un diritto reale di godimento entro 60 giorni dalla data dell'atto, corredando la comunicazione con copia autentica dei relativi titoli;

c) stipulare gli eventuali atti o patti aggiuntivi ed eseguire tutte le formalità che si rendessero necessari od opportuni per la ricognizione e la migliore identificazione dei beni costituiti in garanzia, sia a conferma dell'ipoteca concessa, sia a rettifica di errori od omissioni;

2. Nel caso in cui il Terzo datore d'ipoteca sia una società, la medesima è obbligata a dare immediata comunicazione alla Banca mediante lettera raccomandata qualora:

- sia coinvolta in operazioni di fusione, scissione, scorporo o conferimento, cessione o affitto di azienda o rami di essa, liquidazione volontaria;
- trasformi la propria forma giuridica o modifichi la ragione o denominazione sociale;
- cessi o vari la propria attività principale;
- sopravvengano variazioni della compagine sociale rispetto a quanto indicato nella domanda di mutuo;
- richieda l'ammissione ad una procedura concorsuale;
- stipuli accordi di ristrutturazione o sottoponga ai creditori piani di risanamento della propria esposizione debitoria;

- conceda in locazione o in uso a terzi gli immobili ipotecati.

4. Adempimenti relativi ai beni oggetto della garanzia.

1. La Parte Mutuataria, l'eventuale Terzo datore di ipoteca, loro eredi o aventi causa, sono tenuti a :

- a) mantenere in buono stato, con la diligenza del buon padre di famiglia, gli immobili ipotecati a garanzia del mutuo effettuando tutte le riparazioni occorrenti alla loro conservazione e al loro miglioramento;
- b) astenersi da condotte o atti che possano menomare il valore degli immobili;
- c) dimostrare, a richiesta, il regolare soddisfacimento di qualsiasi imposta o tassa direttamente o indirettamente riferibili ai beni cauzionali, aventi prelazione sul credito della Banca che possa direttamente o indirettamente avere relazione con il contratto di finanziamento o con l'immobile ipotecato;
- d) comunicare senza ritardo alla Banca ogni mutamento nella destinazione, nella consistenza e nella condizione giuridica degli immobili ipotecati, che avvenisse anche senza colpa o fatto proprio;
- e) astenersi dal locare in tutto o in parte gli immobili ipotecati con contratti di durata superiore a quella minima prevista dalla legge in relazione alla loro destinazione, senza avere preventivamente informato ottenuto il consenso scritto della Banca;
- f) non cedere o vincolare in tutto o in parte i canoni provenienti dalla locazione degli immobili ipotecati, né riscuoterli anticipatamente rispetto alle naturali scadenze;
- g) dare notizia alla Banca, non più tardi di 60 giorni dall'evento, di ogni eventuale turbativa nel possesso o contestazione del diritto di proprietà da parte di terzi in ordine agli immobili ipotecati.

2. La Banca, previo avviso alla Parte Mutuataria c/o all'eventuale Terzo datore d'ipoteca, potrà fare ispezionare gli immobili ipotecati da persona di sua fiducia, alla quale, se richiesto, la Parte Mutuataria e l'eventuale Terzo datore d'ipoteca dovranno prestare assistenza.

5. Decadenza e risoluzione

1. Ai sensi dell'art. 1186 cod. civ., la Banca può dichiarare decaduta dal beneficio del termine la Parte Mutuataria se questa è divenuta insolvente o ha diminuito, per fatto proprio, le garanzie che aveva dato o non ha dato le garanzie che aveva promesso. Si conviene che costituirà altresì causa di decadenza dal beneficio del termine il verificarsi di uno dei seguenti eventi:

- la Parte Mutuataria subisca protesti, sequestri o pignoramenti o compia qualsiasi atto che possa diminuire in misura rilevante la propria consistenza patrimoniale, finanziaria od economica;
- i beni oggetto di garanzia subiscano procedimenti conservativi o esecutivi o ipoteche giudiziali;
- risulti l'apertura di procedure concorsuali a carico della Parte Mutuataria o di altre procedure di natura anche extra-giudiziale comportanti il soddisfacimento dei debiti e delle obbligazioni in maniera diversa da quella normale;

Costituirà infine causa di decadenza dal beneficio del termine il verificarsi di quanto previsto all'art. 2 comma 2 del contratto.

2. Ai sensi dell'art. 1456 cod. civ., la Banca ha il diritto di risolvere il contratto qualora:

- la Parte Mutuataria non adempia agli obblighi posti a suo carico dall'art. 2, comma 1 del contratto;
- si verifichi:

- a) il ritardo nel pagamento delle rate di rimborso per almeno sette volte, anche non consecutive. A tal fine costituisce ritardato pagamento quello effettuato tra il trentesimo e il centoottantesimo giorno dalla scadenza della rata.
- b) il mancato integrale pagamento di una rata protratto per oltre centottanta giorni;

La presente previsione risolutiva opererà anche se detta rata/dette rate sia/siano in parte pagata/e ed anche se la/e stessa/e sia/siano composta/e di soli interessi.

- risultassero, a carico dei beni concessi in garanzia, altri gravami oltre a quelli enunciati in contratto, ovvero, sempre con riguardo ai beni cauzionali, risultasse che la Parte Mutuataria o l'eventuale Terzo datore di ipoteca avessero facuto debiti per tributi, prestazioni di qualsiasi natura e tasse aventi prelazione sul credito della Banca, ovvero misure sanzionatorie per effetto di opere edilizie, installazione di impianti od altro, eseguite in difformità da norme di legge;

- la Parte Mutuataria non provveda puntualmente al rimborso delle spese e/o degli oneri tributari a suo carico nei limiti previsti dal contratto;

- la Parte Mutuataria e/o il Terzo datore d'ipoteca non adempiano puntualmente anche ad uno solo degli obblighi di cui alle presenti Condizioni Generali di Contratto, art. 3, comma 1, lettera c), art. 4, comma 1, lettere b), d) ed art. 6;

- si verifichi, per fatto proprio della Parte Mutuataria o per qualsiasi altra causa, la consistente diminuzione del valore delle garanzie prestate, o il perimento o deterioramento dei beni ipotecati e la Parte Mutuataria non adempia alla richiesta della Banca di una congrua integrazione della garanzia ipotecaria, ovvero non presti altra idonea garanzia o, in mancanza, non effettui una parziale anticipata restituzione del capitale.

3. La Banca comunicherà la decadenza dal beneficio del termine o la risoluzione del contratto mediante lettera raccomandata.

Entro 10 (dieci) giorni dalla ricezione, la Parte Mutuataria dovrà provvedere al rimborso del credito per capitale, interessi, anche di mora, nella misura indicata all'art. 4 del contratto e degli accessori tutti. Sull'importo relativo a tale credito non è consentita la capitalizzazione periodica degli interessi di mora. Restano ferme in ogni caso tutte le garanzie prestate, sia se costituite con il presente atto, sia se successivamente acquisite.

6. Assicurazione contro i danni.

1. La Parte Mutuataria è tenuta ad assicurare a sue spese e presso primarie compagnie assicuratrici, per tutta la durata dell'operazione e per valori reali, i fabbricati oggetto di garanzia contro i danni causati da incendio, scoppio, fulmine ed altri eventi assicurabili. Le relative polizze, qualora non intermedie dalla Banca stessa o da altre Società del Gruppo Bancario, dovranno essere vincolate a favore della Banca e consegnate alla medesima.

2. Laddove la Parte Mutuataria non vi provveda, la Banca resta autorizzata a contrarre, come pure a rinnovare le polizze vincolate a suo favore e a pagare i premi, con diritto di rivalsa delle spese nei confronti della Parte Mutuataria.

3. La Parte Mutuataria si obbliga ad informare del sinistro verificatosi la Banca mediante lettera raccomandata nel termine previsto dalla polizza; la Banca avrà il diritto di intervenire negli atti di accertamento del danno o di promuoverli.

4. Per i danni non coperti da assicurazione, la Parte Mutuataria si obbliga a ripristinare nel primitivo stato gli immobili danneggiati.

5. Nel caso di polizze intermedie dalla Banca o da altre Società del Gruppo Bancario, e pertanto non vincolate, la Parte Mutuataria si impegna a non porre in essere comportamenti od atti che possano pregiudicare i diritti spettanti alla Banca quale creditrice ipotecaria ai sensi dell'articolo 2742 cod. civ.

7. Imputazione dei pagamenti.

1. Qualora sussistano più rapporti di debito verso la Banca, il cliente ha diritto di dichiarare - ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1193 comma 1 c.c. - nel momento del pagamento quale debito intende soddisfare. In mancanza di tale dichiarazione, la Banca, può imputare, anche in deroga all'art. 1193 comma 2 c.c. - i pagamenti effettuati dal cliente o le somme comunque incassate da terzi, ad estinzione o decurtazione di una o più delle obbligazioni assunte dal cliente medesimo, dandone comunicazione a quest'ultimo.

8. Cessioni e delegazioni di pagamento.

1. Il credito derivante dal finanziamento è in ogni momento cedibile a terzi da parte della Banca con le eventuali garanzie; la semplice comunicazione al debitore del trasferimento del credito equivale a notifica agli effetti dell'art. 1264 c.c.

2. La Parte Mutuataria potrà, con il consenso della Banca, effettuare cessioni o delegazioni di pagamento del ricavo del finanziamento e delle somme esistenti in deposito presso la Banca in dipendenza del finanziamento stesso.

9. Accollo.

1. La Parte Mutuataria è tenuta a comunicare alla Banca a mezzo lettera raccomandata l'intervenuto trasferimento a terzi della proprietà di



dei relativi titoli idonei a tutti gli effetti di legge. In mancanza di detta comunicazione il conseguente rilascio della quietanza non potrà essere effettuato a soggetto diverso dall'intestatario del mutuo.

2. Resta comunque ferma e impregiudicata la facoltà della Banca ex art. 1273, comma 1, c.c. di aderire all'accollo così comunicatole. L'accollo non produce liberazione della originaria Parte Mutuataria, salva specifica dichiarazione liberatoria scritta della Banca, ex art. 1273 comma 2 c.c.

3. L'invio di eventuale comunicazione all'accollante non costituisce liberazione del debitore originario.

10. Portabilità del finanziamento.

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

11. Reclami e procedure di risoluzione stragiudiziale delle controversie

1. La Parte Mutuataria può presentare un reclamo alla Banca con le seguenti modalità:

lettera indirizzata per posta ordinaria a "Assistenza Clienti Intesa Sanpaolo S.p.A. - Piazza San Carlo 156 - 10121 TORINO", o inviata per posta elettronica alla casella assistenza.reclami@intesasanpaolo.com o a mezzo fax al numero 011/0937350, o consegnata allo sportello dove è intrattenuto il rapporto.

2. Se la Parte Mutuataria non è soddisfatta della risposta ricevuta o non ha ricevuto risposta entro 30 giorni, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF); per sapere come rivolgersi all'Arbitro e l'ambito della sua competenza si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca. Il ricorso all'ABF esonera la Parte Mutuataria dall'esperire il procedimento di mediazione di cui al comma successivo, nel caso in cui intenda sottoporre la controversia all'Autorità Giudiziaria.

3. Ai fini della risoluzione stragiudiziale delle controversie che possano sorgere dal presente contratto e in relazione all'obbligo di cui al decreto legislativo 4 marzo 2010 n. 28 di esperire il procedimento di mediazione prima di fare ricorso all'autorità giudiziaria, la Parte Mutuataria e la Banca possono ricorrere:

- al Conciliatore Bancario Finanziario – Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR; il Regolamento del Conciliatore Bancario Finanziario può essere consultato sul sito www.conciliatorebancario.it o chiesto alla Banca;

- oppure a un altro organismo iscritto nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia e specializzato in materia bancaria e finanziaria.



COPIA SU SUPPORTO INFORMATICO CONFORME AL DOCUMENTO ORIGINALE

SU SUPPORTO CARTACEO AI SENSI DELL'ART. 22 DEL D.LGS N. 235

DEL 30 DICEMBRE 2010 IN VIGORE DAL 25 GENNAIO 2011