
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mariani Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 67/2015 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Grottaferrata (RM) - Via G. Quattrucci n. 280.....	4
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Grottaferrata (RM) - Via G. Quattrucci n. 282, piano T-1.....	4
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Grottaferrata (RM) - Via G. Quattrucci n. 280 - 282.....	4
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Grottaferrata (RM) - Via G. Quattrucci n. 280.....	5
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Grottaferrata (RM) - Via G. Quattrucci n. 282, piano T-1.....	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Grottaferrata (RM) - Via G. Quattrucci n. 280 - 282.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Grottaferrata (RM) - Via G. Quattrucci n. 280.....	5
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Grottaferrata (RM) - Via G. Quattrucci n. 282, piano T-1.....	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Grottaferrata (RM) - Via G. Quattrucci n. 280 - 282.....	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Grottaferrata (RM) - Via G. Quattrucci n. 280.....	6
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Grottaferrata (RM) - Via G. Quattrucci n. 282, piano T-1.....	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Grottaferrata (RM) - Via G. Quattrucci n. 280 - 282.....	6
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Grottaferrata (RM) - Via G. Quattrucci n. 280.....	7
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Grottaferrata (RM) - Via G. Quattrucci n. 282, piano T-1.....	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Grottaferrata (RM) - Via G. Quattrucci n. 280 - 282.....	8
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Grottaferrata (RM) - Via G. Quattrucci n. 280.....	8
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Grottaferrata (RM) - Via G. Quattrucci n. 282, piano T-1.....	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Grottaferrata (RM) - Via G. Quattrucci n. 280 - 282.....	9
Precisioni.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Grottaferrata (RM) - Via G. Quattrucci n. 280.....	10
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Grottaferrata (RM) - Via G. Quattrucci n. 282, piano T-1.....	10
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Grottaferrata (RM) - Via G. Quattrucci n. 280.....	10
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Grottaferrata (RM) - Via G. Quattrucci n. 282, piano T-1.....	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Grottaferrata (RM) - Via G. Quattrucci n. 280 - 282.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Grottaferrata (RM) - Via G. Quattrucci n. 280.....	11
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Grottaferrata (RM) - Via G. Quattrucci n. 282, piano T-1.....	11

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Grottaferrata (RM) - Via G. Quattrucci n. 280 - 282	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Grottaferrata (RM) - Via G. Quattrucci n. 280	11
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Grottaferrata (RM) - Via G. Quattrucci n. 282, piano T-1	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Grottaferrata (RM) - Via G. Quattrucci n. 280 - 282	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Grottaferrata (RM) - Via G. Quattrucci n. 280	12
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Grottaferrata (RM) - Via G. Quattrucci n. 282, piano T-1	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Grottaferrata (RM) - Via G. Quattrucci n. 280 - 282	12
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Grottaferrata (RM) - Via G. Quattrucci n. 280	13
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Grottaferrata (RM) - Via G. Quattrucci n. 282, piano T-1	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Grottaferrata (RM) - Via G. Quattrucci n. 280 - 282	14
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Grottaferrata (RM) - Via G. Quattrucci n. 280	14
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Grottaferrata (RM) - Via G. Quattrucci n. 282, piano T-1	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Grottaferrata (RM) - Via G. Quattrucci n. 280 - 282	14
Normativa urbanistica	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Grottaferrata (RM) - Via G. Quattrucci n. 280	15
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Grottaferrata (RM) - Via G. Quattrucci n. 282, piano T-1	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Grottaferrata (RM) - Via G. Quattrucci n. 280 - 282	15
Regolarità edilizia.....	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Grottaferrata (RM) - Via G. Quattrucci n. 280	15
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Grottaferrata (RM) - Via G. Quattrucci n. 282, piano T-1	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Grottaferrata (RM) - Via G. Quattrucci n. 280	17
Bene N° 2 - Villetta ubicata a Grottaferrata (RM) - Via G. Quattrucci n. 282, piano T-1	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Grottaferrata (RM) - Via G. Quattrucci n. 280 - 282	17
Stima / Formazione lotti	17
Riepilogo bando d'asta	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 67/2015 del R.G.E.	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 1.969.000,00	21

INCARICO

All'udienza del 22/05/2015, il sottoscritto Geom. Mariani Andrea, con studio in Via Clemente Cardinali, 14-20 - 00049 - Velletri (RM), email geom.mariani@tiscali.it, PEC andrea.mariani2@geopec.it, Tel. 06 96 32 619, Fax 06 83 509 007, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/07/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Grottaferrata (RM) - Via G. Quattrucci n. 280
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Grottaferrata (RM) - Via G. Quattrucci n. 282, piano T-1
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Grottaferrata (RM) - Via G. Quattrucci n. 280 - 282

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA G. QUATTRUCCI N. 280

Abitazione in villino in pessimo stato di manutenzione e conservazione, sviluppatasi al piano terra rialzato e primo, con balcone terrazzi, garage/magazzino, piccola corte di pertinenza e cantine al piano seminterrato.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA G. QUATTRUCCI N. 282, PIANO T-1

Abitazione in mediocre stato di manutenzione e conservazione, sviluppatasi al piano terra e primo collegati da scala interna e composto da: ingresso, zona pranzo/soggiorno con angolo cottura, una stanza, un bagno un ripostiglio sottoscala e forno al PT; mentre al P1° è composto da una camera.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA G. QUATTRUCCI N. 280 - 282

Apprezzamento di terreno della consistenza catastale di mq 5599.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Grottaferrata (RM) - Via G. Quattrucci n. 280

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Grottaferrata (RM) - Via G. Quattrucci n. 282, piano T-1
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Grottaferrata (RM) - Via G. Quattrucci n. 280 - 282

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA G. QUATTRUCCI N. 280

La documentazione in oggetto è completa di certificazione notarile, atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione. Il sottoscritto ha provveduto a reperire gli estratti delle mappe catastali, le visure e le planimetrie mancanti.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA G. QUATTRUCCI N. 282, PIANO T-1

La documentazione in oggetto è completa di certificazione notarile, atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione. Il sottoscritto ha provveduto a reperire gli estratti delle mappe catastali, le visure e le planimetrie mancanti.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA G. QUATTRUCCI N. 280 - 282

La documentazione in oggetto è completa di certificazione notarile, atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione. Il sottoscritto ha provveduto a reperire gli estratti delle mappe e le visure catastali mancanti.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA G. QUATTRUCCI N. 280

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

A riguardo della titolarità si precisa che nell'atto di vendita è indicato che le particelle 348 e 344, sono state affrancate a mezzo di atto autentico del 27/03/2007 rep. 32151/10909. Mentre nulla è precisato a riguardo delle altre porzioni. Nessun ulteriore elemento in merito è emerso nel corso delle ricerche effettuate dal sottoscritto. Pertanto si declina ogni qualsiasi responsabilità in merito al titolo posto in vendita alla base d'asta.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA G. QUATTRUCCI N. 282, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

A riguardo della titolarità si precisa che nell'atto di vendita è indicato che le particelle 348 e 344, sono state affrancate a mezzo di atto autentificato del 27/03/2007 rep. 32151/10909. Mentre nulla è precisato a riguardo delle altre porzioni. Nessun ulteriore elemento in merito è emerso nel corso delle ricerche effettuate dal sottoscritto. Pertanto si declina ogni qualsiasi responsabilità in merito al titolo posto in vendita alla base d'asta.

BENE N° 3 - TERRENO UBIcato A GROTTAFERRATA (RM) - VIA G. QUATTRUCCI N. 280 - 282

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

A riguardo della titolarità si precisa che nell'atto di vendita è indicato che le particelle 2258 (già 348/parte) e 2260 (già 344/parte), sono state affrancate a mezzo di atto autentificato del 27/03/2007 rep. 32151/10909. Mentre nulla è precisato a riguardo delle altre porzioni e, per la particella 2256 (già 1645/parte). Nessun ulteriore elemento in merito è emerso nel corso delle ricerche effettuate dal sottoscritto. Pertanto si declina ogni qualsiasi responsabilità in merito al titolo posto in vendita alla base d'asta.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETta UBIcata A GROTTAFERRATA (RM) - VIA G. QUATTRUCCI N. 280

L'immobile confina, con Via Quattrucci, con particella 2260 per tre lati, (anch'essa oggetto di pignoramento della medesima procedura), salvo altri.

**BENE N° 2 - VILLETta UBIcata A GROTTAFERRATA (RM) - VIA G. QUATTRUCCI N. 282,
PIANO T-1**

L'immobile confina con particelle 2256 e 2258 (anch'esse oggetto della medesima esecuzione), salvo altri.

BENE N° 3 - TERRENO UBIcato A GROTTAFERRATA (RM) - VIA G. QUATTRUCCI N. 280 - 282

Il lotto confina con Via Quattrucci per due lati, con particelle 1540, 345, 676, 1827, 1820, 1884, (con particelle 479 e 2087 facenti parte della stessa procedura esecutiva), salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA G. QUATTRUCCI N. 280

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	73,00 mq	80,00 mq	1,00	80,00 mq	3,30 m	Rialzato
abitazione	80,00 mq	88,00 mq	1,00	88,00 mq	3,00 m	1
Terrazzo	3,00 mq	3,00 mq	0,33	1,00 mq	0,00 m	1
Terrazzo	24,00 mq	24,00 mq	0,33	8,00 mq	0,00 m	Rialzato
Cantina	33,00 mq	36,00 mq	0,33	12,00 mq	0,00 m	S1
Garage	23,00 mq	26,00 mq	0,50	13,00 mq	0,00 m	T
Portico	3,00 mq	3,00 mq	0,33	1,00 mq	0,00 m	T
Corte - giardino	100,00 mq	100,00 mq	0,18	18,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				221,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				221,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale di cui sopra è stata calcolata con il metodo UNI 10750/2005 sommando alla superficie calpestabile, il 50% dei muri perimetrali comuni, il 100% di quelli esclusivi e dei tramezzi interni fino ad una concorrenza massima non superiore al 10% della superficie calpestabile stessa.

A riguardo della divisibilità si vedano i capitoli della regolarità edilizia e dati catastali. La consistenza della corte è stata stimata sulla base catastale, ma esse è indicativa al solo fine di dare un valore alla pertinenza esterna.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA G. QUATTRUCCI N. 282, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	42,00 mq	46,00 mq	1,00	46,00 mq	3,20 m	T
abitazione	16,00 mq	17,50 mq	1,00	17,50 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				63,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale di cui sopra è stata calcolata con il metodo UNI 10750/2005 sommando alla superficie calpestabile, il 50% dei muri perimetrali comuni, il 100% di quelli esclusivi e dei tramezzi interni fino ad una concorrenza massima non superiore al 10% della superficie calpestabile stessa.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA G. QUATTRUCCI N. 280 - 282

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	5599,00 mq	5599,00 mq	1,00	5599,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				5599,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5599,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale di cui sopra è stata presa sulla base della consistenza catastale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA G. QUATTRUCCI N. 280

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	479	501		A7	2	12,5		1678,48		

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale dell'immobile è pressoché corrispondente allo stato dei luoghi. Il sottoscritto ha provveduto a presentare variazione per l'aggiornamento della toponomastica stradale e, per la modifica dell'identificativo catastale, sopprimendo la particella 711 dall'UIU, in allineamento con il foglio di mappa. In forza di detta variazione l'UIU ha assunto il nuovo identificativo particella 479/sub 501 (già sub2). Si è provveduto anche all'aggiornamento dello stesso foglio di mappa variando la sagoma del fabbricato. Inoltre si è soppresso l'UIU distinta con la particella 479/sub 1, in quanto detta

porzione immobiliare era già ricompresa nell'UIU distinta con il sub 501 (già sub 2) della stessa particella 479. Si fa presente che il sottoscritto non ha provveduto al frazionamento catastale per piani dell'UIU immobiliare in oggetto sub 501, (in allineamento delle autorizzazioni urbanistiche), in quanto nello stato di fatto non è ben definibile la loro indipendenza sotto il profilo dell'impiantistica.

Si precisa infine che i dati catastali dell'UIU in oggetto hanno parziale corrispondenza con quelli riportati nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione, in quanto veniva omessa proprio la particella 711.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA G. QUATTRUCCI N. 282, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	2087	501		A4	2	2,5		271,14	T-1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale rasterizzata ed associata all'UIU in oggetto non era corrispondente allo stato dei luoghi. Il sottoscritto reperiva quindi in catasto la giusta planimetria cartacea, registrata al n. 48 in data 13/05/1953, che faceva seguito all'accertamento dell'Ufficio catastale eseguito il 05/10/1946, per mezzo del quale si attribuivano all'UIU le particelle 709 e 710 graffate tra loro. Detta planimetria cartacea riportava il solo piano terra all'epoca costituito da un solo vano, una cucina, un forno ed un wc. Nel corso delle ricerche emergeva che in data 12/03/2012 lo stesso immobile è stato oggetto di nuovo accertamento catastale, ai sensi della legge 78/2010 (dei così detti fabbricati fantasma). Questo perchè l'immobile non era inserito sul foglio di mappa, pur essendo censito in catasto fabbricati come sopra indicato. A seguito dell'accertamento il catasto censiva nuovamente l'immobile con la particella 2087, ignorando l'esistenza dell'UIU originaria censita con le particelle 709 e 710.

Pertanto il sottoscritto provvedeva a presentare istanza per la duplicazione delle UIU accatastate. L'istanza venne respinta dal catasto perché ritenuto giusto l'accertamento per le porzioni ampliate al piano primo e l'ampliamento al piano terra; in secondo luogo il sottoscritto provvedeva quindi al perfezionamento dell'accertamento d'ufficio, inserendo prima in mappa il fabbricato in oggetto e poi attribuendo la giusta planimetria e classamento. In forza di detta variazione il fabbricato ha assunto la particella 2087/sub 501.

Si precisa infine che i dati catastali dell'UIU in oggetto hanno parziale corrispondenza con quelli riportati nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione, in quanto veniva omessa la particella 710

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA G. QUATTRUCCI N. 280 - 282

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
18	2256						992			
18	2258						2887			
18	2260						1720			

Corrispondenza catastale

Le particelle originarie oggetto di pignoramento sono state variate dal sottoscritto per l'aggiornamento della mappa catastale, a favore dell'inserimento in mappa dei fabbricati distinti con le particelle 479 e 2087. A seguito di detta variazione avvenuta a mezzo del tipo mappale n. 632605/2016, le particelle originarie 344, 348 e 1645 hanno assunto gli attuali identificativi definitivi, particelle 2060, 2058 e 2056.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA G. QUATTRUCCI N. 280

Si precisa che i dati catastali dell'UIU in oggetto hanno parziale corrispondenza con quelli riportati nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione, in quanto veniva omessa la particella 711.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA G. QUATTRUCCI N. 282, PIANO T-1

Si precisa che i dati catastali originari dell'UIU in oggetto hanno parziale corrispondenza con quelli riportati nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione, in quanto veniva omessa la particella 710.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA G. QUATTRUCCI N. 280

L'immobile è in pessimo stato di manutenzione e conservazione, data si la sua vetusta epoca di costruzione, ma anche per l'incuria e l'abbandono dell'immobile stesso. Nel momento del sopralluogo l'immobile era privato e/o inagibile degli impianti, dei pavimenti e degli infissi. Stessa situazione per le aree esterne e per la copertura. Per quanto concerne la struttura portante non è stato possibile accertare l'effettivo stato in questa fase.

**BENE N° 2 - VILLETTA UBIcata A GROTTAFERRATA (RM) - VIA G. QUATTRUCCI N. 282,
PIANO T-1**

L'immobile è in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

BENE N° 3 - TERRENO UBIcato A GROTTAFERRATA (RM) - VIA G. QUATTRUCCI N. 280 - 282

L'immobile è in discreto stato di manutenzione e conservazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBIcata A GROTTAFERRATA (RM) - VIA G. QUATTRUCCI N. 280

Dal certificato rilasciato dal Comune di Grottaferrata, 'immobile non risulta interessato da usi civici. In riferimento a quanto indicato nella relazione del professionista delegato, per quanto concerne il diritto di livello nulla è precisato nell'atto di provenienza, ne sulle visure catastali. Non è stato possibile ottenere alcuna precisazione a riguardo.

**BENE N° 2 - VILLETTA UBIcata A GROTTAFERRATA (RM) - VIA G. QUATTRUCCI N. 282,
PIANO T-1**

Dal certificato rilasciato dal Comune di Grottaferrata, 'immobile non risulta interessato da usi civici. In riferimento a quanto indicato nella relazione del professionista delegato, per quanto concerne il diritto di livello nulla è precisato nell'atto di provenienza, ne sulle visure catastali. Non è stato possibile ottenere alcuna precisazione a riguardo.

BENE N° 3 - TERRENO UBIcato A GROTTAFERRATA (RM) - VIA G. QUATTRUCCI N. 280 - 282

Dal certificato rilasciato dal Comune di Grottaferrata, 'immobile non risulta interessato da usi civici. In riferimento a quanto indicato nella relazione del professionista delegato, per quanto concerne il diritto di livello nulla è precisato nell'atto di provenienza, ne sulle visure catastali. Non è stato possibile ottenere alcuna precisazione a riguardo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBIcata A GROTTAFERRATA (RM) - VIA G. QUATTRUCCI N. 280

Strutture verticali: prevalentemente in muratura .
Copertura: a tetto
Manto di copertura: tegole .
Pareti esterne ed interne: intonacate.
Pavimentazione interna: n.n.
Infissi esterni ed interni: n.n.
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: n.n.

**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA G. QUATTRUCCI N. 282,
PIANO T-1**

Strutture verticali: prevalentemente in muratura .
Copertura: a tetto
Manto di copertura: tegole .
Pareti esterne ed interne: intonacate.
Pavimentazione interna: n.n.
Infissi esterni ed interni: n.n.
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: n.n.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA G. QUATTRUCCI N. 280 - 282

Terreno non coltivato circostante i fabbricati distinti con le particelle 479 e 2087. Per quanto è stato possibile vedere sembrano insistere sul lotto una grotta, una vasca in muratura e un tratto di strada selciata.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA G. QUATTRUCCI N. 280

L'immobile risulta libero

Nel momento dell'accesso il delegato dalla parte esecutata riferisce al sottoscritto che l'immobile è libero.

**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA G. QUATTRUCCI N. 282,
PIANO T-1**

L'immobile risulta libero

Nel momento dell'accesso il delegato dalla parte esecutata riferisce al sottoscritto che l'immobile è libero.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA G. QUATTRUCCI N. 280 - 282

L'immobile risulta libero

Nel momento dell'accesso il delegato dalla parte esecutata riferisce al sottoscritto che l'immobile è libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA G. QUATTRUCCI N. 280

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Califano	11/09/2007	76540	17979
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rimanda alla certificazione notarile ed alla relazione del professionista delegato agli esami preliminari, per gli ulteriori dettagli e precisazioni in ordine alla continuità del ventennio ed alla titolarità.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA G. QUATTRUCCI N. 282, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Califano	11/09/2007	76540	17979
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rimanda alla certificazione notarile ed alla relazione del professionista delegato agli esami preliminari, per gli ulteriori dettagli e precisazioni in ordine alla continuità del ventennio ed alla

titolarità.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA G. QUATTRUCCI N. 280 - 282

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Califano	11/09/2007	76540	17979
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rimanda alla certificazione notarile ed alla relazione del professionista delegato agli esami preliminari, per gli ulteriori dettagli e precisazioni in ordine alla continuità del ventennio ed alla titolarità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA G. QUATTRUCCI N. 280

Oneri di cancellazione

Si rimanda tale esame alla certificazione notarile ed alla relazione del professionista delegato agli accertamenti preliminari.

**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA G. QUATTRUCCI N. 282,
PIANO T-1**

Oneri di cancellazione

Si rimanda tale esame alla certificazione notarile ed alla relazione del professionista delegato agli accertamenti preliminari.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA G. QUATTRUCCI N. 280 - 282

Oneri di cancellazione

Si rimanda tale esame alla certificazione notarile ed alla relazione del professionista delegato agli accertamenti preliminari.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA G. QUATTRUCCI N. 280

In base al certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente. l'immobile ricade in zona omogenea C semie-stensiva del P.R.G. vigente. La zona ricade nel PTP - PTPR e, risulta essere sottoposta a vincolo paesistico e/o archeologico ai sensi del D.lgs 42/04 e, vincolo aeronautico ex art. 707 del codice della navigazione.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA G. QUATTRUCCI N. 282, PIANO T-1

In base al certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente. l'immobile ricade in zona omogenea C semie-stensiva del P.R.G. vigente. La zona ricade nel PTP - PTPR e, risulta essere sottoposta a vincolo paesistico e/o archeologico ai sensi del D.lgs 42/04 e, vincolo aeronautico ex art. 707 del codice della navigazione.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA G. QUATTRUCCI N. 280 - 282

In base al certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente. l'immobile ricade in zona omogenea C semie-stensiva del P.R.G. vigente. La zona ricade nel PTP - PTPR e, risulta essere sottoposta a vincolo paesistico e/o archeologico ai sensi del D.lgs 42/04 e, vincolo aeronautico ex art. 707 del codice della navigazione. Dalle N.T.A. del P.R.G. vigente il terreno risulta avere indice fondiario di 1,2 mc/mq. La potenzialità edificatoria del lotto va comunque analizzata in ordine alla cubatura già realizzata di cui alle particelle 479 e 2087 e, a tutto il complesso di normative urbanistiche e non, al quale il lotto risulta essere sottoposto. Pertanto l'eventuale e/o effettiva edificabilità del lotto va accertata dall'aggiudicatario prima di rispondere al bando d'asta.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA G. QUATTRUCCI N. 280

Per l'immobile è stata rinvenuta la P.E. 60/51, all'interno della quale si rinveniva licenza di costruzione n. 125 del 26.05.1951, che autorizzava la sopraelevazione del piano primo per le realizzazioni di una abitazione e così complessivamente il fabbricato era composto di due abitazioni. Nel relativo grafico allegato veniva riportato come esistente il piano terra/rialzato delle porzioni residenziali e, si progettava il piano secondo, mentre nulla veniva indicato in merito ai piani sottostanti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Le porzioni residenziali dell'immobile nello stato attuale sono pressoché corrispondenti con il grafico di progetto di cui sopra, fatta eccezione per alcune differenze di pareti interne anche portanti e, una apertura sul solaio tra piano terra e primo. Il portico ed i terrazzi non riportati nel progetto sono stati richiamati nelle condizioni dettate nella stessa licenza. Nello stato dei luoghi non è definibile se le due abitazioni sono indipendenti o meno tra loro, stante la situazione di degrado dell'immobile. Pertanto si è mantenuta l'unica UIU censita in catasto, ravveduto in questo caso una fusione abusiva delle due abitazioni urbanisticamente legittimate. Le opere abusive di cui sopra non sono sanabili in base al combinato disposto dagli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 in quanto le ragioni di credito sono successive alle date di entrata in vigore delle leggi di riferimento. Pertanto qual'ora esse non siano sanabili nemmeno ai sensi dell'art. 36 e 37 del dpr 380/2001, l'aggiudicatario dovrà demolire e/o ricostruire le opere abusive ripristinando lo stato legittimo a propria cura e spesa. Stante le condizioni dell'immobile non è stato possibile redigere l'APE.

**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA G. QUATTRUCCI N. 282,
PIANO T-1**

Per l'immobile è stata rinvenuta la P.E. 45/57, all'interno della quale si rinveniva Nulla Osta per esecuzione lavori edili del 18/09/1957, per l'ampliamento e la sopraelevazione di una casetta rurale. Detto N.O. veniva rilasciato a seguito di N.O. della Soprintendenza ai Monumenti del Lazio concesso con lettera n. 5685 del 14/09/1957.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'immobile nel suo stato di fatto è presso che simile alle planimetrie del grafico autorizzato. Non risultano del tutto rispettate le condizioni dettate nel N.O. della soprintendenza, il quale imponeva che le facciate esterne dovevano essere di colore tufo antico, in luogo dell'attuale bianco e, la copertura doveva essere eseguita con tegole e coppi alla romana, in luogo delle attuali porzioni di tetto coperte con altri tipi di tegole.

Le opere abusive di cui sopra non sono sanabili in base al combinato disposto dagli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 in quanto le ragioni di credito sono successive alle date di entrata in vigore delle leggi di riferimento e, non sono sanabili nemmeno ai sensi dell'art. 36 e 37 del dpr 380/2001. Pertanto l'aggiudicatario, dovrà eseguire le opere atte a rendere l'immobile conforme alle autorizzazioni urbanistiche per esso rilasciato a propria cura e spesa. Stante le condizioni dell'immobile non è stato possibile redigere l'APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA G. QUATTRUCCI N. 280

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono stati riscontrati oneri condominiali pendenti per l'immobile.

BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA G. QUATTRUCCI N. 282, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono stati riscontrati oneri condominiali pendenti per l'immobile.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA G. QUATTRUCCI N. 280 - 282

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono stati riscontrati oneri condominiali pendenti per l'immobile.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Pur essendo i beni potenzialmente divisibili in natura, si è ritenuto procedere alla vendita di unico lotto in quanto la loro divisione potrebbe pregiudicare le eventuali scelte di progettazione nel caso di nuova edificazione, rendendo in questo caso meno appetibili alcuni lotti rispetto ad altri e pertanto, economicamente non conveniente la divisione.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Grottaferrata (RM) - Via G. Quattrucci n. 280
Abitazione in villino in pessimo stato di manutenzione e conservazione, sviluppantesi al piano terra-rialzato e primo, con balcone terrazzi, garage/magazzino, piccola corte di pertinenza e cantine al piano seminterrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 479, Sub. 501, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 442.000,00
La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata eseguita una indagine di mercato effettuata presso la zona ove ricade l'immobile, presso le agenzie

immobiliari operanti nella zone e presso l'O.M.I. (tariffe al 1° semestre 2017), prendendo in considerazione immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto della presente stima. Al valore unitario come sopra determinato è stato altresì applicato un deprezzamento atto a compensare lo stato di degrado in cui versa l'immobile e, per gli eventuali oneri e/o spese che si dovranno sostenere per il ripristino delle opere abusive e/o della legittimità dell'immobile qualora possibile.

- Bene N° 2** - Villetta ubicata a Grottaferrata (RM) - Via G. Quattrucci n. 282, piano T-1
 Abitazione in mediocre stato di manutenzione e conservazione, sviluppantesi al piano terra e primo collegati da scala interna e composto da: ingresso, zona pranzo/soggiorno con angolo cottura, una stanza, un bagno un ripostiglio sottoscala e forno al PT; mentre al P1° è composto da una camera.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 2087, Sub. 501, Categoria A4
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 127.000,00
 La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata eseguita una indagine di mercato effettuata presso la zona ove ricade l'immobile, presso le agenzie immobiliari operanti nella zona e presso l'O.M.I. (tariffe al 1° semestre 2017), prendendo in considerazione immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto della presente stima. Al valore unitario come sopra determinato è stato altresì applicato un deprezzamento atto a compensare lo stato di degrado in cui versa l'immobile e, per gli eventuali oneri e/o spese che si dovranno sostenere per il ripristino delle opere abusive e/o della legittimità dell'immobile qualora possibile.
- Bene N° 3** - Terreno ubicato a Grottaferrata (RM) - Via G. Quattrucci n. 280 - 282
 Appezamento di terreno della consistenza catastale di mq 5599.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 2256 - Fg. 18, Part. 2258 - Fg. 18, Part. 2260
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 1.399.750,00
 La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata eseguita una indagine di mercato effettuata presso la zona ove ricade l'immobile, presso le agenzie immobiliari operanti nella zona, prendendo in considerazione immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto della presente stima. Il valore unitario sopra indicato, è stato ragguagliato sulla superficie catastale in considerazione delle del potenziale edificatorio e, al netto della volumetria già realizzata di cui alle particelle 479 e 2087.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Grottaferrata (RM) - Via G. Quattrucci n. 280	221,00 mq	2.000,00 €/mq	€ 442.000,00	100,00	€ 442.000,00
Bene N° 2 - Villetta Grottaferrata (RM) - Via G. Quattrucci n.	63,50 mq	2.000,00 €/mq	€ 127.000,00	100,00	€ 127.000,00

282, piano T-1					
Bene N° 3 - Terreno Grottaferrata (RM) - Via G. Quattrucci n. 280 - 282	5599,00 mq	250,00 €/mq	€ 1.399.750,00	100,00	€ 1.399.750,00
				Valore di stima:	€ 1.968.750,00

Valore finale di stima: € 1.969.000,00

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

Velletri, li 05/02/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mariani Andrea

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Grottaferrata (RM) - Via G. Quattrucci n. 280
Abitazione in villino in pessimo stato di manutenzione e conservazione, sviluppatasi al piano terra-rialzato e primo, con balcone terrazzi, garage/magazzino, piccola corte di pertinenza e cantine al piano seminterrato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 479, Sub. 501, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In base al certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente. l'immobile ricade in zona omogenea C semie-stensiva del P.R.G. vigente. La zona ricade nel PTP - PTPR e, risulta essere sottoposta a vincolo paesistico e/o archeologico ai sensi del D.lgs 42/04 e, vincolo aeronautico ex art. 707 del codice della navigazione.
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Grottaferrata (RM) - Via G. Quattrucci n. 282, piano T-1
Abitazione in mediocre stato di manutenzione e conservazione, sviluppatasi al piano terra e primo collegati da scala interna e composto da: ingresso, zona pranzo/soggiorno con angolo cottura, una stanza, un bagno un ripostiglio sottoscala e forno al PT; mentre al P1° è composto da una camera. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 2087, Sub. 501, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In base al certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente. l'immobile ricade in zona omogenea C semie-stensiva del P.R.G. vigente. La zona ricade nel PTP - PTPR e, risulta essere sottoposta a vincolo paesistico e/o archeologico ai sensi del D.lgs 42/04 e, vincolo aeronautico ex art. 707 del codice della navigazione.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Grottaferrata (RM) - Via G. Quattrucci n. 280 - 282
Apezzamento di terreno della consistenza catastale di mq 5599. Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 2256 - Fg. 18, Part. 2258 - Fg. 18, Part. 2260 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In base al certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente. l'immobile ricade in zona omogenea C semie-stensiva del P.R.G. vigente. La zona ricade nel PTP - PTPR e, risulta essere sottoposta a vincolo paesistico e/o archeologico ai sensi del D.lgs 42/04 e, vincolo aeronautico ex art. 707 del codice della navigazione. Dalle N.T.A. del P.R.G. vigente il terreno risulta avere indice fondiario di 1,2 mc/mq. La potenzialità edificatoria del lotto va comunque analizzata in ordine alla cubatura già realizzata di cui alle particelle 479 e 2087 e, a tutto il complesso di normative urbanistiche e non, al quale il lotto risulta essere sottoposto. Pertanto l'eventuale e/o effettiva edificabilità del lotto va accertata dall'aggiudicatario prima di rispondere al bando d'asta.

Prezzo base d'asta: € 1.969.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 67/2015 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.969.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Grottaferrata (RM) - Via G. Quattrucci n. 280		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 479, Sub. 501, Categoria A7	Superficie	221,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in pessimo stato di manutenzione e conservazione, data si la sua vetusta epoca di costruzione, ma anche per l'incuria e l'abbandono dell'immobile stesso. Nel momento del sopralluogo l'immobile era privato e/o inagibile degli impianti, dei pavimenti e degli infissi. Stessa situazione per le aree esterne e per la copertura. Per quanto concerne la struttura portante non è stato possibile accertare l'effettivo stato in questa fase.		
Descrizione:	Abitazione in villino in pessimo stato di manutenzione e conservazione, sviluppantesi al piano terraralizzato e primo, con balcone terrazzi, garage/magazzino, piccola corte di pertinenza e cantine al piano seminterrato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Villetta			
Ubicazione:	Grottaferrata (RM) - Via G. Quattrucci n. 282, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 2087, Sub. 501, Categoria A4	Superficie	63,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in mediocre stato di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Abitazione in mediocre stato di manutenzione e conservazione, sviluppantesi al piano terra e primo collegati da scala interna e composto da: ingresso, zona pranzo/soggiorno con angolo cottura, una stanza, un bagno un ripostiglio sottoscala e forno al PT; mentre al P1° è composto da una camera.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Grottaferrata (RM) - Via G. Quattrucci n. 280 - 282		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 2256 - Fg.	Superficie	5599,00 mq

	18, Part. 2258 - Fg. 18, Part. 2260		
Stato conservativo:	L'immobile è in discreto stato di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Apezzamento di terreno della consistenza catastale di mq 5599.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

STUDIO TECNICO

Geom. ANDREA MARIANI

Via Clemente Cardinali, 12/A / 20 - C.A.P. 00049 - VELLETRI (Rm)

tel. 06 963 26 19 - cell. 347 86 00 629.

e-mail: geom.mariani.andrea@gmail.com - pec: andrea.mariani2@geopec.it

RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA

Procedimento esecutivo RGE: 67/15. ;

Prossima Udienza: 17/01/2023;

Il sottoscritto Geom. ANDREA MARIANI, C.F. : MRN NDR 72R14L 719X; iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Roma al n. 8625 ; per incarico ricevuto dal Tribunale di Velletri, ill.mo G.E. dottor Enrico Colognesi, nel corso dell'udienza del 11/01/2022, sul seguente quesito:

"verificare la possibilità di vendita in due lotti con i relativi valori e, di rispondere alle osservazioni del delegato alla vendita".

Il sottoscritto esaminato la documentazione agli atti e, reperita quella necessaria, in ordine ai quesiti esposti riferisce quanto segue:

- relativamente alla possibilità di **vendita dei beni pignorati in due lotti**, si ritiene che questo sia potenzialmente possibile, soprattutto nell'ottica di premiare la vendita dei due fabbricati ad uso residenziale con relativa corte pertinenziale. Attualmente il lotto minimo è indicato nelle NTA pari a mq 600, quindi ampiamente al di sotto degli eventuali lotti derivanti dall'attuale consistenza catastale dell'intero lotto di mq 5894 circa. Il frazionamento in lotti potrebbe essere soggetto in tal caso alla redazione di piano di lottizzazione e/o di piano particolareggiato, da sottoporre ad approvazione da parte degli Enti preposti e, con notevoli costi. Inoltre il frazionamento rischia di penalizzare il terreno edificabile, il quale potrebbe esserne limitato nella



libertà progettuale e, di conseguenza, la possibilità edificatoria del terreno stesso, atteso che l'edificazione sia possibile. Le limitazioni potrebbero giungere non tanto per la volumetria che rimane potenzialmente proporzionale nei futuri nuovi lotti, ma dai limiti e/o dalle condizioni, che potrebbero essere imposti dai vincoli urbanistici ai quali il fondo è assoggettato. A tal proposito si rammenta che l'intero fondo ricade in zona sottoposta a vincolo archeologico tra gli altri e, nel fondo vi sono presenti aree di interesse archeologico presenti sul lotto, come un tratto di strada romana e delle mura antiche. Quindi l'eventuale futura progettazione sarà inevitabilmente condizionata da tali circostanze e/o da altre eventuali che potrebbero essere occulte allo stato attuale.

E' per tale motivo che il sottoscritto ha ritenuto nella precedente CTU di proseguire sulla vendita degli immobili in unico lotto.

- **In ordine ai quesiti di cui alle osservazioni del delegato alla vendita (Notaio Maria Cristina Spicci), si riferisce quanto segue:**

1) in merito alle **regolarità urbanistica dei fabbricati**, come già indicato nel precedente elaborato peritale depositato in data 7 febbraio 2018, si riportano i titoli urbanistici rilasciati per gli immobili;

- a) per la villa principale, è stata rinvenuta la P.E. 60/51, all'interno della quale si rinveniva licenza di costruzione n. 125 del 26.05.1951, che autorizzava la sopraelevazione del piano primo per le realizzazione di una abitazione e così complessivamente il fabbricato era composto di due abitazioni e/o ampliamento dell'esistente, almeno così potrebbe dedursi dal grafico, ma nulla è specificato in merito nei documenti. Nel relativo grafico allegato veniva riportato come esistente il piano terra/rialzato delle porzioni residenziali e, si progettava il piano secondo, mentre nulla veniva indicato in merito ai piani sottostanti. Le porzioni residenziali



dell'immobile nello stato attuale sono pressoché corrispondenti con il grafico di progetto di cui sopra, fatta eccezione per alcune differenze di pareti interne anche portanti e, una apertura sul solaio tra piano terra e primo. Il portico ed i terrazzi non riportati nel progetto, potrebbero però essere stati richiamati nelle condizioni dettate nella stessa licenza per la copertura delle scale. Diversamente essi saranno ritenuti abusivi. Le opere abusive di cui sopra non sono sanabili in base al combinato disposto dagli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 in quanto le ragioni di credito sono successive alle date di entrata in vigore delle leggi di riferimento. Pertanto l'aggiudicatario dovrà demolire e/o ricostruire le opere abusive ripristinando lo stato legittimo a propria cura e spesa, che è stata quantificata in € 55.000,00.

- b) Per la casa colonica è stata rinvenuta la P.E. 45/57, all'interno della quale si rinveniva Nulla Osta per esecuzione lavori edili del 18/09/1957, per l'ampliamento e la sopraelevazione di una casetta rurale. Detto N.O. veniva rilasciato a seguito di N.O. della Soprintendenza ai Monumenti del Lazio concesso con lettera n. 5685 del 14/09/1957.

L'immobile nel suo stato di fatto è presso che simile alle planimetrie del grafico autorizzato. Non risultano del tutto rispettate le condizioni dettate nel N.O. della soprintendenza, il quale imponeva che le facciate esterne dovevano essere di colore tufo antico, in luogo dell'attuale bianco e, la copertura doveva essere eseguita con tegole e coppi alla romana, in luogo delle attuali porzioni di tetto coperte con altri tipi di tegole. Le opere abusive di cui sopra non sono sanabili in base al combinato disposto dagli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 in quanto le ragioni di credito sono successive alle date di entrata in vigore delle leggi di



riferimento e, non sono sanabili nemmeno ai sensi dell'art. 36 e 37 del dpr 380/2001. Pertanto l'aggiudicatario, dovrà eseguire le opere atte a rendere l'immobile conforme alle autorizzazioni urbanistiche per esso rilasciato a propria cura e spesa; quantificata in € 70.000,00. Si precisa inoltre che l'eventuale residuo della spesa è già stata imputata nella stima degli stessi immobili, stante lo stato in cui essi versano, ed il bisogno di interventi di manutenzione e conservazione.

2) In ordine ai **vincoli ai quali l'immobile risulta sottoposto**, si riferisce che in base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Grottaferrata, i vincoli ai quali l'immobile risulta assoggettato sono salvo altri sono i seguenti:

- vincolo paesistico ed archeologico ai sensi del D.lgs 42/04 e S.M.I. Di cui anche al P.T.P.R. ;
- vincolo aeronautico;
- parte delle particelle sono inoltre soggette ad allargamento stradale.

3) In ordine **all'esistenza di livelli**, il sottoscritto ha rilevato che nel titolo di provenienza atto rep. 76540/17979 del 11/09/2007, non viene specificato il diritto di trasferimento, mentre nella relativa nota di trascrizione si trasferisce la piena proprietà per la quota di 1/1. Nello stesso titolo il notaio precisa che per le particelle 344 e 348 è stata fatta affrancazione rep. 32151/10909 del 27/03/2007; mentre nulla dice in riferimento alle altre particelle 479 e 1675, pur essendo le stesse trascritte per il titolo di proprietà dallo stesso notaio. Il sottoscritto fa rilevare che nessun livello è indicato neanche in catasto fino all'impianto meccanografico e ne antecedentemente allo stesso impianto. Inoltre le particelle oggetto di accertamento (479 e 1645 già 349), non sono presenti neanche negli atti di divisione e donazione rep. 30101 del 2005, e loro eredi, hanno devoluto e diviso le loro proprietà.



4) In ordine alla **corrispondenza catastale**, il sottoscritto nel precedente incarico ha eseguito tutti gli aggiornamenti necessari. Per la casa principale ha provveduto a presentare variazione per l'aggiornamento della toponomastica stradale e, per la modifica dell'identificativo catastale, sopprimendo la particella 711 dall'UIU, in allineamento con il foglio di mappa. In forza di detta variazione l'UIU ha assunto il nuovo identificativo particella 479/sub 501 (già sub2). Si è provveduto anche all'aggiornamento dello stesso foglio di mappa variando la sagoma del fabbricato. Inoltre si è soppresso l'UIU distinta con la particella 479/sub 1, in quanto detta porzione immobiliare era già ricompresa nell'UIU distinta con il sub 501 (già sub 2) della stessa particella 479.

Per la casa colonica il sottoscritto ha riscontrato che la planimetria associata alla UIU era errata e corrispondente ad altro immobile. Quindi reperiva in catasto la giusta planimetria cartacea, registrata al n. 48 in data 13/05/1953, che faceva seguito all'accertamento dell'Ufficio catastale eseguito il 05/10/1946, per mezzo del quale si attribuivano all'UIU le particelle 709 e 710 graffate tra loro (risultate assegnate in mappa ad altro fabbricato). Detta planimetria cartacea riportava il solo piano terra all'epoca costituito da un solo vano, una cucina, un forno ed un wc. Nel corso delle ricerche emergeva che in data 12/03/2012 lo stesso immobile è stato oggetto di nuovo accertamento catastale, ai sensi della legge 78/2010 (dei così detti fabbricati fantasma). Questo perché l'immobile non era inserito sul foglio di mappa, pur essendo censito in catasto fabbricati come sopra indicato. A seguito dell'accertamento il catasto censiva nuovamente l'immobile con la particella 2087. Pertanto il sottoscritto provvedeva a presentare istanza per la duplicazione delle UIU accatastate. L'istanza venne respinta dal catasto perché ritenuto giusto l'accertamento per le porzioni ampliate al piano primo e l'ampliamento al piano terra. Pertanto a quel punto il sottoscritto provvedeva quindi al perfezionamento dell'accertamento d'ufficio, inserendo prima in mappa il



fabbricato in oggetto e poi attribuendo nuova planimetria e classamento. In forza di detta variazione il fabbricato ha assunto la particella 2087/sub 501.

5) In ordine alla **capacità edificatoria del terreno** si riferisce che nel vigente P.R.G. il compendio pignorato ricade in zona "C" (semiestensiva), con indice di fabbricabilità di 1,2 mc/mq; ma la reale potenzialità edificatoria, va considerata anche e soprattutto in base alle limitazioni che potrebbero provenire dai vincoli ai quali il terreno è assoggettato, i quali danno limitazioni variabili in base alla natura ed entità delle opere progettate. Lo studio della fattibilità e il calcolo della reale potenzialità edificatoria, può essere accertata solo dietro un progetto puntuale e dettagliato delle nuove opere. Pertanto l'effettiva edificabilità non può essere stabilita con certezza in questa fase, date le molteplici varianti e limitazioni derivanti da ogni singolo caso; come ad esempio il condizionamento all'incognita dei sondaggi archeologici, da eseguirsi obbligatoriamente prima, per verificare cosa possa esistere nel sottosuolo; oppure le altezze e lo studio di fattibilità rispetto alle quote del terreno e dei fabbricati limitrofi come richiesto per la sicurezza del vincolo aeronautico, ecc, ecc, ecc. Il tutto come anche esposto al quesito sulla divisibilità del fonso. Pertanto l'acquirente deve necessariamente prendere atto di questo. Per completa indicazione di quanto richiesto si riporta la cubatura delle attuali costruzioni, stimata in mc. 800 circa per la villa e ed accessori, mentre sono circa mc. 330 per la casa colonica.

6) Si allegano certificati di destinazione d'uso, stralci licenze edilizie dei fabbricati, certificato di assenza usi civici, mappa e visure aggiornate catasto.

Tanto si doveva in espletamento dell'incarico affidatogli.

Con osservanza.

Velletri, 15/01/2023

(Geom. Andrea Mariani)





Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/10/2019

Data: 22/10/2019 - Ora: 16.52.02 Segue
Visura n.: T280634 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di GROTTOFERRATA (Codice: E204)	
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA	
INTESTATO	Foglio: 18 Particella: 479 Sub.: 501	
(1) Proprieta' per 1/1		

Unità immobiliare dal 06/02/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		18	479	501			A/7	2	12,5 vani	Totale: 210 m ² Totale escluse aree scoperte** : 203 m ²	Euro 1.678,48	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/02/2018 protocollo n. RM0050531 in atti dal 06/02/2018 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 13830.1/2018)
Indirizzo: VIA GUGLIELMO QUATTRUCCI n. 280 piano: SI-T-1;												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E204 - Sezione - Foglio 18 - Particella 479

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/02/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		18	479	501			A/7	2	12,5 vani	Totale: 210 m ² Totale escluse aree scoperte** : 203 m ²	Euro 1.678,48	Variatione del 01/02/2018 protocollo n. RM0050498 in atti dal 06/02/2018 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 13830.1/2018)
Indirizzo: VIA DEL CASALACCIO SNC piano: SI-I-2;												

Situazione degli intestati dal 01/02/2018

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	del 01/02/2018		del 06/02/2018		del 06/02/2018	
DATI DERIVANTI DA						
Registrazione: VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 13830.1/2018)						
(1) Proprieta' per 1/1						

MODULARIO
P. - n. n. - 451



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

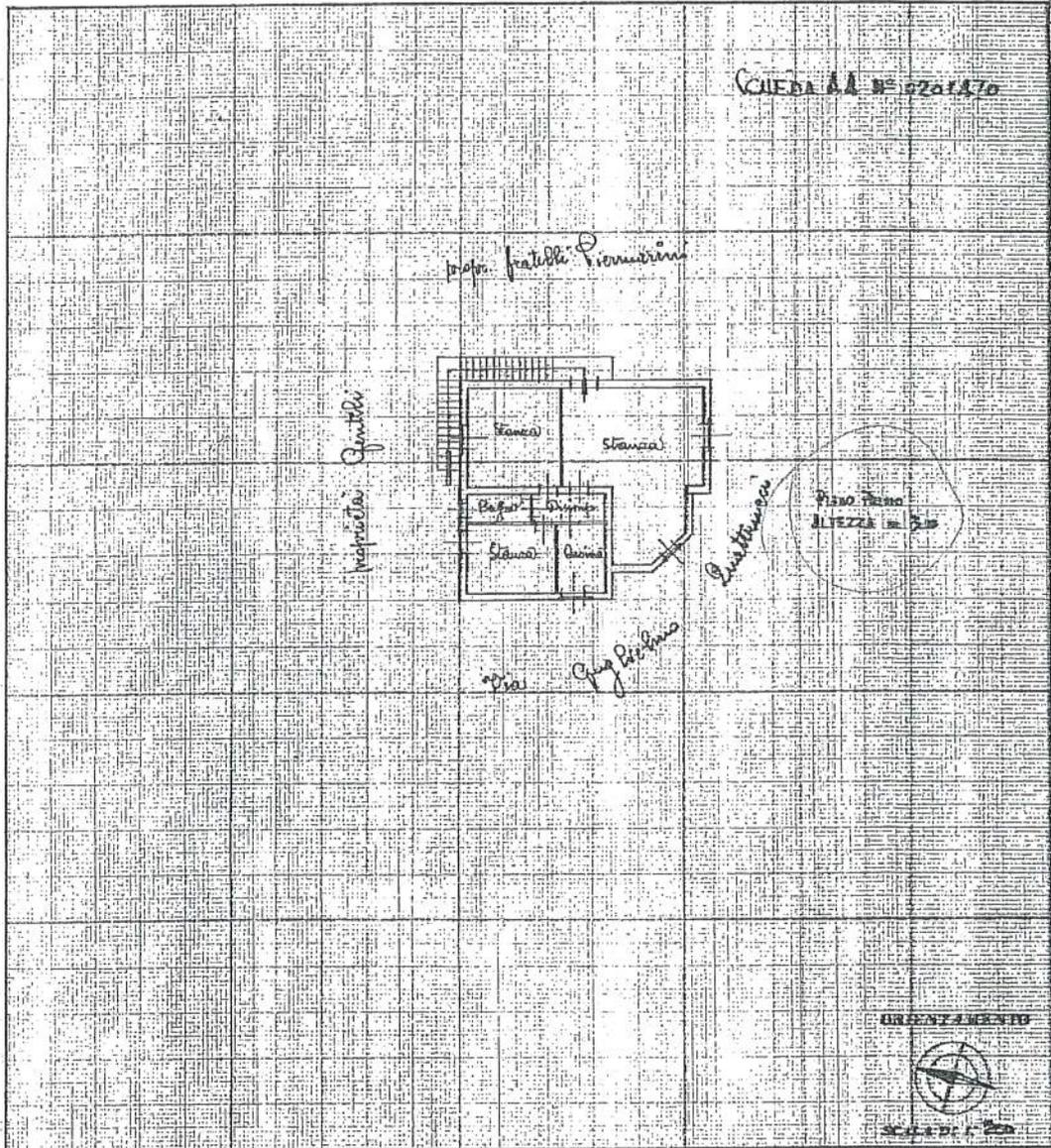
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1952, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di GROTTAFERRATA Via GIUGLIAMO QUATTRUCCI N° 45-47

Ditta _____

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA
(*) Ufficio Erariale e del Catasto



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Completata dal (Firma)

del (nome) (Firma)

Iscritto a _____
della _____
DATA _____
Firma _____

ISTITUTO NAZIONALE STATO

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. - c. n. - 481



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 AGOSTO 1950 N. 437)

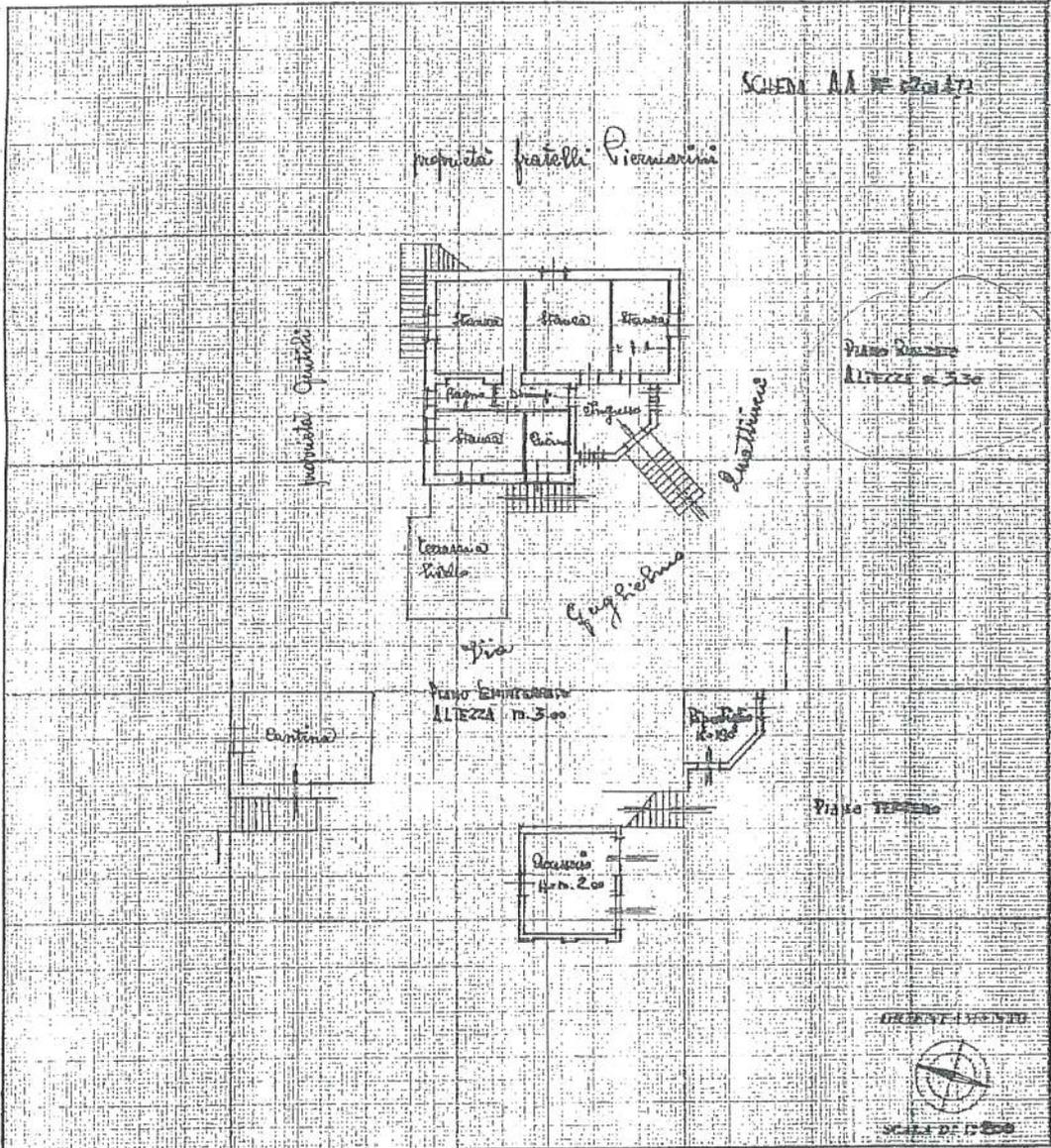
Planis uato nel Comune di

A Via GIUGLIEMMO QUATTRUCCI n. 45-47

Ditta è

è di ROMA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N.º

Comitat. _____
del (comune) _____

Iscr. _____
dell. _____

DATA _____

Firma: _____

9

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 13/05/1953 - Data: 18/04/2023 - n. T356154 - Richiedente: GNNMRA60L09H501Y

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: fuori standard (246X374) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/10/2019

Data: 22/10/2019 - Ora: 17.00.05 Segue
Visura n.: T285232 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di GROTTAFFERRATA (Codice: E204)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 18 Particella: 2087 Sub.: 501

INTESTATO

_____	_____	(1) 'Proprieta' per 1/1
-------	-------	-------------------------

Unità immobiliare dal 29/01/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		18	2087	501			A/4	2	4,5 vani	Totale: 90 m ² Totale escluse aree scoperte**.: 90 m ²	Euro 348,61	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/01/2019 protocollo n. RM0044038 in atti dal 29/01/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9454.1/2019)
Indirizzo	VIA GUGLIELMO QUATTRUCCI n. 282 piano: 1-1.											
Notifica	in corso con prot. RM0131370/2019 del 21/03/2019											
Annotazioni					Partita				Mod.58			

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E204 - Sezione - Foglio 18 - Particella 2087

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/02/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		18	2087	501			A/4	2	3,5 vani	Totale: 90 m ² Totale escluse aree scoperte**.: 90 m ²	Euro 271,14	VARIAZIONE del 31/01/2018 protocollo n. RM0047868 in atti dal 05/02/2018 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - ART. 19 DL 78/2010 (n. 13526.1/2018)
Indirizzo	VIA GUGLIELMO QUATTRUCCI n. 282 piano: 1-1.											
Annotazioni	classamento e rendita: proposti (D.M. 701/94)											

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0047868del 05/02/2018
Planimetria di u.i.u. in Comune di Grottaferrata
Via Guglielmo Quattrucci civ. 282

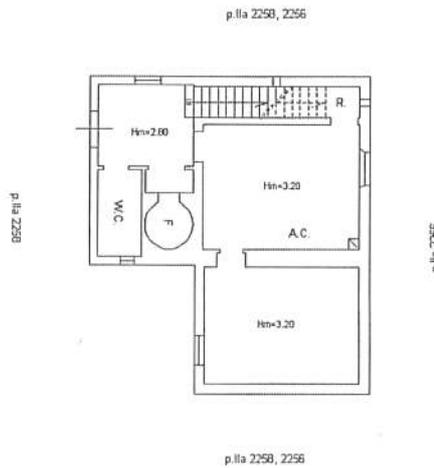
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 18
Particella: 2087
Subalterno: 501

Compilata da:
Mariani Andrea
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Roma N. 8625

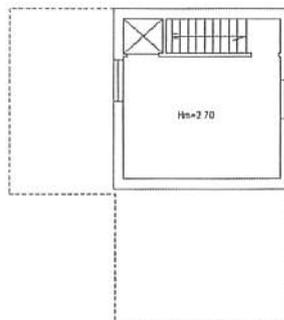
Scheda n. 1 Scala 1:200

ABITAZIONE

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



NORD



Ultima planimetria in atti

Data: 18/04/2023 - n. T356152 - Richiedente: GNNMRA60L09H501Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/10/2019

Data: 22/10/2019 - Ora: 17.42.28
Visura n.: T308233 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta	Comune di GROTTAFERRATA (Codice: E204)	
Catasto Terreni	Provincia di ROMA	
	Foglio: 18 Particella: 2256	

INTESTATO

I		
---	--	--

Situazione dell'Immobile dal 21/02/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz		Reddito
1	18	2256	-	-	VIGNETO 2	ha arc ca 09 92		Dominicale Euro 28,18 Agrario Euro 7,94	VARIAZIONE D'UFFICIO del 21/02/2018 protocollo n. RN0084896 in atti dal 21/02/2018 ISTANZA PROT.63220/2018 (n. 1268.1/2018)
Notifica		RM0098041/2018		Partita					
Annotazioni		di studio: ripristino della qualità' originaria su richiesta di parte							

Situazione dell'Immobile dal 27/10/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz		Reddito
1	18	2256	-	-	FU D ACCERT	ha arc ca 09 92		Dominicale Agrario	Tipo mappale del 27/10/2016 protocollo n. RM0632605 in atti dal 27/10/2016 presentato il 26/10/2016 (n. 632605.1/2016)
Notifica				Partita					

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 18 particella 1645 - foglio 18 particella 348 - foglio 18 particella 344

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 18 particella 2087 - foglio 18 particella 2257 - foglio 18 particella 2258 - foglio 18 particella 2259 - foglio 18 particella 2260

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/10/2019

Data: 22/10/2019 - Ora: 17.42.28
Visura n.: T308233 Pag: 2

Segue

Situazione degli intestati dal 27/10/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	
1	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)
	18	1645		-	F U D A C C E R T	10 14
del 27/10/2016 protocollo n. RM0632605 in atti dal 27/10/2016 Registrazione: presentato il 26/10/2016 (n. 61.2005.1/2016)						

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 12/03/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
1	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)
	18	1645		-	F U D A C C E R T	10 14
di immobile: particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del 78/2010 - al momento della presentazione del tm dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al ceu						
DEDUZ: DEDUZ DOMINICALE Euro 28.80 L. 55.770 REDDITO: REDDITO AGRARIO Euro 8.12 L. 15.717						
VARIAZIONE D'UFFICIO del 12/03/2012 protocollo n. RM0267831 in atti dal 12/03/2012 (n. 4580.1/2012)						

Situazione dell'Immobile dal 26/06/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
1	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)
	18	1645		-	V I G N E T O 2	10 14
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 18 particella 349 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 18 particella 1644						
DEDUZ: DEDUZ DOMINICALE Euro 28.80 L. 55.770 REDDITO: REDDITO AGRARIO Euro 8.12 L. 15.717						
FRAZIONAMENTO del 26/06/1992 in atti dal 09/07/1994 (n. 4677/1992)						

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 11/09/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	
1	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)
	18	1645		-	F U D A C C E R T	10 14
DEDUZ: DEDUZ DOMINICALE Euro 28.80 L. 55.770 REDDITO: REDDITO AGRARIO Euro 8.12 L. 15.717						
FRAZIONAMENTO del 26/06/1992 in atti dal 09/07/1994 (n. 4677/1992)						

DIRITTI E ONERI REALI



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 22/10/2019 - Ora: 17.40.33
Visura n.: T307334 Pag: 1

Segue

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/10/2019

Dati della richiesta	Comune di GROTTAFFERRATA (Codice: E204) Provincia di ROMA
Catasto Terreni	Foglio: 18 Particella: 2258
INTESTATO	

Situazione dell'Immobile dal 27/10/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca		Deduz	Reddito	
1	18	2258			VIGNETO 2	28 87		Dominicale Euro 82,01	Agrario Euro 23,11	Tipo mappale del 27/10/2016 protocollo n. RM10632605 in atti dal 27/10/2016 presentato il 26/10/2016 (n. 632605.1/2016)
Notifica				Partita						

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 18 particella 1645 - foglio 18 particella 348 - foglio 18 particella 344

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 18 particella 2087 - foglio 18 particella 2256 - foglio 18 particella 2257 - foglio 18 particella 2259 - foglio 18 particella 2260

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 27/10/2016		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.							(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA						j16)	



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/10/2019

Data: 22/10/2019 - Ora: 17.38.14

Segue

Visura n.: T306223 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di GROTTOFERRATA (Codice: E204)	
Catasto Terreni		Provincia di ROMA	
		Foglio: 18 Particella: 2260	
INTESTATO			
I			

Situazione dell'Immobile dal 27/10/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz		Reddito
I	18	2260		-	VIGNETO 2	ha arc ca 17 20		Dominicale Euro 48,86	Agrario Euro 13,77
Notifica				Partita		Tipo mappale del 27/10/2016 protocollo n. RM10632605 in atti dal 27/10/2016 presentato il 26/10/2016 (n. 632605.1/2016)			

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 18 particella 1645 - foglio 18 particella 348 - foglio 18 particella 344

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 18 particella 2087 - foglio 18 particella 2256 - foglio 18 particella 2257 - foglio 18 particella 2258 - foglio 18 particella 2259

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 27/10/2016

N.	DATI ANAGRAFICI		DATI ANAGRAFICI		DATI ANAGRAFICI	
I	CODICE FISCALE	CODICE FISCALE	CODICE FISCALE	CODICE FISCALE	CODICE FISCALE	CODICE FISCALE
I						





Comune di Grottaferrata
Città Metropolitana di Roma Capitale
Piazzetta Eugenio Conti, 1 - C.A.P. 00046

Tel. 06 945401679
C.F. 02838140586
www.comune.grottaferrata.roma.it

Fax 06 94315355
P. IVA 01124241009
info@comune.grottaferrata.roma.it



Settore I° - Servizio II°
Edilizia e trasformazione del territorio
- SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA -

13 DIC. 2016

Prot. 42524/16/3

Li.....

Il sottoscritto Arch. **Luca SCARPOLINI**, in qualità di Dirigente del 1° Settore - Area Tecnica del Comune di Grottaferrata;

Vista la richiesta del Geom. **MARIANI Andrea** in qualità di C.T.U. , acquisita al protocollo generale del comune il 29.03.2016 con il n. 10216/6/3;

Vista la legge regionale n° 1/86 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista l'analisi territoriale redatta dal **Dot. Arch. Giancarlo MELCHIORRI**, perito demaniale nominato con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 2690/93 del 10.12.1993, assunta al protocollo del Comune in data 30.01.1994 al n. 11064 ed approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 7 del 02 aprile 2009, esecutiva ai sensi di legge;

Sotto la propria personale responsabilità.

ATTESTA

che il terreno ubicato nel territorio del Comune di Grottaferrata e distinto in catasto al foglio n. **18** con le particelle n. **344-348-479 e 1645**, è terreno privato non soggetto ad usi civici.

Attesta, altresì, che il suddetto terreno non ha mai fatto parte del demanio collettivo di uso civico.

"Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi" (art. 40 comma 2 del D.P.R. n. 445/2000).

Il Responsabile del Procedimento - Geom. Roberto Romei:

tel. 06945401669 fax 06945401687

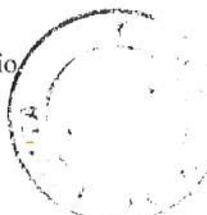
e-mail: sue@comune.grottaferrata.roma.it

Gli atti sono conservati presso l'Ufficio comunale del 1° Settore - Servizio 2° - Edilizia e Trasformazione del Territorio

Orario di apertura al pubblico: martedì 9,00- 12,00, giovedì 15,15 - 17,30.

Titolare del potere sostitutivo di cui all'Art.2 co.9 bis della L.241/90 è il Segretario Generale Dr.ssa Stefania CALCARI

Il Responsabile P.O. 1° Settore 1° e 2° Servizio
Arch. Aldo ZIONELLA



Il Dirigente del 1° Settore
Arch. Luca SCARPOLINI

Compravendita

Repubblica Italiana

L'anno duemilasette il giorno undici del mese di settembre, in Roma,
Via Salaria n. 231, in una Sala della Banca Antonveneta.

11 settembre 2007

Avanti a me Avv. Antonio Califano coadiutore Notaio, per delibera consi-
liare del 7 febbraio 2007, del Dott. Luigi La Gioia, Notaio in Roma, con
Studio in Via Rubicone n. 8, iscritto al Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di
Roma, Velletri e Civitavecchia,

Sono presenti:

- Per una parte la signora.

la stessa interviene

- oltre che in nome proprio,

- anche quale procuratrice della sorella:

[Redacted signature area with a circular notary seal on the right]

tuttora valida e non revocata;

DOTT. LUIGI LA GIOIA

NOTAIO IN ROMA

VIA RUBICONE, 8 - TEL. 0658115797 - 0658320042 - 0658115610 - FAX. 0658314081

e

[Redacted text]

- Per l'altra parte la società:

[Redacted]
con sede legale in [Redacted] ale Eu-
ro 10.000,00 i.v., codice fiscale e numero di iscrizione del Registro delle
Imprese di Roma [Redacted] la CCIAA di Roma al n.
[Redacted] In questo atto rappresentata dall'Amministratore Unico
della Società, [Redacted]

coltizzato in virtù dei poteri a lui spettanti, per la qualifica suddetta, in forza
del vigente statuto sociale.

Detti Componenti, noti tra loro come dichiarano, della cui identità per-
sonale e poteri io Notaio sono certo,

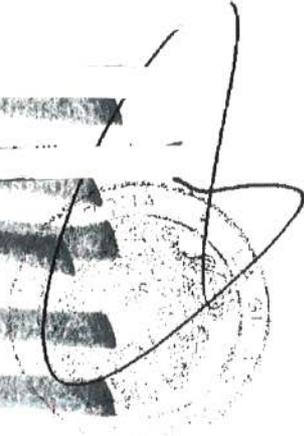
premesso

[Redacted text]

relativa al presente atto;

tutto ciò premesso

convengono e stipulano quanto segue:



Art. 1

... n proprio e quale procuratr

In tutti gli obblighi di legge, ciascuno per quota indivisa di un terzo, insieme per l'intero vendono alla ... personale che, in persona come sopra, accetta ed acquista i seguenti immobili siti in Comune di Grottaferrata (RM), località "Colle delle Streghe" e, più precisamente:

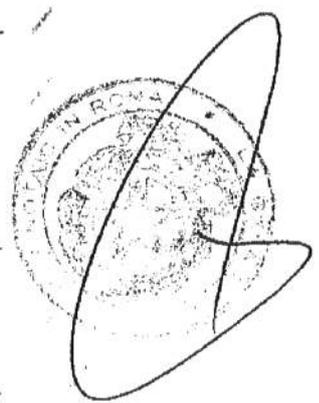
- appartamento disposto ai piani primo e secondo con annessi cantina e grotta al piano seminterrato, della consistenza catastale di vani dodici e mezzo,
- appartamento disposto al piano terra, della consistenza catastale di vani tre (ex casa colonica),
- autorimessa al piano terra della consistenza catastale di diciassette metri quadrati, con annesso terreno circostante;
- tre appezzamenti di terreno edificabile della superficie complessiva di circa mq. 5.694 (cinquemilaseicentonovantaquattro), il tutto confinante,

salvi altri e/o diversi confini.

Detti immobili sono rispettivamente così censiti presso l'Ufficio del Territorio di Roma:

Catasto Fabbricati del Comune di Grottaferrata - :

- Foglio 18, particella 479 sub 2 e p.lla 711 graffata, Località Colle Streghe, piano: 1-2-S1, categoria A/7, classe 2, vani 12,5, r.c. Euro 1.678,48;
- Foglio 18, p.lle 709 e 710 graffate, Località Colle Streghe, piano T, categoria A/5, classe 1, vani 3, r.c. Euro 154,94;



particella 479 sub 1, Località Colle Streghe, piano T, categoria C/6, classe 5, mq. 17

- Catasto Terreni del Comune di Grottaferrata - :

- Foglio 18, p.lla 1645, vigneto di classe 2, are 10.14, R.D. Euro 28, R.A. Euro 8,12,
- Foglio 18, p.lla 344, vigneto di classe 2, are 17.50, R.D. euro 49,71 e R.A. Euro 14,01,
- Foglio 18 p.lla 348, vigneto di classe 2, are 29.30, R.D. euro 83,23 e R.A. Euro 23,45.

Art. 2

Ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 artt. 47 e 76 la

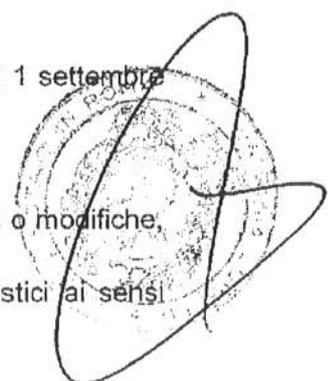
proprio e quale procuratori

me Notaio richiamati sulle re-

sponsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, dichiarano e garantiscono:

a norma dell'art. 46 - 1° comma - del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 recante il T.U. delle dichiarazioni legislative e regolamentari in materia edilizia nonché a norma dell'articolo 40, secondo comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive disposizioni in materia:

- che i fabbricati in oggetto sono stati realizzati prima del 1 settembre 1967;
- che successivamente non sono state apportate variazioni o modifiche, sia interne che esterne, suscettibili di provvedimenti urbanistici ai sensi delle citate leggi;
- che comunque a tutt'oggi non hanno avuto legale conoscenza della



eventuale adozione dei provvedimenti sanzionatori indicati nell'art. 41 della legge 47/85 e successive leggi;

a norma dell'articolo 30, secondo comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 recante il T.U. delle dichiarazioni legislative e regolamentari in materia edilizia, che i terreni in oggetto in base al P.R.G. ricadono in zona "C-A-C - semiestensiva", come risulta dal certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Grottaferrata in data 12 luglio 2007 che in originale qui si allega sotto la lettera "B";

- che dalla data del rilascio dell'indicato Certificato di Destinazione Urbanistica ad oggi non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici vigenti;

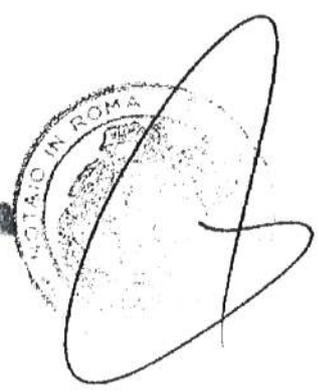
- che il terreno in oggetto non fa parte di lottizzazione autorizzata;

- che alla data odierna non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici riguardanti il terreno in oggetto;

- che i terreni in oggetto non sono ricompresi nel territorio comunale percorso dal fuoco e pertanto gli stessi non risultano vincolati ai sensi delle vigenti leggi.

Art. 3

Quanto in oggetto viene venduto e, rispettivamente, acquistato a corpo, non a misura; con tutti i diritti e le servitù - attive e passive inerenti, pertinenze, accessori, accessioni, impianti, usi, azioni e ragioni; con quanto in esso esiste che sia o possa essere ritenuto immobile a norma di legge, nulla escluso o eccettuato; nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e così come dalla parte venditrice si possiede e si ha diritto di possedere in virtù di successione in mo



[REDACTED]

Quanto in oggetto viene venduto e, rispettivamente, acquistato con tutti i diritti, gli oneri, gli obblighi e le servitù attive e passive derivanti dalle relative norme di legge.

Art. 4

Le Parti contraenti dichiarano che il prezzo della compravendita di cui al presente atto è stato tra esse, di pieno e comune accordo tra loro, pattuito in complessi

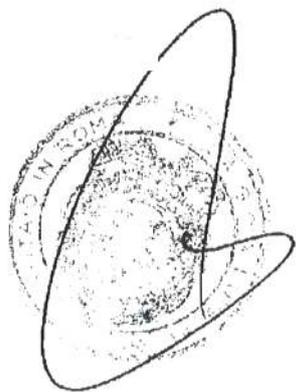
[REDACTED]

la corte annessa,

[REDACTED]

regolato come appresso.

^ ^ ^ ^ ^



Ad ogni effetto di legge le parti del presente atto dichiarano ai sensi del

DPR 445/2000, nonché ai sensi della legge n. 248 del 4 agosto 2006 e della successiva Legge n. 296 del 27 dicembre 2006, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati:

a) che il prezzo come sopra convenuto è stato così corrisposto:

_____ qui in atto è stata così corrisposta mediante assegni bancari - non trasferibili - tratti sul conto corrente _____

in data 29.03.2007 su MONTE DEI PASCHI DI SIENA (Filiale Roma Via del Corso 232), e precisamente:

_____ assegno bancario _____

emesso a favore _____

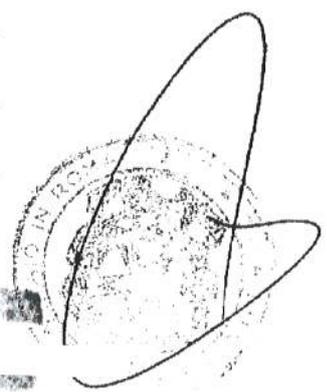
nale, di cui _____ ne ulteriore ac-

conto sul prezzo e qui: _____ renti gli in-

teressi concordati fra le parti in ordine alle modalità di pagamento del prez-

zo: _____

somme per le quali la parte venditrice, in persona e come sopra rappre-



sentata, ne rilascia quietanza;

_____ (_____ mila/00) saranno versati con parte del netto ricavo del mutuo che la parte acquirente stipulerà con atto immediatamente successivo al presente rogito con la BANCA ANTONVENETA - copia della documentazione bancaria costituirà prova dell'effettivo pagamento; il tutto come da mandato irrevocabile rilasciato dalla parte acquirente all'Istituto mutuante di versare il detto importo alla parte venditrice.

Regolato in tal modo l'intero prezzo la parte venditrice rinuncia espressamente _____ a _____ onera il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Le parti precisano che decorsi venticinque giorni dall'effettivo pagamento a saldo del prezzo pattuito a mezzo bonifico bancario irrevocabile che la Banca Antonveneta ABN AMBRO effettuerà entro e non oltre venti giorni dalla sottoscrizione del presente atto senza che la parte venditrice abbia eccepito il mancato pagamento, il prezzo si intenderà pagato senza bisogno di atto di quietanza, essendo stato dalla Parte acquirente pagato ai venditori il prezzo complessivo;

b) Con riferimento all'art. 35, comma 22 del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223:

1. la parte venditrice dichiara che la presente compravendita è stata conclusa con l'intervento, quale mediatore, ai sensi degli artt. 1754 ss. cc. dell'intermediazi



2. la società acquirente, per quanto di sua spettanza, dichiara che la cessione di immobile è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli artt. 1754 ss. c.c..

Art. 5

La parte venditrice garantisce la proprietà e la disponibilità della porzione immobiliare oggetto di vendita nonché la libertà di essa da vincoli, pesi ed oneri di qualsiasi natura; da diritti di terzi; da privilegi di ogni specie e da privilegi fiscali in particolare; da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli, volendo, in caso contrario, essere tenuta a rispondere per l'evizione e per gli eventuali danni, a norma di legge.

La parte venditrice garantisce altresì di aver provveduto e di essere al corrente con il pagamento di imposte, tasse ed oneri comunque riferentisi, direttamente o indirettamente, alla porzione immobiliare oggetto di vendita fino alla data odierna e si impegna a provvedere all'esatto e puntuale adempimento di quanto fosse ancora dovuto per il periodo stesso anche se accertato, liquidato, notificato o messo in esazione successivamente, obbligandosi a tenere la parte acquirente indenne da ogni e qualsiasi onere, obbligo, pagamento, responsabilità o danno al riguardo.



Art. 6

Il possesso di quanto oggetto di vendita, libero da persone e da cose, è stato trasferito alla parte acquirente in data odierna.

Dalla stessa data pertanto decorreranno a rispettivo profitto e carico della Parte acquirente tutti gli utili e gli oneri comunque inerenti quanto acquistato, nulla escluso o eccettuato.

Art. 7

Per l'osservanza di quanto sopra pattuito, le parti contraenti reciprocamente si obbligano a norma di legge ed eleggono domicilio come alla comparsa.

La parte venditrice rinuncia a qualsiasi ipoteca legale comunque nascente dal presente atto, esonerando il competente Conservatore dei RR.II. dall'obbligo di iscrizioni d'ufficio e da ogni responsabilità al riguardo.

^ ^ ^ ^ ^

Le spese di questo atto e conseguenti sono a carico della società acquirente.

^ ^ ^ ^ ^

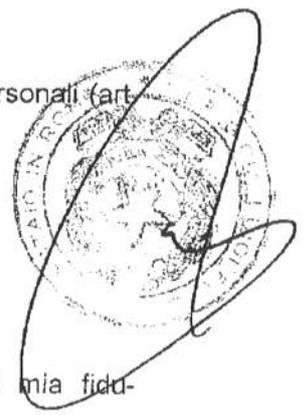
Le Parti dispensano me Notaio dal dare lettura degli allegati dichiarando di averne esatta conoscenza.

^ ^ ^ ^ ^

I componenti autorizzano me Notaio al trattamento dei dati personali (art. 13 D. L.gvs 196/2003).

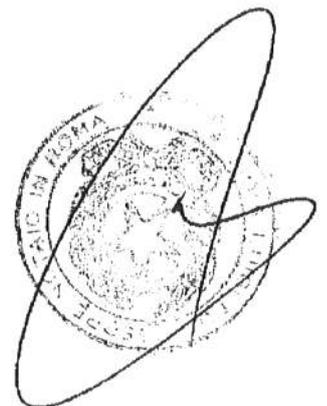
^ ^ ^ ^ ^

Atto da me Notaio letto ai componenti che lo approvano. Consta l'atto di tre fogli scritti a norma di legge da persona di mia fidu-



cia e completato di mia mano nelle prime dieci intere pagine e quanto fin
qui della undicesima.

Sono le ore: dieci



~~_____~~
~~_____~~
~~_____~~

~~_____~~



Comune di Grottaferrata
(Città Metropolitana di Roma Capitale)
Piazzetta Eugenio Conti, 1 - C.A.P. 00046

Tel. 06 945401679
C.F. 02838140586
www.comune.grottaferrata.roma.it

Fax 06 94315355
P. IVA 01124241009
info@comune.grottaferrata.roma.it

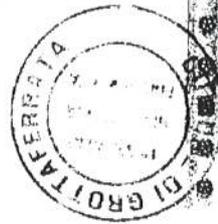


Settore I - Servizio II

Edilizia e trasformazione del territorio

Prot. n. 4252216B
43/bis

Li 13 DIC 2016



- Vista** la richiesta del sig. **MARIANI Andrea** di un Certificato di Destinazione Urbanistica, acquisita al protocollo generale del comune il **29/03/2016** prot. **10216/6/3**, del terreno distinto in Catasto al foglio di mappa: n. **18** particelle n. **344-348-479 e 1645**;
- Visto** il Vigente Piano Regolatore Generale, approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n. 998 del 19 dicembre 1972, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio il 5 marzo 1973;
- Visto** l'art. 30 comma 2 del D.P.R. 380/2001;
- Visti** gli atti d'Ufficio.

SI ATTESTA

che nel **VIGENTE PIANO REGOLATORE GENERALE**:

- il terreno distinto in Catasto al foglio di mappa n. **18** particelle;
- n. **344-348-479 e 1645** ricadono in:
 - **"Zona Omogenea C-Semiestensiva" - art. 6 delle N.T.A.;**

NORMATIVA (N.T.A.)

(Integralmente richiamate e qui di seguito riassunte)

PIANO REGOLATORE GENERALE:

"Zona Omogenea C-Semiestensiva" - art. 6 delle N.T.A.;
Riferimento art. 6 delle N.T.A.

P.T.P. - P.T.P.R.

La/e particella/e ricade/ono nel:

- Piano Territoriale Paesistico della Regione Lazio, Ambito Territoriale n. 9;
- Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con D.R.G. 556 del 25.07.2007 Integrato e rettificato con D.R.G. 1025 del 21.12.2007.

Al sensi art. 23 bis L.R. 24/98, così definite dall'art. 7 comma 4 N.T.A. dello stesso P.T.P.R., valgono le misure di salvaguardia del P.T.P.R. e dei piani paesistici vigenti e adottati.

VINCOLI

Foglio n. **18** particelle n **344-348-479 e 1645** ;

- **Vincolo Paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 l. c.d - D. Lgs. 42/2004;**
- **Vincolo aeronautico ex art. 707 Codice della navigazione ;**

le particelle 479 e 344 sono soggette ad allargamento stradale

"Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi" (art. 40 comma 2 del D.P.R. n. 445/2000).

Il Responsabile del Procedimento: geom. **Roberto ROMEO**

P.E.C.: sue@pec.comune.grottaferrata.rm.it

Gli atti sono conservati presso l'ufficio comunale del Settore I - Servizio II.

L'orario di apertura al pubblico: martedì 9:00-12:00 - giovedì 15:15-17:30.

Titolare del potere sostitutivo di cui all'Art.2 co.9 bis della L.241/90 è il Segretario Generale Dr.ssa Stefania CALCARI

IL RESPONSABILE DI P.O. 1° e 2° Servizio del 1° SETTORE

Arch. Aldo ZICHELLA

diritti di segreteria € 51,00

IL DIRIGENTE DEL I SETTORE

Luca SCARPOLINI



Per ricevuta:





N. 2290

E-2400

Prat. n. 1205588/2016
St. Feb-2016, 16.01.16

Dimensione cartaceo: 770.000 x 562.000 metri

Comune: GROTTOFERRATA
Foglio: 18

1 Particella: 479































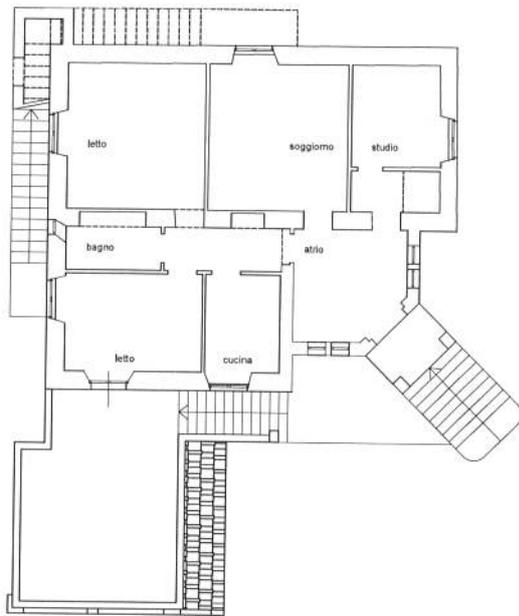




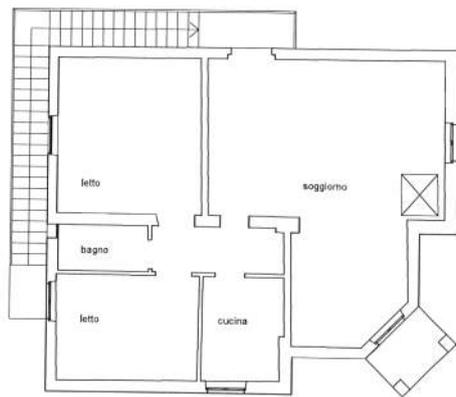


TRIBUNALE DI VELLETRI - Proc. Es. R.G. n° 67/2015
COMUNE DI GROTTAFERRATA - Via G. Quattrucci n. 280
PLANIMETRIA DI RILIEVO Fg. 18 - P. 479 - sub 501 (bene 1).

Pianta Piano Terra Rialzato
scala 1:100



Pianta Piano Primo
scala 1:100



NORD



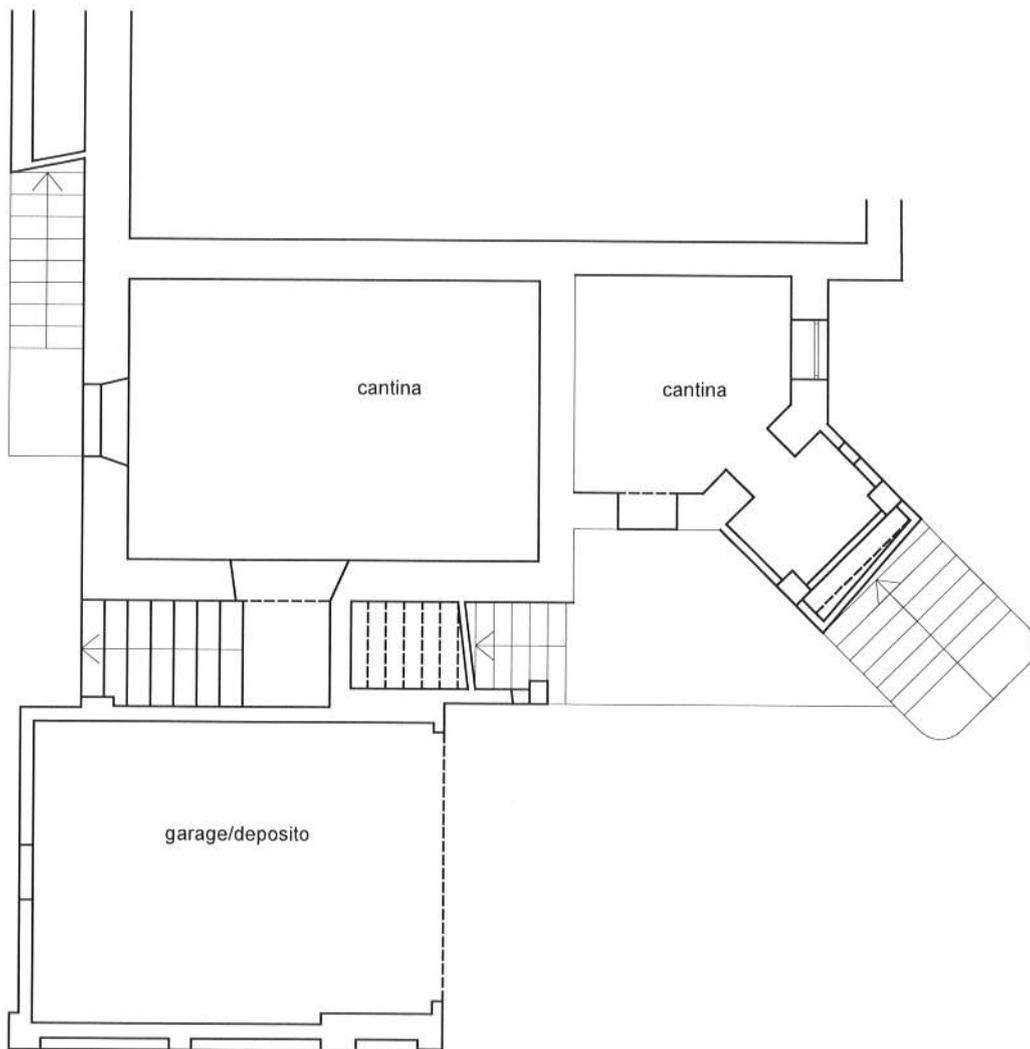
1:100

TRIBUNALE DI VELLETRI - Proc. Es. R.G. n° 67/2015

COMUNE DI GROTTAFERRATA - Via G. Quattrucci n. 280

PLANIMETRIA DI RILIEVO Fg. 18 - P. 479 - sub 501 (bene 1).

Pianta Piano Seminterrato scala 1:100



NORD



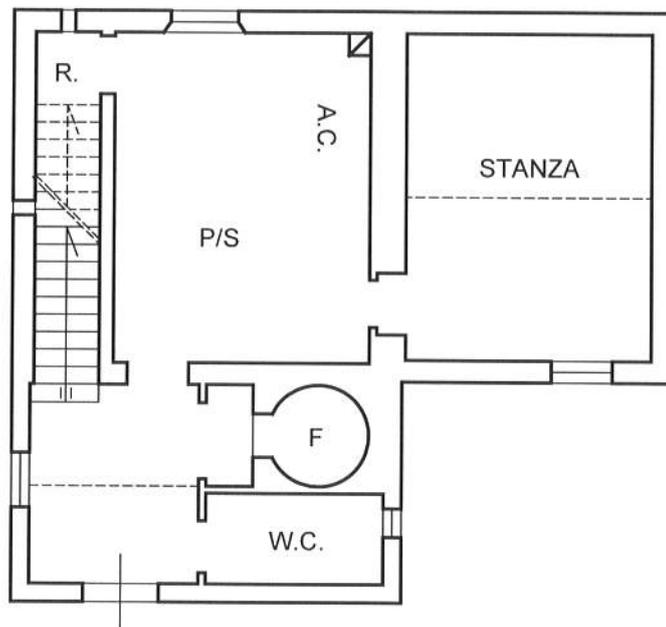
1:100

TRIBUNALE DI VELLETRI - Proc. Es. R.G. n° 67/2015

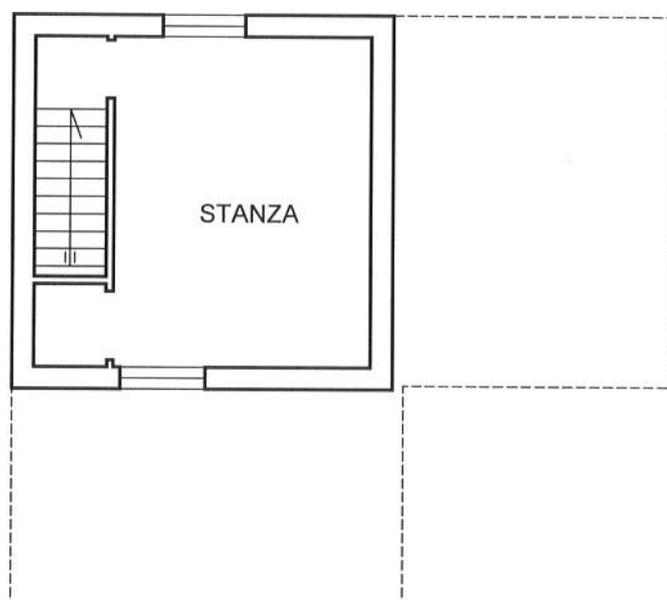
COMUNE DI GROTTAFERRATA - Via G. Quattrucci n. 280

PLANIMETRIA DI RILIEVO Fg. 18 - P. 2087 - sub 501 (bene 2).

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



NORD



1:100

92
60



UFFICIO TECNICO

Diritto d'uso esame progetto 500.
subalterno (no. 150) 850
850

B-N 199
del
= 6 GIU 1951

ALL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI
GROTTAFERRATA

Il sottoscritto *[nome]*, domiciliato a *[indirizzo]*, via *[indirizzo]*, ha richiesto e ha ottenuto l'approvazione del progetto per la *[descrizione]* di una casa esistente. Il tutto come all'allegato disegno.

con osservanza

prospetti 25 aprile 1951

27 APR 1951

UFFICIO TECNICO

Licenza di costruzione n° 125
del 26 MAG 1951
ritirate due copie del progetto
il 31 MAG 1951

Commissione Edilizia del 12 MAG 1951

Si restituisce perché vengono meglio precisati i lavori da eseguire

per il Sindaco
[firma]

Unità di Commissione Edilizia, si approva

a condizione che venga rifatto la scala riferendo magari i mobili del chiostro esistente nel giardino.

GROTTAFERRATA 31 maggio 1951

[firma]
per il Sindaco



COMUNE DI GROTTAFERRATA

PROVINCIA DI ROMA

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

IL SINDACO

Visto la domanda del Sig.

per essere autorizzato a costruire **ampliamento e sopraelevazione di una casetta rurale**

in questo Comune al mapp. N. **18n.479=** in Via **del Seminario**

Visti i disegni e il tipo allegati alla domanda stessa;

Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data **9 luglio 1957=**

Udito il riferimento del Tecnico Comunale in data **9 luglio 1957=**

Visto il parere favorevole dell' Ufficiale Sanitario in data **9 luglio 1957=**

Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene, Polizia locale e tutela delle strade comunali;

Visto il capo IV del titolo II della legge 17 agosto 1942, N. 1150;

Vista la denuncia relativa alle Imposte di Consumo sul materiale da costruzione edilizio che verrà impiegato;

Vista la legge Comunale e Provinciale;

Visto il c. c., libro terzo, proprietà edilizia;

Visto il regolamento generale per l'igiene del lavoro, approvato con R. D. 14 aprile 1927, n. 530;

Visto il nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti del Lazio

concesso con lettera n°5685, del 14 corrente ;

=====

=====

=====

=====

Concede il proprio

NULLA OSTA

al Signor

per l'esecuzione dei lavori in cui si tratta, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo le migliori norme dell'arte, perchè riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo

adottato, nonchè sotto l'osservanza delle prescrizioni di seguito riportate:

1). Che siano salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi:

2). Chi fabbrica non deve mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche e deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose ed assicurare quanto è possibile, gli incomodi che i terzi possono risentire dalle esecuzioni di tali opere;

3). Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici;

4). Per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere speciale autorizzazione dell'ufficio Comunale.

Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'Ufficio Comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;

5). Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizio pubblico deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle imprese proprietarie per i provvedimenti del caso;

6). Gli assiti di cui al paragrafo 3 od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti pure agli angoli di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo ed avere dimensioni tali da rendere facilmente visibili il recinto od il riparo su cui è collocata;

7). A cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la visita del rustico;

8). L'Ufficio Comunale si riserva dalle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti.

9) a condizione che la copertura a tetto venga eseguita con coppi e tegole alla romana e che la tinteggiatura delle pareti esterne sia eseguita a color tufo antico.=

LA PRESENTE HA LA DURATA DI UN ANNO=

Il proprietario e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di leggi e di regolamenti comunali come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione.

Alla presente si allegano in restituzione, un esemplare di ciascuno dei disegni presentati in doppio e vistati.

Dalla Residenza Municipale, li

18 Settembre

7

Al sen...
f...
(Bollo)



SINDACO
[Handwritten signature]

B. La presente licenza deve essere conservata sul cantiere di lavoro e deve essere esibita unitamente ai disegni di progetto vistati, e con ogni richiesta degli interessati al controllo dei lavori, a norma di legge.

SOPRINTENDENZA AI MONUMENTI
DEL LAZIO

Roma, 15/11/57

PIAZZA S. IGNAZIO, 152 - TELEF. 62.490 - 61.952

OGGETTO: GROTTAFERRATA - Strada del Seminario - Ampliamento e sopraelevazione costruzione

Protocollo N. 5685

Risposta a nota del N.

Allegati N. 1

M. P. P. 9/13

AL COMUNE DI

GROTTAFERRATA

Nulla osta di questo Ufficio per la parte di competenza al progetto per l'ampliamento e la sopraelevazione del fabbricato di proprietà degli sito in Strada del Seminario a condizione che la copertura a tetto venga eseguita con coppi e tegole alla romana e che la tinteggiatura delle pareti esterne sia eseguita a color tufo antico.

Si restituisce copia de l'elaborato grafico munito del prescritto benessere e si prega nel contempo codesto Comune di voler vigilare affinché le condizioni di cui sopra vengano rispettate.

Distinti saluti.

IL SOPRINTENDENTE

Stallin

7132

GR/DL

* Comune di Grottaferrata *

Strada Vic. del Seminario

Soprintendenza di Monumenti del Lazio
Nella Osta di massima
Lettera di questo Ufficio n° 5685 del 14/9/55

Proprietà:

Progetto
di Ampliamento e Sopraelev.
di una Casetta Rurale

Salò Pisegreco 13100

il Proprietario

il Tecnico

Geom. Carquetani Adamo



[Signature]



Udita la Commissione
Edilizia, si approva.

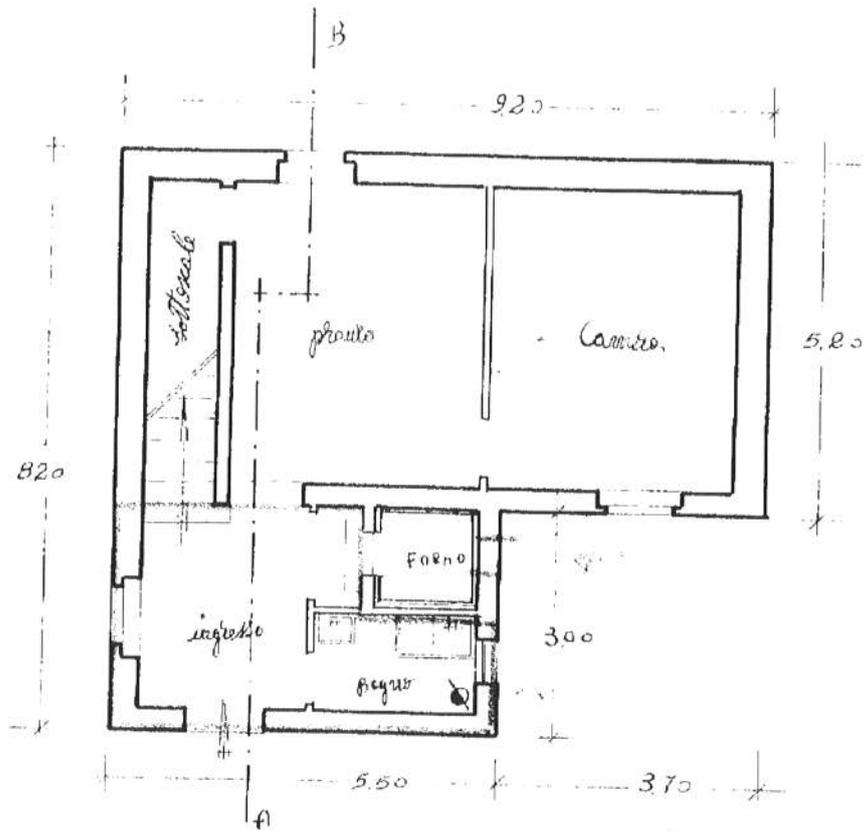
9 LUG. 1957



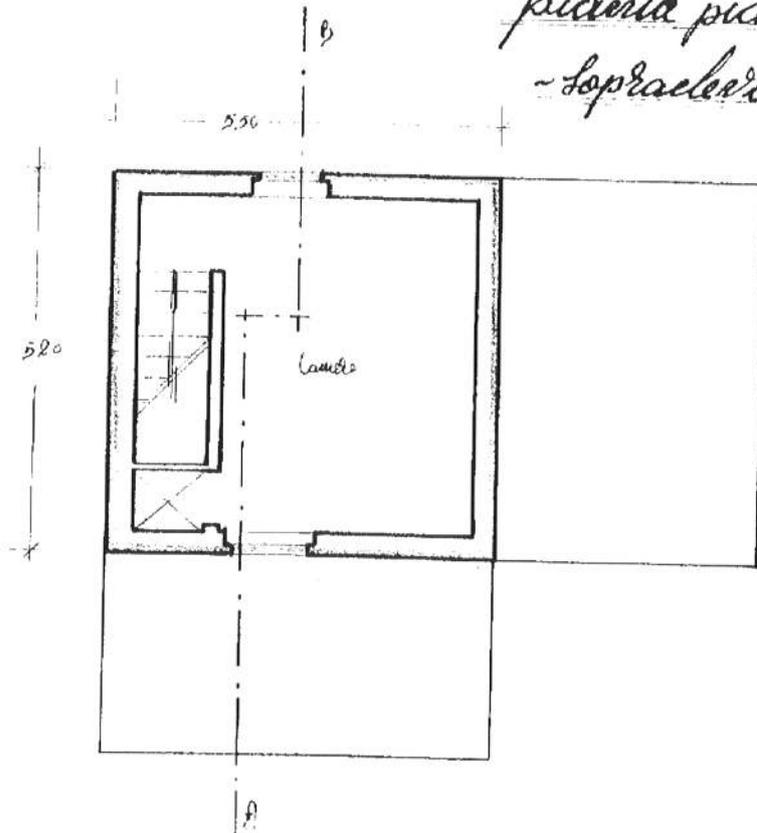
Il Sindaco

[Signature]

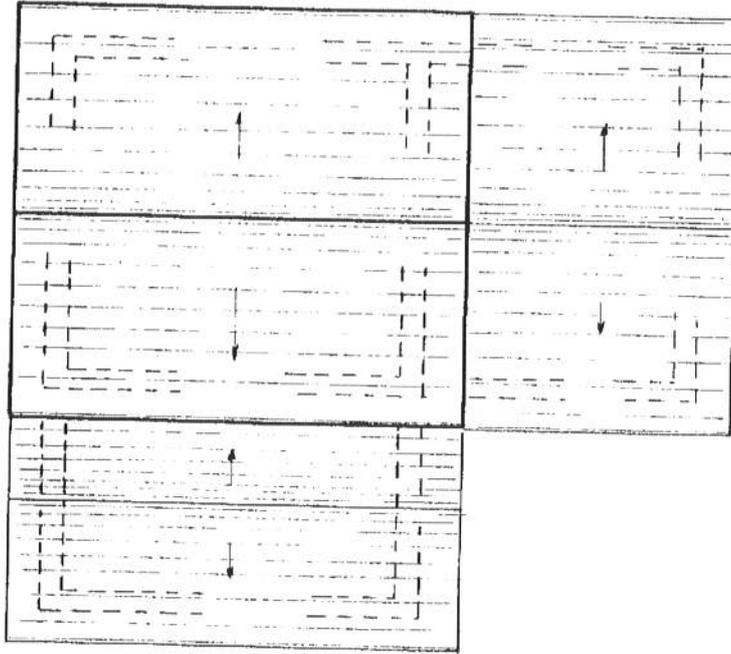
pianta piano terra



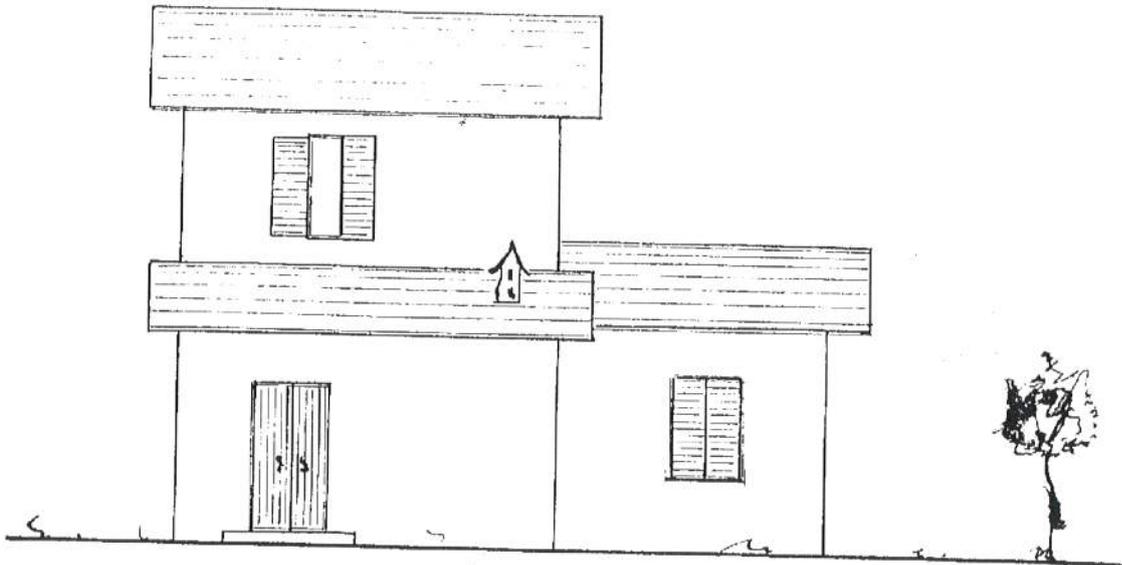
*pianta piano rialzato
- sopraelevazione -*



pianta Copertura



prospetto principale



PROGETTO PER LA SOPRAELEVAZIONE DEL FABBRICATO DI PROPRIETA DEI SIGG.

SITO IN VIA COLLE DELLE STREGHE n°45 - GROTTAFERRATA

Udita la Commissione Edilizia ed eseguito il sopralluogo SI APPROVA e condizione che venga coperta la scala ripete motivi del chiosco esistente
Grottaferrata, 21 maggio 1955

Alberto Alai
APR. 20 1955
Antonio Alai



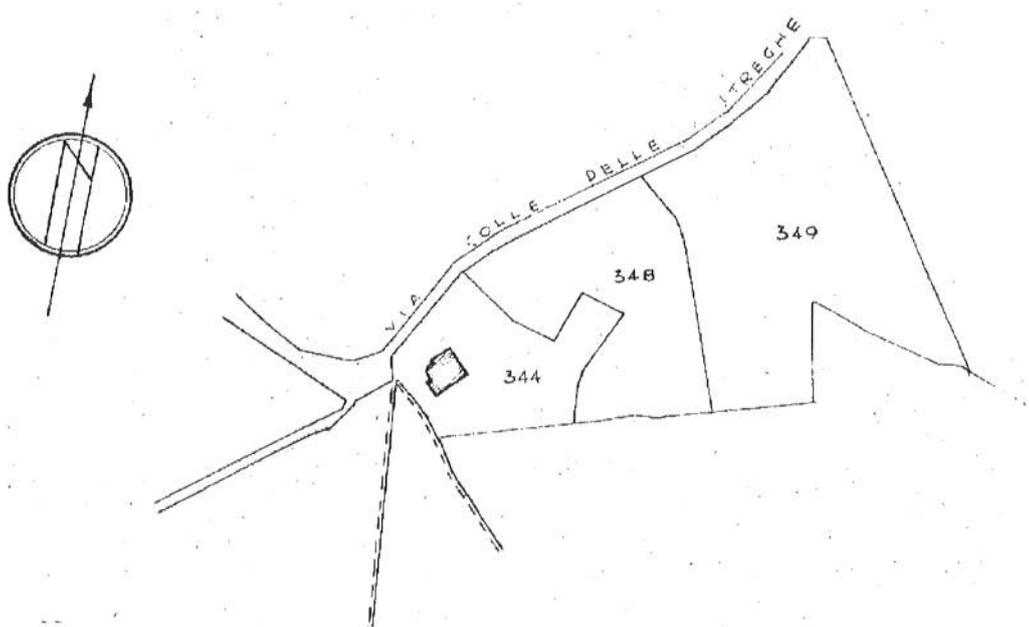
IL SINDACO

[Handwritten signature]

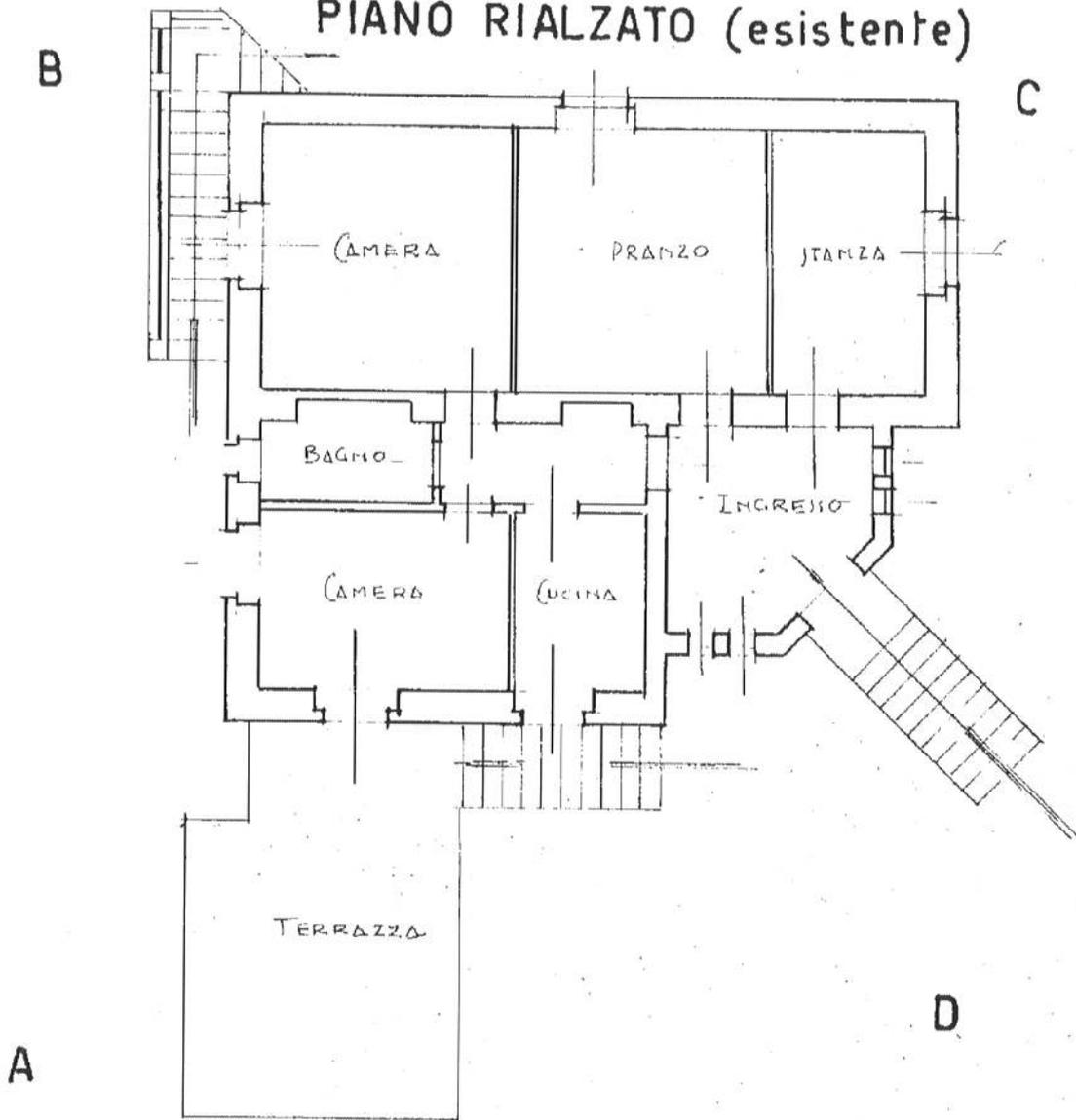


Giovanni Dergia Pisani
[Handwritten signature]

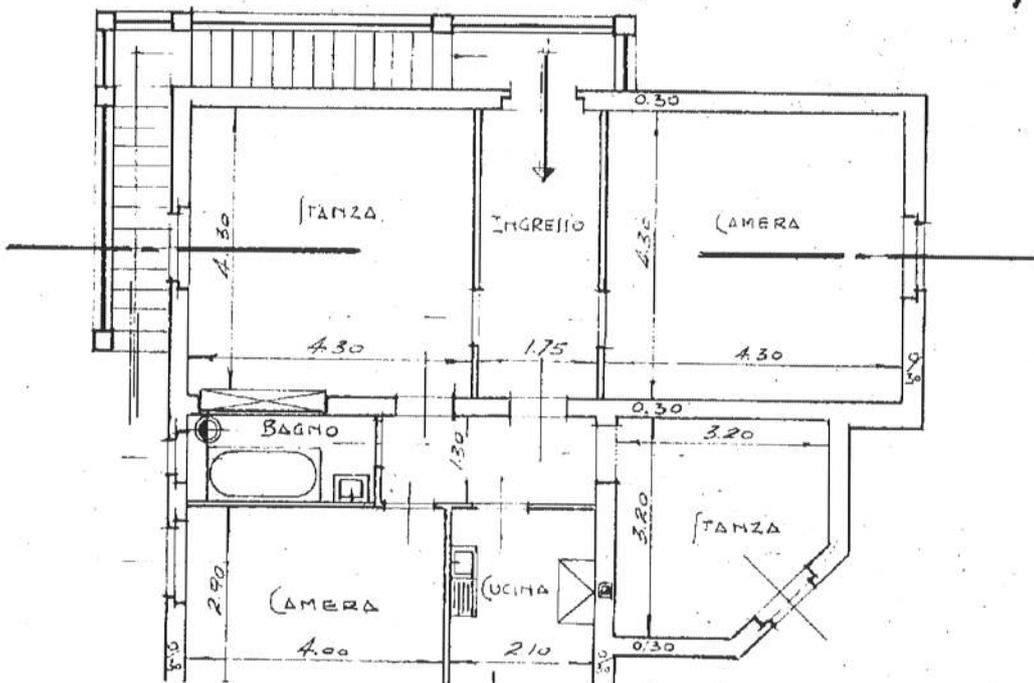
PLANIMETRIA - scala 1:2000



PIANO RIALZATO (esistente)



PIANO PRIMO (sopraelevazione)

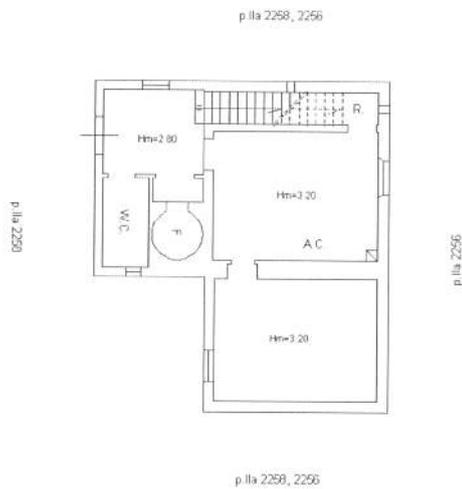


Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Grottaferrata	
Via Guglielmo Quattrucci civ. 282	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Mariani Andrea
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 18	Prov. Roma
Particella: 2087	N. 8625
Subalterno: 501	

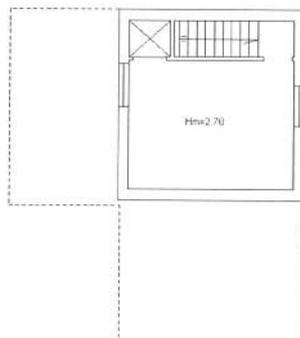
Scheda n. 1 Scala 1:200

ABITAZIONE

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



NORD



MODULARIO
F. - e. n. - 481



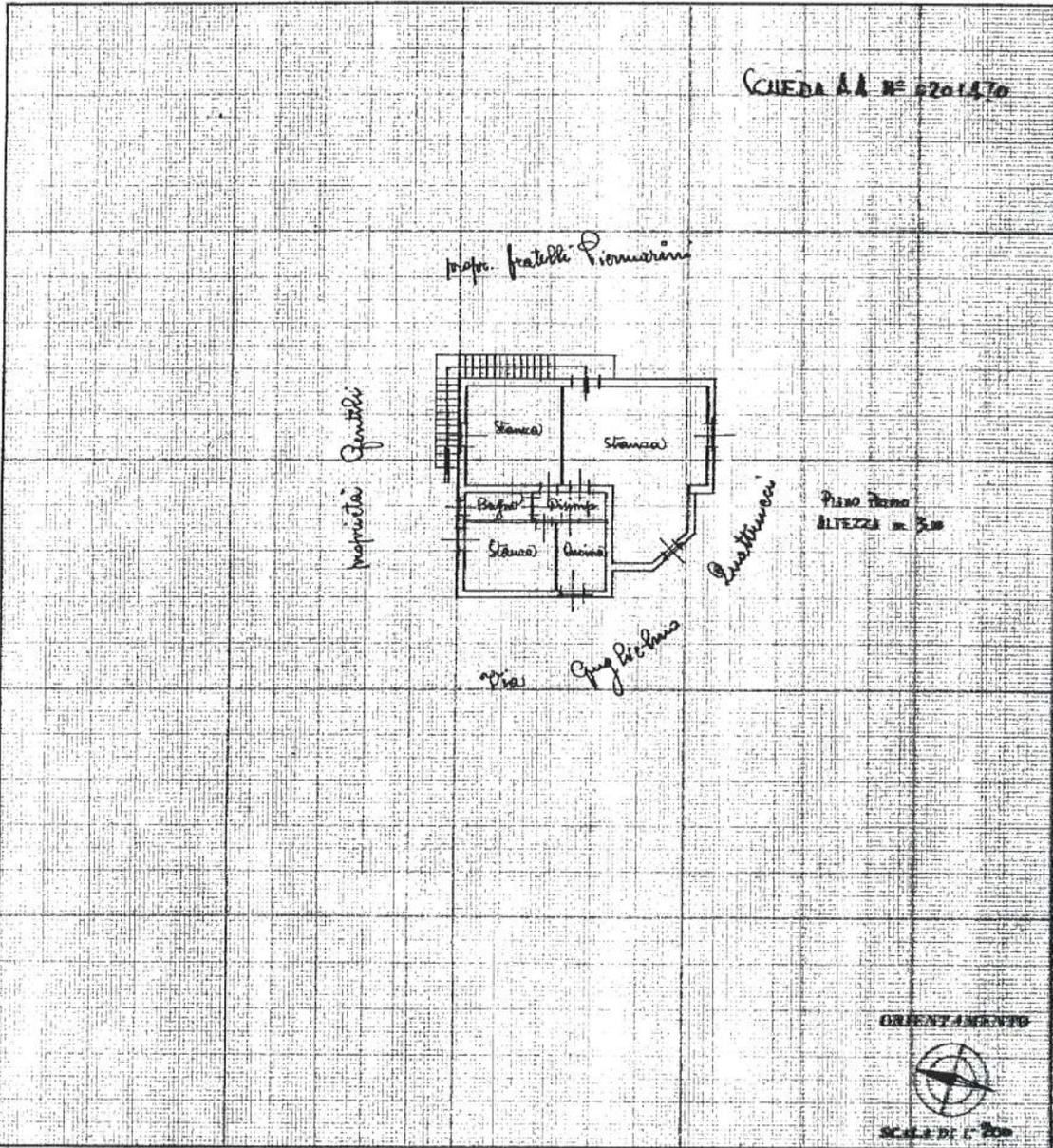
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1952, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di GROTTAFERRATA Via GIUGLIAMO QUATTROCCI N° 45-47
Ditta ALOI ALBERTO e DARIO fu GIROLAMO
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio (*) Tecnico Erariale di ROMA
(*) Tecnico Erariale o del Comune



10 metri

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dal Gestore Sergio Piana (A)
 Iscritto all'Albo dei Gestori
 della Provincia di AS Roma
 DATA 10 maggio 1953
 Firma Sergio Piana

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/02/2016 - Comune di GROTTAFERRATA (E204) - < Foglio: 18 - Particella: 479 - Subalterno: 2 >
VIA DEL CASALACCIO piano: 1-2-S1;

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. n. 481



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

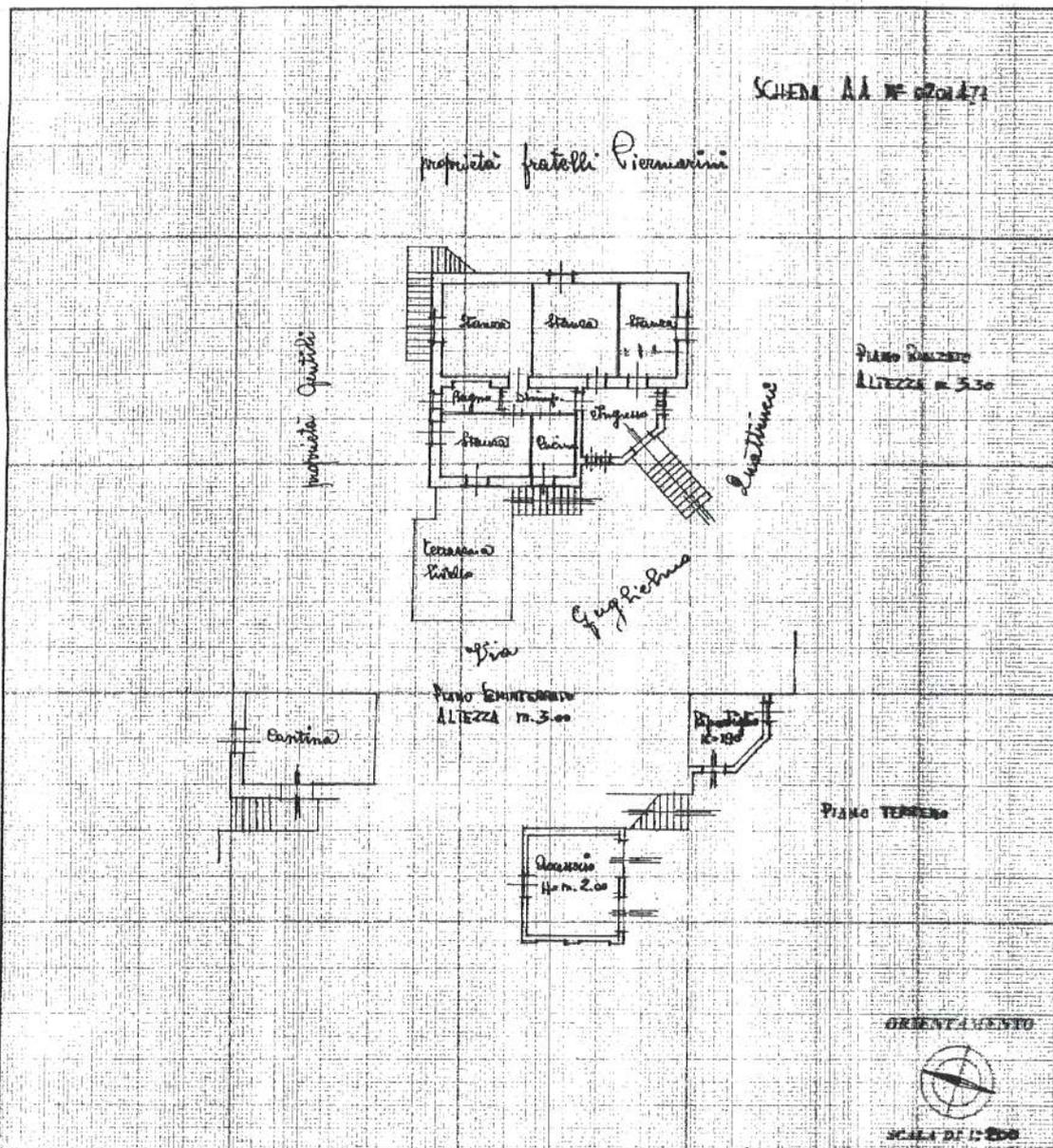
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 657)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di GROTTOFERRATA Via GIUGLIAMO QUATRECCHI N° 45-47
Ditta ALOI ALBERTO e DARIO su GIROLAMO
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio ^(*) Terzolo Erariale di ROMA

(*) Terzolo Erariale o del Comune



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dal Geometra
Sergio Piccinini
 Iscritto all'Albo dei Geometri
 della Provincia di ROMA
 DATA 10 maggio 1953
 Firma: Sergio Piccinini

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/02/2016 - Comune di GROTTOFERRATA (F204) - < Foglio: 18 - Particella: 479 - Subalterno: 2 >
VIA DEL CASALACCIO piano: 1-2-S1;

Ultima planimetria in atti

TRIBUNALE DI VELLETRI

- Verbale al Primo udienza -

Il giorno 9 del mese di Marzo
nell'anno 2016, alle ore 10:30, il
sottoscritto C.T.U. Geom. Andrea
Marion, si recò sui luoghi per cui
è corso.

All'udienza si presentò il delegato
Geom. Italo Mela, il quale consegnò
la delega relativa.

Per impetite condizioni meteorologiche,
si rinviò la operazione prevista alla
data del 6/03/2016 alle ore 10:30 sui
luoghi.

Il delegato consegnò al sottoscritto una
copia dell'atto di provenienza degli
immobili, precisando che gli stessi
attualmente non sono conosciuti in locazio-
ne alcuna e risultano essere liberi e
non occupati.

Chiusa la operazione alle ore 11:10.
L. C. S.

Successivamente il giorno 21 del
mese di marzo dell'anno 2016, alle
ore 10:45, il sottoscritto C.T.U. si
recava nuovamente sui luoghi di corso
dove alla presenza dello stesso delegato
Geom. Mike Polo, eseguisce i rilievi
metrici e fotografici degli immobili
oggetto del procedimento.
Chiusa le operazioni alle ore 12:50.
L.C.S.

