

# TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rivieccio Patrizia Giovanna, nell'Esecuzione Immobiliare 421/2020 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

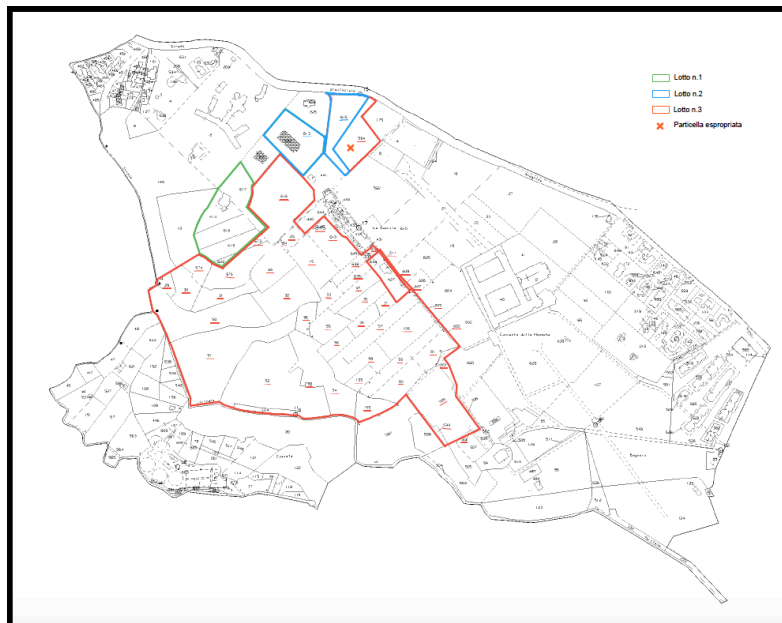
con l'intervento di

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

 ASTALEGALE.NET



## SOMMARIO

Incarico .....	8
Premessa.....	8
Lotto 1 .....	8
Descrizione .....	8
<b>Bene N° 1</b> – Abitazione in villa ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20, piano T.....	8
Completezza documentazione ex art. 567 .....	9
<b>Bene N° 1</b> – Abitazione in villa ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20, piano T .....	9
Titolarità.....	10
<b>Bene N° 1</b> – Abitazione in villa ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20, piano T .....	10
Confini .....	10
<b>Bene N° 1</b> – Abitazione in villa ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20, piano T .....	10
Consistenza .....	10
<b>Bene N° 1</b> – Abitazione in villa ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20, piano T .....	10
Dati Catastali.....	11
<b>Bene N° 1</b> – Abitazione in villa ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20, piano T .....	11
Stato conservativo.....	12
<b>Bene N° 1</b> – Abitazione in villa ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20, piano T .....	12
Servitù, censo, livello, usi civici .....	12
<b>Bene N° 1</b> – Abitazione in villa ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20, piano T .....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
<b>Bene N° 1</b> – Abitazione in villa ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20, piano T .....	12
Stato di occupazione .....	13
<b>Bene N° 1</b> – Abitazione in villa ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20, piano T .....	13
Provenienze Ventennali.....	13
<b>Bene N° 1</b> – Abitazione in villa ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20, piano T .....	13
Formalità pregiudizievoli .....	14
<b>Bene N° 1</b> – Abitazione in villa ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20, piano T .....	14
Normativa urbanistica .....	16
<b>Bene N° 1</b> – Abitazione in villa ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20, piano T .....	16
Regolarità edilizia.....	16
<b>Bene N° 1</b> – Abitazione in villa ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20, piano T .....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
<b>Bene N° 1</b> – Abitazione in villa ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20, piano T .....	17
Descrizione .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Agriturismo ubicato a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20, piano T-1-2.....	18
Completezza documentazione ex art. 567 .....	19

<b>Bene N° 2 - Agriturismo ubicato a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20, piano T-1-2</b> .....	19
Titolarità.....	20
<b>Bene N° 2 - Agriturismo ubicato a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20, piano T-1-2</b> .....	20
Confini .....	20
<b>Bene N° 2 - Agriturismo ubicato a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20, piano T-1-2</b> .....	20
Consistenza .....	20
<b>Bene N° 2 - Agriturismo ubicato a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20, piano T-1-2</b> .....	20
Dati Catastali.....	22
<b>Bene N° 2 - Agriturismo ubicato a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20, piano T-1-2</b> .....	22
Stato conservativo.....	22
<b>Bene N° 2 - Agriturismo ubicato a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20, piano T-1-2</b> .....	22
Servitù, censo, livello, usi civici .....	23
<b>Bene N° 2 - Agriturismo ubicato a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20, piano T-1-2</b> .....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	23
<b>Bene N° 2 - Agriturismo ubicato a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20, piano T-1-2</b> .....	23
Stato di occupazione .....	24
<b>Bene N° 2 - Agriturismo ubicato a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20, piano T-1-2</b> .....	24
Provenienze Ventennali.....	24
<b>Bene N° 2 - Agriturismo ubicato a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20, piano T-1-2</b> .....	24
Formalità pregiudizievoli .....	25
<b>Bene N° 2 - Agriturismo ubicato a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20, piano T-1-2</b> .....	25
Normativa urbanistica .....	26
<b>Bene N° 2 - Agriturismo ubicato a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20, piano T-1-2</b> .....	26
Regolarità edilizia.....	26
<b>Bene N° 2 - Agriturismo ubicato a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20, piano T-1-2</b> .....	26
Vincoli od oneri condominiali.....	28
<b>Bene N° 2 - Agriturismo ubicato a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20, piano T-1-2</b> .....	28
Lotto 2 .....	30
Descrizione .....	30
<b>Bene N° 3 - Villa per ricevimenti ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20-22, piano T</b> .....	30
Completezza documentazione ex art. 567.....	31
<b>Bene N° 3 - Villa per ricevimenti ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20-22, piano T</b> .....	31
Titolarità.....	31
<b>Bene N° 3 - Villa per ricevimenti ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20-22, piano T</b> .....	31
Confini .....	32

<b>Bene N° 3 - Villa per ricevimenti ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20-22, piano T</b>	32
Consistenza .....	32
<b>Bene N° 3 - Villa per ricevimenti ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20-22, piano T</b>	32
Dati Catastali.....	33
<b>Bene N° 3 - Villa per ricevimenti ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20-22, piano T</b>	33
Stato conservativo.....	33
<b>Bene N° 3 - Villa per ricevimenti ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20-22, piano T</b>	33
Servitù, censo, livello, usi civici .....	33
<b>Bene N° 3 - Villa per ricevimenti ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20-22, piano T</b>	33
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	34
<b>Bene N° 3 - Villa per ricevimenti ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20-22, piano T</b>	34
Stato di occupazione .....	35
<b>Bene N° 3 - Villa per ricevimenti ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20-22, piano T</b>	35
Provenienze Ventennali.....	35
<b>Bene N° 3 - Villa per ricevimenti ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20-22, piano T</b>	35
Formalità pregiudizievoli .....	36
<b>Bene N° 3 - Villa per ricevimenti ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20-22, piano T</b>	36
Normativa urbanistica .....	37
<b>Bene N° 3 - Villa per ricevimenti ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20-22, piano T</b>	37
Regolarità edilizia.....	37
<b>Bene N° 3 - Villa per ricevimenti ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20-22, piano T</b>	37
Vincoli od oneri condominiali.....	38
<b>Bene N° 3 - Villa per ricevimenti ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20-22, piano T</b>	38
Descrizione .....	39
<b>Bene N° 4 - Cantina enologica ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20-22, piano S1.</b>	39
Completezza documentazione ex art. 567 .....	40
<b>Bene N° 4 - Cantina enologica ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20-22, piano S1.</b>	40
Titolarità.....	41
<b>Bene N° 4 - Cantina enologica ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20-22, piano S1.</b>	41

Confini .....	41
<b>Bene N° 4 - Cantina enologica ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20-22, piano S1..</b>	41
Consistenza .....	41
<b>Bene N° 4 - Cantina enologica ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20-22, piano S1..</b>	41
Dati Catastali.....	42
<b>Bene N° 4 - Cantina enologica ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20-22, piano S1..</b>	42
Stato conservativo.....	42
<b>Bene N° 4 - Cantina enologica ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20-22, piano S1..</b>	42
Servitù, censo, livello, usi civici .....	42
<b>Bene N° 4 - Cantina enologica ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20-22, piano S1..</b>	42
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	43
<b>Bene N° 4 - Cantina enologica ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20-22, piano S1..</b>	43
Stato di occupazione .....	44
<b>Bene N° 4 - Cantina enologica ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20-22, piano S1..</b>	44
Provenienze Ventennali.....	44
<b>Bene N° 4 - Cantina enologica ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20-22, piano S1..</b>	44
Formalità pregiudizievoli .....	45
<b>Bene N° 4 - Cantina enologica ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20-22, piano S1..</b>	45
Normativa urbanistica .....	46
<b>Bene N° 4 - Cantina enologica ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20-22, piano S1..</b>	46
Regolarità edilizia.....	46
<b>Bene N° 4 - Cantina enologica ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20-22, piano S1..</b>	46
Vincoli od oneri condominiali.....	47
<b>Bene N° 4 - Cantina enologica ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20-22, piano S1..</b>	47
Descrizione .....	48
<b>Bene N° 5 - Terreno ubicato a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.22.....</b>	48
Completezza documentazione ex art. 567 .....	49
<b>Bene N° 5 - Terreno ubicato a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.22.....</b>	49
Titolarità.....	49
<b>Bene N° 5 - Terreno ubicato a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.22.....</b>	49
Confini .....	50
<b>Bene N° 5 - Terreno ubicato a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.22.....</b>	50
Consistenza .....	50
<b>Bene N° 5 - Terreno ubicato a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.22.....</b>	50
Dati Catastali.....	50
<b>Bene N° 5 - Terreno ubicato a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.22.....</b>	50
Servitù, censo, livello, usi civici .....	51
<b>Bene N° 5 - Terreno ubicato a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.22.....</b>	51

Stato di occupazione .....	51
<b>Bene N° 5 - Terreno ubicato a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.22.....</b>	<b>51</b>
Provenienze Ventennali.....	51
<b>Bene N° 5 - Terreno ubicato a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.22.....</b>	<b>51</b>
Formalità pregiudizievoli .....	52
<b>Bene N° 5 - Terreno ubicato a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.22.....</b>	<b>52</b>
Normativa urbanistica .....	53
<b>Bene N° 5 - Terreno ubicato a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.22.....</b>	<b>53</b>
Vincoli od oneri condominiali.....	54
<b>Bene N° 5 - Terreno ubicato a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.22.....</b>	<b>54</b>
Lotto 3 .....	55
Descrizione .....	55
<b>Bene N° 6 - Tenuta ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20 .....</b>	<b>55</b>
Completezza documentazione ex art. 567.....	56
<b>Bene N° 6 - Tenuta ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20 .....</b>	<b>56</b>
Titolarità.....	56
<b>Bene N° 6 - Tenuta ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20 .....</b>	<b>56</b>
Confini .....	57
<b>Bene N° 6 - Tenuta ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20 .....</b>	<b>57</b>
Consistenza .....	57
<b>Bene N° 6 - Tenuta ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20 .....</b>	<b>57</b>
Dati Catastali.....	57
<b>Bene N° 6 - Tenuta ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20 .....</b>	<b>57</b>
Stato conservativo.....	60
<b>Bene N° 6 - Tenuta ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20 .....</b>	<b>60</b>
Servitù, censo, livello, usi civici .....	60
<b>Bene N° 6 - Tenuta ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20 .....</b>	<b>60</b>
Stato di occupazione .....	61
<b>Bene N° 6 - Tenuta ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20 .....</b>	<b>61</b>
Provenienze Ventennali.....	61
<b>Bene N° 6 - Tenuta ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20 .....</b>	<b>61</b>
Formalità pregiudizievoli .....	62
<b>Bene N° 6 - Tenuta ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20 .....</b>	<b>62</b>
Normativa urbanistica .....	64
<b>Bene N° 6 - Tenuta ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20 .....</b>	<b>64</b>
Regolarità edilizia.....	64
<b>Bene N° 6 - Tenuta ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20 .....</b>	<b>64</b>
Vincoli od oneri condominiali.....	64

<b>Bene N° 6 – Tenuta ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20 .....</b>	<b>64</b>
Stima / Formazione lotti .....	65
<b>Lotto 1 .....</b>	<b>65</b>
<b>Lotto 2 .....</b>	<b>70</b>
<b>Lotto 3 .....</b>	<b>74</b>
Riepilogo bando d'asta.....	79
<b>Lotto 1 .....</b>	<b>79</b>
<b>Lotto 2 .....</b>	<b>80</b>
<b>Lotto 3 .....</b>	<b>81</b>
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 421/2020 del R.G.E. ....	83
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 6.632.900,00 .....</b>	<b>83</b>
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 4.437.260,00 .....</b>	<b>84</b>
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 2.181.060,00 .....</b>	<b>85</b>



## INCARICO

---

In data 22/01/2021, la sottoscritta Arch. Riviuccio Patrizia Giovanna, con studio in via Carpinetana Est, 64 - 00037 - Segni (RM), email pat.riviuccio@gmail.com, PEC p.riviuccio@pec.archrm.it, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/02/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Abitazione in villa ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20, piano T
- **Bene N° 2** - Agriturismo ubicato a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20, piano T-1-2
- **Bene N° 3** - Villa per ricevimenti ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20-22, piano T
- **Bene N° 4** - Cantina enologica ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20-22, piano S1
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.22
- **Bene N° 6** - Tenuta ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Abitazione in villa ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20, piano T
- **Bene N° 2** - Agriturismo ubicato a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20, piano T-1-2

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - ABITAZIONE IN VILLA UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20, PIANO T**

---

Abitazione in villa facente parte di fabbricato residenziale di maggiore consistenza, edificato negli anni '80 e ristrutturato nel 2003 per essere adibito in parte ad abitazione privata e in parte ad agriturismo. L'immobile gode di una suggestiva vista panoramica su Roma, sul litorale laziale fino al mare e sui Castelli Romani.

L'abitazione, dislocata su un solo livello, ha accesso carrabile e pedonale da via privata che si diparte da via Anagnina n.20, a mezzo servitù di passaggio su altre proprietà, ed è composta al piano terra da disimpegno, tinello, cucina, soggiorno, studio, camera, guardaroba, due bagni, portici, cantina e centrale termica annesse al piano S1. Completa la proprietà un ampio terreno circostante - corte comune con altro immobile (bene n.2 del medesimo lotto di vendita) - con sistemazioni esterne a diverse quote: giardini di ulivi e cipressi ed aree verdi con cespugli fioriti e roseti, giardino roccioso, viali e sentieri, corte e patii, parcheggi, pineta e terrazza panoramica con area ricevimenti per eventi,

campo da tennis in erba sintetica, piscina e solarium. Insistono su corte locali deposito interrati su tre lati con pratica di condono da ultimare.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

In data 11/05/2021, come da avviso all'esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a mezzo raccomandata A/R del 21/04/2021 n.1396375016-0, la scrivente si è recata alle ore 15:00 circa presso gli immobili pignorati, al fine di effettuare il sopralluogo previsto. Giunta sul posto, la stessa ha constatato la presenza in loco dei figli dell'esecutato, Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* i quali, non avendo ricevuto la raccomandata di notifica dell'accesso, ne chiedono un rinvio previa nuova notifica. Successivamente, in data 18/05/2021, come da avviso a mezzo pec al legale di parte eseguita, la scrivente si è recata nuovamente presso gli immobili pignorati, alle ore 16:00, unitamente al Custode Giudiziario Avv. Raffella Dorigo. Giunta sul posto, la scrivente ha nuovamente constatato la presenza dei figli dell'esecutato sopra indicati, i quali hanno consentito l'accesso agli immobili in oggetto e l'avvio delle operazioni peritali; in questo primo sopralluogo la scrivente, preso atto della complessità degli immobili da stimare e della durata del sopralluogo necessaria per effettuare tutte le operazioni di rilievo, esegue una prima generale ricognizione dei luoghi, oltre a rilievo plano-altimetrico e fotografico della cantina enologica, censita al foglio 5, part.582, sub 502 e 503 con corte annessa, riservandosi di accedere agli immobili pignorati in altre date per il prosieguo delle operazioni peritali, previo esame della documentazione planimetrica e urbanistica da visionare, nel frattempo, presso l'ufficio tecnico del Comune di Grottaferrata. In data 26/05/2021, alle ore 15.30, la sottoscritta si è nuovamente recata presso gli immobili pignorati, come da accordi presi con i Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed ha proceduto ad ulteriori rilievi fotografici e plano-altimetrici degli immobili pignorati, con particolare riguardo ai fabbricati censiti al foglio 5, part.11, sub 501 e 502. Successivamente, in data 27/07/2021, alle ore 18.00 circa la sottoscritta si è nuovamente recata presso gli immobili pignorati, come da accordi presi con il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e, alla presenza del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha proceduto ad ulteriori rilievi fotografici e plano-altimetrici, con particolare riferimento ai terreni pignorati.

Il tutto come da verbali di sopralluogo posti in allegato.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 1 – ABITAZIONE IN VILLA UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20, PIANO T**

---

- Atto di precetto notificato a mezzo servizio postale ai sensi art.140 cpc in data 10/07/2020 al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, depositato presso la cancelleria del Tribunale adito in data 12/11/2020
- Pignoramento notificato a mezzo servizio postale ai sensi art.140 cpc in data 07/10/2020 al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e depositato presso la cancelleria del Tribunale adito in data 12/11/2020, nei termini
- Istanza di vendita depositata in data 19/11/2020, nei termini
- Documentazione ipocatastale ex art.567 c.p.c. depositata in data 15/01/2021, nei termini
- Nota di trascrizione del pignoramento depositata in data 15/01/2021;
- Risultano creditori iscritti, depositato avviso ai creditori ex art. 498 c.p.c. in data 26/04/2021
- Intervenuti nella procedura: Siena NPL 2018 Srl
- Non risultano altri comproprietari, pertanto nessun avviso ex art.599 c.p.c.

La documentazione risulta depositata nei termini previsti, come da relazione preliminare del professionista delegato, Avvocato Raffaella Dorigo, che si pone in allegato.

## TITOLARITÀ

**BENE N° 1 – ABITAZIONE IN VILLA UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20, PIANO T**

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si evince il regime di separazione legale dei beni dall'atto di compravendita del 18/09/1980, Rep.n.453, raccolta n.187, a rogito Notaio Maurizio Tufani di Frascati, registrato a Frascati il 02/10/80 al n.1149, Vol.133 e trascritto in Roma II il 08/10/80 ai nn.24411/19699.

## CONFINI

**BENE N° 1 – ABITAZIONE IN VILLA UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20, PIANO T**

L'immobile confina con particella catastale 614 su più lati e con immobile censito al foglio 5, part.11, sub 502, salvo altri.

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 – ABITAZIONE IN VILLA UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione in villa	152,71 mq	183,06 mq	1,00	183,06 mq	2,75 m	T
Lavatoio	3,78 mq	4,95 mq	0,50	2,48 mq	2,60 m	T
portico lato sud (ora bagno)	9,90 mq	9,90 mq	0,35	3,46 mq	2,60 m	T
portici	120,47 mq	120,47 mq	0,35	42,16 mq	2,70 m	T
cantina e centrale termica	27,08 mq	27,08 mq	0,50	13,54 mq	2,15 m	S1
scaletta accesso cantina e centrale termica	3,24 mq	3,24 mq	0,10	0,32 mq	0,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>245,02 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>245,02 mq</b>		

Per le superfici si è fatto riferimento a quelle concessionate e sostanzialmente coincidenti con quelle riscontrate in loco a meno delle irregolarità di cui al paragrafo "Regolarità edilizia".

Completa la proprietà un ampio terreno circostante con sistemazioni esterne a diverse quote (parcheggi, giardini e aree verdi, giardino roccioso, viali e sentieri, corte e aree ricevimento, patii, campo da tennis, piscina e solarium). Tale superficie, che costituisce corte comune con il bene n.2 del medesimo lotto di vendita, viene inclusa nella consistenza di quest'ultimo.

I coefficienti di ragguaglio utilizzati sono previsti dalle normative vigenti (indicazioni OMI e DPR n.138/98).

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 – ABITAZIONE IN VILLA UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	5	11	501		A7	6	8,5	228mq; totale escluse aree scoperte: 212 mq	2129,09 €	T int.A		

#### Corrispondenza catastale

I dati catastali non differenziano da quelli riportati sull'atto di pignoramento e sulla relativa nota di trascrizione.

Si precisa che la planimetria catastale risulta conforme ai progetti concessionati, ma non allo stato dei luoghi, come meglio specificato nel successivo paragrafo "Regolarità edilizia". Si necessita, pertanto, a cura e spese dell'aggiudicatario, l'aggiornamento catastale solo previa verifica e/o regolarizzazione della pratica comunale.

#### Si segnala la necessità di:

- **integrare il pignoramento** con gli enti urbani censiti al Foglio 5, particelle 614 (mq 3070), 617 (mq 3741), 618 (mq 3000), 619 (mq 2385) e 620 (mq 329), in quanto corte comune di accesso ai fabbricati censiti al foglio 5, part.11, sub.501 e 502 (rispettivamente bene n.1 abitazione in villa e bene n.2 agriturismo) su cui insistono servizi importanti soprattutto per l'agriturismo quali piscina, solarium, campo da tennis in erba sintetica, aree a parcheggio, pineta con terrazza panoramica e area ricevimento per eventi, aree verdi e giardini, giardino roccioso. Si precisa che l'attuale corte comune censita al N.C.E.U. al foglio 5, part.11, sub 1 corrisponde alla sola estensione della particella 614 (mq.3070) e non alla effettiva superficie totale della corte di mq 12.525. Inoltre la particella 11 risulta oggi soppressa al catasto terreni.

Le particelle 614, 617, 618, 619, 620 derivano dal frazionamento del 07/06/07, prot.n. RM0698555 della particella 582 (in precedenza oggetto di variazione del 18/04/07, prot.n. RM0469287, con cui la stessa particella 582 aveva incorporato i mappali 581, 593, 579, 578, 11, 12, 572, 576).

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 1 – ABITAZIONE IN VILLA UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20, PIANO T**

---

Stato di manutenzione e qualità delle finiture ottimo; sia gli interni che gli esterni sono molto curati nei dettagli, eleganti, caratteristici e in ottime condizioni, il tutto come da documentazione fotografica posta in allegato.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 1 – ABITAZIONE IN VILLA UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20, PIANO T**

---

Servitù costituite con atti di compravendita a rogito Notaio Maurizio Tufani, Rep.n. 450, 451, 452, Racc. 184, 185, 186 rispettivamente, registrati in Frascati il 07/10/80 ai nn. 1171, 1172 e 1173 rispettivamente, Vol.133; Nello specifico, limitatamente all'immobile in esame:

- servitù di transito pedonale e carrabile a favore delle particelle 34, 35, 55, 58, 105, 57, 60, 61, 56, 106, 37, 36, 59, 12, 13, 14, 26, 30, 31, 32, 50, 52, 53, 94, 96, 98, 104, 51, 33, 97, 11, 15, 25, 154, 29, 54, 155, 160, 134, 443, trascritta in Roma II ai nn.31853/48005 in data 25/10/2003, e contro la particella 583 (attuali particelle 625 e 626).

- servitù di transito pedonale e carrabile a favore delle particelle 34, 35, 55, 58, 105, 57, 60, 61, 56, 106, 37, 36, 59, 12, 13, 14, 26, 30, 31, 32, 50, 52, 53, 94, 96, 98, 104, 51, 33, 97, 11, 15, 25, 154, 29, 54, 155, 160, 134, 443, trascritta in Roma II ai nn.11989/19077 in data 14/04/2004 (a rettifica della nota nn.11139/17601 del 06/04/2004), e contro le particelle 577 e 134/A (attualmente particella 537).

- servitù di vincolo di destinazione non cimiteriale e divieto di costruzione di cappelle di famiglia a favore della particella 134P di are 89 e ca 81, trascritta in Roma II ai nn.20994/34245 in data 22/06/2004, e contro la particella 134P di are 47 e ca 69 (in danno del Comune di Grottaferrata).

Il tutto come da documentazione allegata.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 – ABITAZIONE IN VILLA UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20, PIANO T**

---

Tipologia costruttiva: con caratteristiche di ruralità, archi a sesto ribassato

H utile interna: m 2,75 (camera e bagno controsoff. 2,60m)

Esposizione: nord, sud, ovest

Struttura portante: in cemento armato

Solai: in struttura mista laterocementizia

Copertura dell'intero fabbricato: a falde

Manto di copertura: tegole in coppi alla romana

Pareti esterne: in cortina e intonaco civile a quarzo, con zoccolatura in peperino

Pareti interne: rivestimento in materiale ceramico (cucina e bagni); intonacate e tinteggiate, finiture in legno e pietra

Pavimentazione: cotto nei diversi ambienti e ceramica nei bagni; all'esterno cotto nei portici e porfido nei patii e nelle sistemazioni esterne

Infissi esterni: finestre e persiane in legno con soglie in peperino

Infissi interni: porte interne in legno; porta di ingresso in legno con cornice in peperino

Scala: esterna di accesso a cantina e centrale termica interrata

Impianto elettrico: sottotraccia a 220V, 6kW

Impianto idrico: sottotraccia - approvvigionamento da acquedotto

Impianto termico: autonomo con radiatori alimentati da caldaia a metano; sistema combinato riscaldamento + acs;

Altri impianti: videocitofonico; climatizzazione; telefonico; wi-fi

Smaltimento acque nere: allaccio alla condotta fognaria

Pertinenze: patio, portici, corte comune con bene n.2 medesimo lotto di vendita

Posto Auto: parcheggi su corte comune

Dotazioni condominiali: /

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 – ABITAZIONE IN VILLA UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20, PIANO T**

L'immobile risulta occupato dall'esecutato unitamente al suo nucleo familiare.

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 – ABITAZIONE IN VILLA UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>18/09/1980</b> al <b>05/07/2021</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Tufani Maurizio di Frascati	18/09/1980	453	187
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma II	08/10/1980	24411	19699
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Uffici atti pubblici Frascati	02/10/1980	1149	133

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- Atto di compravendita del 18/09/1980, Rep.n.453, raccolta n.187, a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Frascati: acquisto di terreno agricolo di complessivi ha 17.30.07, Foglio 5, particelle 11, 12, 13, 14, 15, 25, 26, 29, 30, 31, 32, 33, 34 (ex 34a), 35 (ex 35a), 36, 37 (ex 37a), 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 94, 96, 97 (ex 97a), 98 (ex 98a), 104, 106, 108, 134 (ex 134a), 154 (ex 154a), 155, 160 (ex

160a), 443 (ex 16b), reddito dom. lire 13.975,69 e reddito agr. 3.369,61, tipo di frazionamento n.30/80 approvato dall'UTE di Roma il 26/07/1980, prot.n.34929.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **BENE N° 1 – ABITAZIONE IN VILLA UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20, PIANO T**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Roma II aggiornate al 05/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma II il 05/05/2006  
Reg. gen. 27439 - Reg. part. 7825  
Quota: 1/1  
Importo: € 800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 400.000,00  
Rogante: Notaio Tufani Maurizio sede Frascati  
Data: 02/05/2006  
N° repertorio: 72439  
N° raccolta: 21047  
Note: Grava sugli immobili al foglio 5, particelle 11, 15, 32, 582, 613, 615, 616
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma II il 03/07/2007  
Reg. gen. 52879 - Reg. part. 15717  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.900.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 950.000,00  
Rogante: Notaio Tufani Maurizio  
Data: 28/06/2007  
N° repertorio: 74507  
N° raccolta: 22311  
Note: Grava sul fabbricato distinto al Foglio 5 part.11 e terreni distinti al Foglio 5, particelle 614, 617, 618, 619, 620
- **Ipoteca legale** derivante da ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 come modificato dal D. L.vo 46/99 e dal D. L.vo 193/01  
Iscritto a Roma II il 26/04/2010  
Reg. gen. 26236 - Reg. part. 6123  
Quota: 1/1  
Importo: € 157.119,42  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 78.559,71

Rogante: Equitalia Gerit s.p.a. di Roma

Data: 13/04/2010

N° repertorio: 111979

N° raccolta: 97

Note: Grava sul fabbricato distinto al foglio 5 part.11, sub 501

- **Ipoteca legale** derivante da derivante da ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 come modificato dal D. L.vo 46/99 e dal D. L.vo 193/01

Iscritto a Roma II il 11/06/2014

Reg. gen. 1 - Reg. part. 3081

Quota: 1/1

Importo: € 44.953,68

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 22.476,84

Rogante: Soget spa

Data: 18/03/2014

N° repertorio: 106540

N° raccolta: 1

Note: Gravava sul fabbricato al foglio 5, part.11, sub 501. Annotazione n.4611 del 09/07/21 [cancellazione totale].

- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Roma II il 21/01/2020

Reg. gen. 2572 - Reg. part. 310

Quota: 1/1

Importo: € 470.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 457.745,63

Rogante: Tribunale di Velletri (RM)

Data: 22/11/2019

N° repertorio: 2428

Note: Grava sulle unità oggetto di esecuzione e su altri immobili.

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma II il 10/11/2020

Reg. gen. 47824 - Reg. part. 32991

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Grava sulle unità oggetto di esecuzione.

Oltre alle trascrizioni di cui alle servitù, come meglio descritto al relativo paragrafo.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 – ABITAZIONE IN VILLA UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20, PIANO T**

---

Il lotto di terreno sul quale è stato edificato l'immobile in oggetto è ubicato in Zona Agricola I1 del vigente P.R.G. approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n.998 del 19/12/72, con prescrizioni urbanistiche di cui all'Art.16 delle NTA che si allegano.

Il lotto ricade altresì in area sottoposta a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. c) e d) del d. Lgs. 42/2004 - DM 29\_08\_1959 - confermato dall'art. 157 del d. Lgs. 42/2004; ricade in Tav. 29A e 29B foglio 387 del PTPR approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n.5 del 21/04/2021 (pubblicazione su BURL n.56 del 10/06/2021, Supplemento n.2) - Tav.A Paesaggio agrario di rilevante valore di cui all'Art.24 NTA; Tav.B Beni paesaggistici e Aree di interesse archeologico di cui agli Art.8 e 41 NTA.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 – ABITAZIONE IN VILLA UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20, PIANO T**

---

L'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato in forza di Concessione Edilizia n.40 del 01/07/1982, pratica edilizia n.85/1981 (casa colonica - fabbricato A - parere favorevole della C.E.C. del 13/11/1981 delibera n.833 e nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti del Lazio n.665 del 16/02/82); concessione in variante n. 24539/3040 del 01/08/1983 (nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti del Lazio del 25/02/83 prot.9250, parere favorevole C.E.C. del 16/12/82 n.386 relativa a progetto presentato in data 13/12/82 - cambio di destinazione d'uso accessorio agricolo); successive concessioni edilizie in sanatoria L.47/85 n.238 e n.239 del 28/12/1992, pratica 1634, prot.132/6103 (per opere di modifica, ampliamento e variazioni essenziali: frazionamento in due unità abitative, incremento di superfici e modifiche al perimetro del fabbricato, trasformazione del piano interrato in piano terra e conseguente destinazione abitativa, modifica dell'altezza del sottotetto e cambio destinazione d'uso in abitativo, realizzazione di 3 vani cantina interrati, al di fuori del perimetro del fabbricato, sostanziale variazione dei prospetti, movimenti di terra con modifica del piano di campagna originario, realizzazione muri di contenimento, realizzazione cancelli e muri di cinta della proprietà - parere favorevole Regione Lazio Assessorato Tutela Ambientale, determinazione n.1485/2 prot.3732 del 10/05/90 per il fabbricato e determinazione n.1529/7 prot.4563 del 05/07/90 per la sistemazione del terreno); concessione edilizia n.159/2000 pratica edilizia n.280/95 (sistemazione di giardino e lavori di recinzione); comunicazione lavori interni ex art 26 L.47/85 del 06/03/2003, prot.8016 (opere interne per cambio di destinazione in parte a residenza e in parte ad agriturismo, inizio lavori in data 17/03/2003, fine lavori in data 17/05/2005, prot.20978); autorizzazione n.124, prot.23904/2572 del 10/07/2003, Pratica edilizia n.113/2002 per realizzazione piscina e pergolato (inizio lavori presumibilmente in data 07/04/2004, parere favorevole C.E.C. del 11/03/2003 n.24, determinazione sub-delega di parere ambientale con esito favorevole n.24 del 25/03/2003 prot.10101/1055, rilasciata dal Comune di Grottaferrata ai sensi dell'art.1 comma 5 della L.R. n.59/95, integrato dall'art.41 della L.R. n.11/97 e dall'art.52 della L.R. n.12/97, dapprima annullata dalla Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici del Lazio con D.M. 10/06/2003 prot.4316/B e successivamente autorizzata dalla medesima in data 18/06/2003).

Autorizzazione igienico-sanitaria prot.914 del 09/01/06.

Sussistono, agli atti del comune di Grottaferrata:

- domanda di condono del 09/12/04 per i locali deposito interrati su tre lati insistenti su corte. Pratica da ultimare, oblazione versata.

- autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura del 28/06/2004, prot.23550, pratica 461/1996.
- certificato di collaudo statico del 14/11/84 prot.50045
- certificato di agibilità n.15 del 25/08/2005 prot.35682
- certificati di conformità degli impianti elettrico e termoidraulico del 2005

Si segnalano:

- atto d'obbligo del 21/04/82 Rep.20258/Racc.1426 a favore del Comune di Grottaferrata, trascritto in Roma2 il 28/04/82 ai nn.12265/10124
  - atto d'obbligo del 25/05/83 Rep.27466 a favore del Comune di Grottaferrata, trascritto in Roma2 il 11/06/83 ai nn. 15987/13270
  - integrazione atto d'obbligo del 26/10/83, Rep.30466/Racc.n.1905, a favore del Comune di Grottaferrata, trascritto in Roma2 il 14/11/83 ai nn. 29005/23872
  - atto d'obbligo a favore del Comune di Grottaferrata, trascritto in Roma2 il 22/04/2005 ai nn. 25149/14714
  - atto d'obbligo a favore della Regione Lazio, trascritto in Roma2 il 22/04/2005 ai nn. 25150/14715
- Il tutto come da documentazione comunale posta in allegato.

In fase di sopralluogo, la scrivente non ha riscontrato la conformità tra lo stato dei luoghi e i progetti concessionati a causa dei seguenti interventi realizzati senza titolo abilitativo:

- a. ampliamento volumetrico del bagno in camera
- b. modifiche prospettiche (portici ad arco).

Da colloquio con il tecnico dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Grottaferrata, l'abuso di cui al punto a risulta non sanabile e da ripristinare; l'abuso di cui al punto b risulta sanabile con accertamento di conformità e accertamento di compatibilità paesaggistica ex artt.36-37 DPR 380/01 e art.167 d.lgs. 42/2004, con relative sanzioni (Scia alternativa 1.000,00 euro + diritti di segreteria + danno ambientale con sanzione minima di euro 2.000,00, o altro maggiore importo di cui alla L.R.15/08 e s.m.i di cui alla L.R.1/2020 o che sarà stabilito dal Comune in sede di esame della pratica). Sarà necessario, pertanto, a cura e spese dell'aggiudicatario, e solo previa verifica/regolarizzazione della pratica comunale, provvedere all'eventuale aggiornamento catastale.

Non avendo reperito il libretto di impianto e verificato l'esistenza dei dovuti interventi di manutenzione previsti per legge, la scrivente ha ritenuto opportuno non provvedere, ad oggi, alla redazione del certificato APE. ex D.L. 63/13.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 1 – ABITAZIONE IN VILLA UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20, PIANO T**

---

Da indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Grottaferrata, l'area su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento risulta sottoposta ai vincoli di cui al D.lgs. n.42 del 22/01/2004. E' individuata nella Tav. 29A foglio 387 del PTPR approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n.5 del 21/04/2021 (pubblicazione su BURL n.56 del 10/06/2021, Supplemento n.2) - Sistema del paesaggio agrario: Paesaggio agrario di rilevante valore - e nella Tav.29B del PTPR, interessata da:

- "Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico" ex art. 134, comma 1, lett.a, Dlgs 42/04 e art.136 Dlgs 42/04, sottoposta a vincolo dichiarativo "lett. c) e d) "beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche", art 8 NTA
- "Ricognizione delle aree tutelate per legge" ex art. 134, comma 1, lett.b, Dlgs 42/04 e art.142 comma

1 Dlgs 42/04, sottoposta a vincolo ricognitivo "lett. m) "protezione delle aree, linee e punti di interesse archeologico", art 42 NTA

Si segnalano:

- atto d'obbligo del 21/04/82 Rep. 20258/1426 a favore del Comune di Grottaferrata, a rogito Notaio Alberto Pelosi di Roma, registrato a Roma Uffici atti Pubblici il 05/05/82, trascritto in Roma II il 28/04/82 ai nn.12265/10124, con cui l'esecutato si obbliga a vincolare l'intera superficie edificabile al servizio dei fabbricati concessionati (casa colonica e accessorio agricolo) e ad impegnarsi che la realizzazione della edificazione residua avvenga con "la soluzione aggregata" al progetto presentato.
- atto d'obbligo del 25/05/83 Rep.27466 a favore del Comune di Grottaferrata, trascritto in Roma II il 11/06/83 ai nn. 15987/13270, con cui l'esecutato si obbliga a mantenere la destinazione relativa agli immobili acquistati con atto trascritto in data 08/10/1980 ai nn.24411/19699.
- integrazione atto d'obbligo del 26/10/83, Rep.30466/Racc.n.1905 a favore del Comune di Grottaferrata, trascritto in Roma II il 14/11/83 ai nn. 29005/23872, con cui l'esecutato si obbliga a vincolare l'intera superficie edificabile al servizio dei fabbricati concessionati, relativamente agli immobili acquistati con atto trascritto in data 08/10/1980 ai nn.24411/19699.

Per quanto riguarda gli oneri condominiali, sono a carico di tutti i condomini le spese di manutenzione, conservazione, pulizia e innovazione delle cose comuni. Secondo l'art. 63, Disp. Att. c.c. chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente. Nel caso in esame, non sussistono oneri condominiali, data la tipologia autonoma dell'immobile, e come da dichiarazione stessa dell'esecutato. Restano a carico dell'aggiudicatario tutti quei vincoli e/o servitù attive e passive facenti parte della tipologia della costruzione, oltre a diritti ed obblighi derivanti da vincoli urbanistici previsti dal P.R.G. comunale e/o leggi regionali.



## DESCRIZIONE

### **BENE N° 2 - AGRITURISMO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20, PIANO T-1-2**

Agriturismo facente parte di fabbricato residenziale di maggiore consistenza, edificato negli anni '80 e ristrutturato nel 2003 per essere adibito in parte ad attività agrituristica e in parte ad abitazione privata. L'immobile gode di una suggestiva vista panoramica su Roma, sul litorale laziale fino al mare e sui Castelli Romani; ha accesso carrabile e pedonale da via privata che si diparte da via Anagnina n.20, a mezzo servitù di passaggio su altre proprietà, è dislocato su tre livelli ed è composto al piano terra da ingresso/reception, bar, sala colazione, intercapedine, disimpegno, bagno per portatori di handicap, camera con bagno per portatori di handicap, vano scala, portico, corte e centrale termica annessa al piano S1; al piano primo da vano scala, guardaroba e disimpegno che serve n.7 camere con bagno interno, locale spogliatoio personale con bagno interno, due scale esterne di accesso, portici e terrazzi annessi; al piano secondo sottotetto da vano scala e disimpegno che serve n.2 appartamenti per un totale di due soggiorni con angolo cottura, due camere, quattro bagni, due ripostigli/soffitta, due terrazzi annessi, per un totale complessivo di 10 camere ammobiliate (4 matrimoniali, 1 doppia, 1 tripla, 2 suite e 2 appartamenti), tutte dotate di aria condizionata, telefono, tv, frigo bar e wifi gratuito,

con capacità ricettiva di 25 posti letto, periodo di apertura da aprile a gennaio, attestato di qualità 4 stelle. Completa la proprietà un ampio terreno circostante - corte comune con altro immobile (bene n.1 del medesimo lotto di vendita) - con sistemazioni esterne a diverse quote: giardini di ulivi e cipressi ed aree verdi con cespugli fioriti e roseti, giardino roccioso, viali e sentieri, corte e patii, e diversi servizi offerti dalla struttura quali parcheggi, pineta e terrazza panoramica con area ricevimenti per eventi, campo da tennis in erba sintetica, piscina e solarium. Insistono su corte locali deposito interrati su tre lati con pratica di condono da ultimare.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

In data 11/05/2021, come da avviso all'esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a mezzo raccomandata A/R del 21/04/2021 n.1396375016-0, la scrivente si è recata alle ore 15:00 circa presso gli immobili pignorati, al fine di effettuare il sopralluogo previsto. Giunta sul posto, la stessa ha constatato la presenza in loco dei figli dell'esecutato, Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* i quali, non avendo ricevuto la raccomandata di notifica dell'accesso, ne chiedono un rinvio previa nuova notifica. Successivamente, in data 18/05/2021, come da avviso a mezzo pec al legale di parte eseguita, la scrivente si è recata nuovamente presso gli immobili pignorati, alle ore 16:00, unitamente al Custode Giudiziario Avv. Raffella Dorigo. Giunta sul posto, la scrivente ha nuovamente constatato la presenza dei figli dell'esecutato sopra indicati, i quali hanno consentito l'accesso agli immobili in oggetto e l'avvio delle operazioni peritali; in questo primo sopralluogo la scrivente, preso atto della complessità degli immobili da stimare e della durata del sopralluogo necessaria per effettuare tutte le operazioni di rilievo, esegue una prima generale ricognizione dei luoghi, oltre a rilievo plano-altimetrico e fotografico della cantina enologica, censita al foglio 5, part.582, sub 502 e 503 con corte annessa, riservandosi di accedere agli immobili pignorati in altre date per il prosieguo delle operazioni peritali, previo esame della documentazione planimetrica e urbanistica da visionare, nel frattempo, presso l'ufficio tecnico del Comune di Grottaferrata. In data 26/05/2021, alle ore 15.30, la sottoscritta si è nuovamente recata presso gli immobili pignorati, come da accordi presi con i Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed ha proceduto ad ulteriori rilievi fotografici e plano-altimetrici degli immobili pignorati, con particolare riguardo ai fabbricati censiti al foglio 5, part.11, sub 501 e 502. Successivamente, in data 27/07/2021, alle ore 18.00 circa la sottoscritta si è nuovamente recata presso gli immobili pignorati, come da accordi presi con il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e, alla presenza del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha proceduto ad ulteriori rilievi fotografici e plano-altimetrici, con particolare riferimento ai terreni pignorati.

Il tutto come da verbali di sopralluogo posti in allegato.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

### **BENE N° 2 - AGRITURISMO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20, PIANO T-1-2**

- Atto di precetto notificato a mezzo servizio postale ai sensi art.140 cpc in data 10/07/2020 al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, depositato presso la cancelleria del Tribunale adito in data 12/11/2020
- Pignoramento notificato a mezzo servizio postale ai sensi art.140 cpc in data 07/10/2020 al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e depositato presso la cancelleria del Tribunale adito in data 12/11/2020, nei termini
- Istanza di vendita depositata in data 19/11/2020, nei termini
- Documentazione ipocatastale ex art.567 c.p.c. depositata in data 15/01/2021, nei termini
- Nota di trascrizione del pignoramento depositata in data 15/01/2021;
- Risultano creditori iscritti, depositato avviso ai creditori ex art. 498 c.p.c. in data 26/04/2021
- Intervenuti nella procedura: Siena NPL 2018 Srl
- Non risultano altri comproprietari, pertanto nessun avviso ex art.599 c.p.c.

La documentazione risulta depositata nei termini previsti, come da relazione preliminare del

professionista delegato, Avvocato Raffaella Dorigo, che si pone in allegato.

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 2 - AGRITURISMO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20, PIANO T-1-2**

---

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si evince il regime di separazione legale dei beni dall'atto di compravendita del 18/09/1980, Rep.n.453, raccolta n.187, a rogito Notaio Maurizio Tufani di Frascati, registrato a Frascati il 02/10/80 al n.1149, Vol.133 e trascritto in Roma II il 08/10/80 ai nn.24411/19699.



## CONFINI

---

**BENE N° 2 - AGRITURISMO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20, PIANO T-1-2**

---

L'immobile confina con particelle catastali 614, 617 e con immobile censito al foglio 5, part.11, sub 501, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

**BENE N° 2 - AGRITURISMO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20, PIANO T-1-2**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Agriturismo P.T.	123,44 mq	148,27 mq	1,00	148,27 mq	2,75 m	T
portico ingresso	14,49 mq	14,49 mq	0,35	5,07 mq	2,70 m	T
corte/scaletta livello più basso	28,61 mq	28,61 mq	0,10	2,86 mq	0,00 m	T
centrale termica	14,06 mq	14,06 mq	0,50	7,03 mq	2,15 m	S1
Agriturismo P.1	257,95 mq	311,56 mq	1,00	311,56 mq	2,75 m	1

terrazzi/balconi scoperti	85,54 mq	85,54 mq	0,25	21,39 mq	0,00 m	1
portici/balconi coperti	110,29 mq	110,29 mq	0,35	38,60 mq	2,75 m	1
scalette esterne di accesso	7,02 mq	7,02 mq	0,10	0,70 mq	0,00 m	1
Agriturismo P.2	165,77 mq	197,85 mq	1,00	197,85 mq	2,25 m	2
soffitta bassa/ripostiglio	21,75 mq	25,92 mq	0,20	5,18 mq	1,68 m	2
terrazzi/balconi scoperti	35,57 mq	35,57 mq	0,25	8,89 mq	0,00 m	2
Sistemazioni esterne a diverse quote (parcheggi, giardini e aree verdi, giardino roccioso, viali e sentieri, corte e aree ricevimento, patii, campo da tennis, piscina e area solarium)	12525,00 mq	12525,00 mq	0,13	1628,25 mq	0,00 m	a più quote
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2375,65 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2375,65 mq</b>		

L'altezza del piano secondo si riferisce a quella massima (altezze variabili linearmente con un minimo di 1,20m, come meglio indicato nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti");

L'altezza della soffitta bassa, piano secondo, si riferisce a quella massima.

Per le superfici si è fatto riferimento a quelle concessionate e sostanzialmente coincidenti con quelle riscontrate in loco a meno delle irregolarità di cui al paragrafo "Regolarità edilizia".

I coefficienti di ragguaglio utilizzati sono previsti dalle normative vigenti (indicazioni OMI e DPR n.138/98), tenuto conto, per la corte, di uso promiscuo (residenziale + commerciale).

### **NOTA BENE:**

**La superficie esterna** è stata inserita nella consistenza da stimare per completezza di incarico, ma **non risulta pignorata**. Si segnala pertanto la **necessità di integrare il pignoramento** con gli enti urbani censiti al Foglio 5, particelle 614 (mq 3070), 617 (mq 3741), 618 (mq 3000), 619 (mq 2385) e 620 (mq 329), in quanto corte comune di accesso ai fabbricati censiti al foglio 5, part.11, sub.501 e 502 (rispettivamente bene n.1 abitazione in villa e bene n.2 agriturismo) su cui insistono servizi importanti soprattutto per l'agriturismo quali piscina, solarium, campo da tennis in erba sintetica, aree a parcheggio, pineta con terrazza panoramica e area ricevimento per eventi, aree verdi e giardini, giardino roccioso. Si precisa che l'attuale corte comune censita al N.C.E.U. al foglio 5, part.11, sub 1 corrisponde alla sola estensione della particella 614 (mq.3070) e non alla effettiva superficie totale della corte di mq 12.525. Inoltre la particella 11 risulta oggi soppressa al catasto terreni.

Le particelle 614, 617, 618, 619, 620 derivano dal frazionamento del 07/06/07, prot.n. RM0698555 della particella 582 (in precedenza oggetto di variazione del 18/04/07, prot.n. RM0469287, con cui la stessa particella 582 aveva incorporato i mappali 581, 593, 579, 578, 11, 12, 572, 576).

## DATI CATASTALI

**BENE N° 2 - AGRITURISMO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20, PIANO T-1-2**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	5	11	502		D10				22475 €	T-1-2 int.B		

### Corrispondenza catastale

I dati catastali non differenziano da quelli riportati sull'atto di pignoramento e sulla relativa nota di trascrizione.

Si precisa che la planimetria catastale risulta conforme ai progetti concessionati, ma non allo stato dei luoghi, come meglio specificato nel successivo paragrafo "Regolarità edilizia". Si necessita, pertanto, a cura e spese dell'aggiudicatario, l'aggiornamento catastale solo previa verifica e/o regolarizzazione della pratica comunale.

### Si segnala la necessità di:

- **integrare il pignoramento** con gli enti urbani censiti al Foglio 5, particelle 614 (mq 3070), 617 (mq 3741), 618 (mq 3000), 619 (mq 2385) e 620 (mq 329), in quanto corte comune di accesso ai fabbricati censiti al foglio 5, part.11, sub.501 e 502 (rispettivamente bene n.1 abitazione in villa e bene n.2 agriturismo) su cui insistono servizi importanti soprattutto per l'agriturismo quali piscina, solarium, campo da tennis in erba sintetica, aree a parcheggio, pineta con terrazza panoramica e area ricevimento per eventi, aree verdi e giardini, giardino roccioso. Si precisa che l'attuale corte comune censita al N.C.E.U. al foglio 5, part.11, sub 1 corrisponde alla sola estensione della particella 614 (mq.3070) e non alla effettiva superficie totale della corte di mq 12.525. Inoltre la particella 11 risulta oggi soppressa al catasto terreni.

Le particelle 614, 617, 618, 619, 620 derivano dal frazionamento del 07/06/07, prot.n. RM0698555 della particella 582 (in precedenza oggetto di variazione del 18/04/07, prot.n. RM0469287, con cui la stessa particella 582 aveva incorporato i mappali 581, 593, 579, 578, 11, 12, 572, 576).

## STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 2 - AGRITURISMO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20, PIANO T-1-2**

Stato di manutenzione e qualità delle finiture ottimo; sia gli interni che gli esterni sono molto curati nei dettagli, eleganti, caratteristici e in ottime condizioni, il tutto come da documentazione fotografica posta in allegato.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 2 - AGRITURISMO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20, PIANO T-1-2**

---

Servitù costituite con atti di compravendita a rogito Notaio Maurizio Tufani, Rep.n. 450, 451, 452, Racc. 184, 185, 186 rispettivamente, registrati in Frascati il 07/10/80 ai nn. 1171, 1172 e 1173 rispettivamente, Vol.133; Nello specifico, limitatamente all'immobile in esame:

- servitù di transito pedonale e carrabile a favore delle particelle 34, 35, 55, 58, 105, 57, 60, 61, 56, 106, 37, 36, 59, 12, 13, 14, 26, 30, 31, 32, 50, 52, 53, 94, 96, 98, 104, 51, 33, 97, 11, 15, 25, 154, 29, 54, 155, 160, 134, 443, trascritta in Roma II ai nn.31853/48005 in data 25/10/2003, e contro la particella 583 (attuali particelle 625 e 626).

- servitù di transito pedonale e carrabile a favore delle particelle 34, 35, 55, 58, 105, 57, 60, 61, 56, 106, 37, 36, 59, 12, 13, 14, 26, 30, 31, 32, 50, 52, 53, 94, 96, 98, 104, 51, 33, 97, 11, 15, 25, 154, 29, 54, 155, 160, 134, 443, trascritta in Roma II ai nn.11989/19077 in data 14/04/2004 (a rettifica della nota nn.11139/17601 del 06/04/2004), e contro le particelle 577 e 134/A (attualmente particella 537).

- servitù di vincolo di destinazione non cimiteriale e divieto di costruzione di cappelle di famiglia a favore della particella 134P di are 89 e ca 81, trascritta in Roma II ai nn.20994/34245 in data 22/06/2004, e contro la particella 134P di are 47 e ca 69 (in danno del Comune di Grottaferrata).

Il tutto come da documentazione allegata.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 2 - AGRITURISMO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20, PIANO T-1-2**

---

Tipologia costruttiva: con caratteristiche di ruralità, archi a sesto ribassato

H utile interna piano terra e piano primo: m 2,75

H utile interna piano secondo: hmin = m 1,20; hmax = m 2,25

Esposizione: nord, sud, est, ovest

Struttura portante: in cemento armato

Solai: in struttura mista laterocementizia

Copertura dell'intero fabbricato: a falde

Manto di copertura: tegole in coppi alla romana

Pareti esterne: in cortina e intonaco civile a quarzo, con zoccolatura in peperino

Pareti interne: rivestimento in materiale ceramico (cucina e bagni); intonacate e tinteggiate; finiture in legno e pietra.

Pavimentazione: cotto nella rappresentanza e negli appartamenti del piano secondo, parquet nelle camere al piano primo, ceramica nei bagni; all'esterno, cotto nei portici piano terra, gres rosso nei balconi e terrazzi esterni, porfido nei patii e nelle sistemazioni esterne

Infissi esterni: finestre e persiane in legno con soglie in peperino

Infissi interni: porte interne in legno; porta di ingresso in legno con cornice in peperino

Scala: esterne di accesso al piano primo, in cemento armato e rivestite in peperino; esterna di accesso alla centrale termica interrata; interna di collegamento tra i piani, in cemento armato e rivestita in cotto

Impianto elettrico: sottotraccia a 380V; 2 contatori: da 20kW per agriturismo e da 10kW per piscina e giardino

Impianto idrico: sottotraccia - approvvigionamento da acquedotto

Impianto termico: autonomo con radiatori alimentati da caldaia a metano; sistema combinato riscaldamento + acs;

Altri impianti: videocitofonico; climatizzazione; telefonico; wi-fi; impianto di irrigazione automatica a 6 stazioni con cisterna; sistema di chiamata a cartellini  
 Smaltimento acque nere: allaccio alla condotta fognaria  
 Pertinenze: patio, portici, balconi/terrazzi, corte comune con bene n.1 medesimo lotto di vendita  
 Posto Auto: parcheggi su corte  
 Dotazioni condominiali: /

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 2 - AGRITURISMO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20, PIANO T-1-2**

L'immobile risulta occupato e gestito dall'esecutato unitamente al suo nucleo familiare.

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 2 - AGRITURISMO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20, PIANO T-1-2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>18/09/1980</b> al <b>05/07/2021</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Tufani Maurizio di Frascati	18/09/1980	453	187
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma II	08/10/1980	24411	19699
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Uffici atti pubblici Frascati	02/10/1980	1149	133		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- Atto di compravendita del 18/09/1980, Rep.n.453, raccolta n.187, a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Frascati: acquisto di terreno agricolo di complessivi ha 17.30.07, Foglio 5, particelle 11, 12, 13, 14, 15, 25, 26, 29, 30, 31, 32, 33, 34 (ex 34a), 35 (ex 35a), 36, 37 (ex 37a), 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 94, 96, 97 (ex 97a), 98 (ex 98a), 104, 106, 108, 134 (ex 134a), 154 (ex 154a), 155, 160 (ex 160a), 443 (ex 16b), reddito dom. lire 13.975,69 e reddito agr. 3.369,61, tipo di frazionamento n.30/80 approvato dall'UTE di Roma il 26/07/1980, prot.n.34929.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

**BENE N° 2 - AGRITURISMO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20, PIANO T-1-2**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Roma II aggiornate al 05/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma II il 05/05/2006  
Reg. gen. 27439 - Reg. part. 7825  
Quota: 1/1  
Importo: € 800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 400.000,00  
Rogante: Notaio Tufani Maurizio sede Frascati  
Data: 02/05/2006  
N° repertorio: 72439  
N° raccolta: 21047  
Note: Grava sugli immobili al foglio 5, particelle 11, 15, 32, 582, 613, 615, 616
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma II il 03/07/2007  
Reg. gen. 52879 - Reg. part. 15717  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.900.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 950.000,00  
Rogante: Notaio Tufani Maurizio  
Data: 28/06/2007  
N° repertorio: 74507  
N° raccolta: 22311  
Note: Grava sul fabbricato distinto al Foglio 5 part.11 e terreni distinti al Foglio 5, particelle 614, 617, 618, 619, 620.
- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Roma II il 21/01/2020  
Reg. gen. 2572 - Reg. part. 310  
Quota: 1/1  
Importo: € 470.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 457.745,63  
Rogante: Tribunale di Velletri (RM)  
Data: 22/11/2019  
N° repertorio: 2428  
Note: Grava sulle unità oggetto di esecuzione e su altri immobili.

## Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma II il 10/11/2020

Reg. gen. 47824 - Reg. part. 32991

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Grava sulle unità oggetto di esecuzione.

Oltre alle trascrizioni di cui alle servitù e agli atti d'obbligo, come meglio descritto al relativo paragrafo.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 2 - AGRITURISMO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20, PIANO T-1-2**

---

Il lotto di terreno sul quale è stato edificato l'immobile in oggetto è ubicato in Zona Agricola I1 del vigente P.R.G. approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n.998 del 19/12/72, con prescrizioni urbanistiche di cui all'Art.16 delle NTA che si allegano.

Il lotto ricade altresì in area sottoposta a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. c) e d) del d. Lgs. 42/2004 - DM 29\_08\_1959 - confermato dall'art. 157 del d. Lgs. 42/2004; ricade in Tav. 29A e 29B foglio 387 del PTPR approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n.5 del 21/04/2021 (pubblicazione su BURL n.56 del 10/06/2021, Supplemento n.2) - Tav.A Paesaggio agrario di rilevante valore di cui all'Art.24 NTA; Tav.B Beni paesaggistici e Aree di interesse archeologico di cui agli Art.8 e 41 NTA.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 2 - AGRITURISMO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20, PIANO T-1-2**

---

L'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato in forza di Concessione Edilizia n.40 del 01/07/1982, pratica edilizia n.85/1981 (casa colonica - fabbricato A - parere favorevole della C.E.C. del 13/11/1981 delibera n.833 e nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti del Lazio n.665 del 16/02/82); concessione in variante n. 24539/5021 del 01/08/1983 (nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti del Lazio del 25/02/83 prot.9250, parere favorevole C.E.C. del 16/12/82 n.386 relativa a progetto presentato in data 13/12/82 - cambio di destinazione d'uso accessorio agricolo); successive concessioni edilizie in sanatoria L.47/85 n.238 e n.239 del 28/12/1992, pratica 1634, prot.132/6103 (per opere di modifica, ampliamento e variazioni essenziali: frazionamento in due unità abitative, incremento di superfici e modifiche al perimetro del fabbricato, trasformazione del piano interrato in piano terra e conseguente destinazione abitativa, modifica dell'altezza del sottotetto e cambio destinazione d'uso in abitativo, realizzazione di 3 vani cantina interrati, al di fuori del perimetro del fabbricato, sostanziale variazione dei prospetti, movimenti di terra con modifica del piano di campagna originario, realizzazione muri di contenimento, realizzazione cancelli e muri di cinta della proprietà - parere favorevole Regione Lazio Assessorato Tutela Ambientale, determinazione n.1485/2

prot.3732 del 10/05/90 per il fabbricato e determinazione n.1529/7 prot.4563 del 05/07/90 per la sistemazione del terreno); concessione edilizia n.159/2000 pratica edilizia n.280/95 (sistemazione di giardino e lavori di recinzione); comunicazione lavori interni ex art 26 L.47/85 del 06/03/2003, prot.8016 (opere interne per cambio di destinazione in parte a residenza e in parte ad agriturismo, inizio lavori in data 17/03/2003, fine lavori in data 17/05/2005, prot.20978); autorizzazione n.124, prot.23904/2572 del 10/07/2003, Pratica edilizia n.113/2002 per realizzazione piscina e pergolato (inizio lavori presumibilmente in data 07/04/2004, parere favorevole C.E.C. del 11/03/2003 n.24, determinazione sub-delega di parere ambientale con esito favorevole n.24 del 25/03/2003 prot.10101/1055, rilasciata dal Comune di Grottaferrata ai sensi dell'art.1 comma 5 della L.R. n.59/95, integrato dall'art.41 della L.R. n.11/97 e dall'art.52 della L.R. n.12/97, dapprima annullata dalla Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici del Lazio con D.M. 10/06/2003 prot.4316/B e successivamente autorizzata dalla medesima in data 18/06/2003).

Autorizzazione igienico-sanitaria prot.914 del 09/01/06.

Autorizzazione n.02/Agriturismo del 20/01/06 prot.3273 del 24/01/06.

Sussistono, agli atti del comune di Grottaferrata:

- domanda di condono del 09/12/04 per i locali deposito interrati su tre lati insistenti su corte. Pratica da ultimare, oblazione versata.
- autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura del 28/06/2004, prot.23550, pratica 461/1996.
- certificato di collaudo statico del 14/11/84 prot.50045
- certificato di agibilità n.15 del 25/08/2005 prot.35682
- certificati di conformità degli impianti elettrico e termoidraulico del 2005

Si segnalano:

- atto d'obbligo del 21/04/82 Rep.20258/Racc.1426 a favore del Comune di Grottaferrata, trascritto in Roma2 il 28/04/82 ai nn.12265/10124
  - atto d'obbligo del 25/05/83 Rep.27466 a favore del Comune di Grottaferrata, trascritto in Roma2 il 11/06/83 ai nn. 15987/13270
  - integrazione atto d'obbligo del 26/10/83, Rep.30466/Racc.n.1905, a favore del Comune di Grottaferrata, trascritto in Roma2 il 14/11/83 ai nn. 29005/23872
  - atto d'obbligo a favore del Comune di Grottaferrata, trascritto in Roma2 il 22/04/2005 ai nn. 25149/14714
  - atto d'obbligo a favore della Regione Lazio, trascritto in Roma2 il 22/04/2005 ai nn. 25150/14715
- Il tutto come da documentazione comunale posta in allegato.

In fase di sopralluogo, la scrivente non ha riscontrato la conformità tra lo stato dei luoghi e i progetti concessionati a causa dei seguenti interventi realizzati senza titolo abilitativo:

a) al piano T:

a1. ampliamento volumetrico con chiusura di parte della corte a livello più basso (per ampliamento del bagno in camera relativo all'abitazione privata dell'esecutato - bene n.1)

a2. tamponatura di una portafinestra della sala colazione (lato ingresso agriturismo) con modifica del prospetto

b) al piano 1:

b1. diversa distribuzione interna nelle tramezzature del locale "spogliatoio personale"

c) al piano 2:

c1. diversa distribuzione interna con abbattimento di alcune tramezzature nell'appartamento ad est.

Da colloquio con il tecnico dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Grottaferrata, l'abuso di cui al punto a1 risulta non sanabile e da ripristinare; l'abuso di cui al punto a2 risulta sanabile con accertamento di conformità e accertamento di compatibilità paesaggistica in sanatoria ex artt.36-37 DPR 380/01 e art.167 d.lgs. 42/2004, con relative sanzioni (Scia alternativa 1.000,00 euro + diritti di segreteria + danno ambientale con sanzione minima di euro 2.000,00, o altro maggiore importo di cui alla L.R.15/08 e s.m.i di cui alla L.R.1/2020 o che sarà stabilito dal Comune in sede di esame della pratica);

gli abusi di cui ai punti b1 e c1 risultano sanabili con Cila in sanatoria e relativa sanzione pecuniaria (1.000,00 € + diritti di segreteria o altro maggiore importo di cui alla L.R.15/08 e s.m.i di cui alla L.R.1/2020).

Sarà necessario, pertanto, a cura e spese dell'aggiudicatario, e solo previa verifica/regolarizzazione della pratica comunale, provvedere all'eventuale aggiornamento catastale.

Non avendo reperito il libretto di impianto e verificato l'esistenza dei dovuti interventi di manutenzione previsti per legge, la scrivente ha ritenuto opportuno non provvedere, ad oggi, alla redazione del certificato APE. ex D.L. 63/13.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 2 - AGRITURISMO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20, PIANO T-1-2**

---

Da indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Grottaferrata, l'area su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento risulta sottoposta ai vincoli di cui al D.lgs. n.42 del 22/01/2004. E' individuata nella Tav. 29A foglio 387 del PTPR approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n.5 del 21/04/2021 (pubblicazione su BURL n.56 del 10/06/2021, Supplemento n.2) - Sistema del paesaggio agrario: Paesaggio agrario di rilevante valore - e nella Tav.29B del PTPR, interessata da:

- "Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico" ex art. 134, comma 1, lett.a, Dlgs 42/04 e art.136 Dlgs 42/04, sottoposta a vincolo dichiarativo "lett. c) e d) "beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche", art 8 NTA
- "Riconoscimento delle aree tutelate per legge" ex art. 134, comma 1, lett.b, Dlgs 42/04 e art.142 comma 1 Dlgs 42/04, sottoposta a vincolo ricognitivo "lett. m) "protezione delle aree, linee e punti di interesse archeologico", art 42 NTA

Si segnalano:

- atto d'obbligo del 21/04/82 Rep. 20258/1426 a favore del Comune di Grottaferrata, a rogito Notaio Alberto Pelosi di Roma, registrato a Roma Uffici atti Pubblici il 05/05/82, trascritto in Roma II il 28/04/82 ai nn.12265/10124, con cui l'esecutato si obbliga a vincolare l'intera superficie edificabile al servizio dei fabbricati concessionati (casa colonica e accessorio agricolo) e ad impegnarsi che la realizzazione della edificazione residua avvenga con "la soluzione aggregata" al progetto presentato.
- atto d'obbligo del 25/05/83 Rep.27466 a favore del Comune di Grottaferrata, trascritto in Roma II il 11/06/83 ai nn. 15987/13270, con cui l'esecutato si obbliga a mantenere la destinazione relativa agli immobili acquistati con atto trascritto in data 08/10/1980 ai nn.24411/19699.
- integrazione atto d'obbligo del 26/10/83, Rep.30466/Racc.n.1905 a favore del Comune di Grottaferrata, trascritto in Roma II il 14/11/83 ai nn. 29005/23872, con cui l'esecutato si obbliga a vincolare l'intera superficie edificabile al servizio dei fabbricati concessionati, relativamente agli immobili acquistati con atto trascritto in data 08/10/1980 ai nn.24411/19699.
- atto d'obbligo a favore del Comune di Grottaferrata, trascritto in Roma II il 22/04/05 ai nn. 25149/14714, con cui l'esecutato si obbliga a non modificare per 10 anni le destinazioni d'uso dei fabbricati e non distogliere per 5 anni le attrezzature dall'uso per il quale è concesso il finanziamento a fondo perduto.
- atto d'obbligo a favore della Regione Lazio, trascritto in Roma II il 22/04/2005 ai nn. 25150/14715, con cui l'esecutato si obbliga a non modificare per 10 anni le destinazioni d'uso dei fabbricati e non distogliere per 5 anni le attrezzature dall'uso per il quale è concesso il finanziamento a fondo perduto.

Per quanto riguarda gli oneri condominiali, sono a carico di tutti i condomini le spese di manutenzione, conservazione, pulizia e innovazione delle cose comuni. Secondo l'art. 63, Disp. Att. c.c. chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente. Nel caso in esame, non sussistono oneri condominiali, data la

tipologia autonoma dell'immobile, e come da dichiarazione stessa dell'esecutato. Restano a carico dell'aggiudicatario tutti quei vincoli e/o servitù attive e passive facenti parte della tipologia della costruzione, oltre a diritti ed obblighi derivanti da vincoli urbanistici previsti dal P.R.G. comunale e/o leggi regionali.



## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Villa per ricevimenti ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20-22, piano T
- **Bene N° 4** - Cantina enologica ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20-22, piano S1
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.22

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 3 - VILLA PER RICEVIMENTI UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20-22, PIANO T**

---

Villa per ricevimenti dislocata al piano terra di fabbricato di maggiore consistenza, edificato alla fine degli anni '90 come cantina enologica e ristrutturato nel 2006 per essere adibito in parte ad attività di ristorazione e in parte a cantina enologica. L'immobile ha un duplice accesso carrabile e pedonale, da via privata che si diparte da via Anagnina n.20 a mezzo servitù di passaggio su altra proprietà e da via Anagnina n.22 su particella 615 (bene n.5 del medesimo lotto di vendita). Esso è composto da una grande sala ricevimento e due salette adiacenti e comunicanti, zona rappresentanza, servizi igienici, bar, cucina professionale, scala interna di collegamento con soppalco a quota +3,30m e annesso terrazzo e con soppalco a quota -2,60m ove sono dislocati tre magazzini e scala interna di collegamento ad altro immobile (bene n.4 del medesimo lotto di vendita), annessi portici con celle frigorifere e bagno di servizio ivi insistenti. Completa la proprietà un ampio terreno circostante con sovrastante tettoia interrata su tre lati, adibito in parte a parcheggio, in parte a corte e sentieri in porfido antistanti gli ingressi alla villa, in parte a patii esterni e in parte a giardino mediterraneo con cipressi e ulivi secolari. Pratica di condono da ultimare per tettoia su corte, celle frigorifere e servizi su portico.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

In data 11/05/2021, come da avviso all'escutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a mezzo raccomandata A/R del 21/04/2021 n.1396375016-0, la scrivente si è recata alle ore 15:00 circa presso gli immobili pignorati, al fine di effettuare il sopralluogo previsto. Giunta sul posto, la stessa ha constatato la presenza in loco dei figli dell'escutato, Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* i quali, non avendo ricevuto la raccomandata di notifica dell'accesso, ne chiedono un rinvio previa nuova notifica. Successivamente, in data 18/05/2021, come da avviso a mezzo pec al legale di parte eseguita, la scrivente si è recata nuovamente presso gli immobili pignorati, alle ore 16:00, unitamente al Custode Giudiziario Avv. Raffella Dorigo. Giunta sul posto, la scrivente ha nuovamente constatato la presenza dei figli dell'escutato sopra indicati, i quali hanno consentito l'accesso agli immobili in oggetto e l'avvio delle operazioni peritali; in questo primo sopralluogo la scrivente, preso atto della complessità degli immobili da stimare e della durata del sopralluogo necessaria per effettuare tutte le operazioni di rilievo, esegue una prima generale ricognizione dei luoghi, oltre a rilievo plano-altimetrico e fotografico della cantina enologica, censita al foglio 5, part.582, sub 502 e 503 con corte annessa, riservandosi di accedere agli immobili pignorati in altre date per il prosieguo delle operazioni peritali, previo esame della documentazione planimetrica e urbanistica da visionare, nel frattempo, presso

l'ufficio tecnico del Comune di Grottaferrata. In data 26/05/2021, alle ore 15.30, la sottoscritta si è nuovamente recata presso gli immobili pignorati, come da accordi presi con i Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed ha proceduto ad ulteriori rilievi fotografici e plano-altimetrici degli immobili pignorati, con particolare riguardo ai fabbricati censiti al foglio 5, part.11, sub 501 e 502. Successivamente, in data 27/07/2021, alle ore 18.00 circa la sottoscritta si è nuovamente recata presso gli immobili pignorati, come da accordi presi con il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e, alla presenza del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha proceduto ad ulteriori rilievi fotografici e plano-altimetrici, con particolare riferimento ai terreni pignorati.

Il tutto come da verbali di sopralluogo posti in allegato.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 3 - VILLA PER RICEVIMENTI UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20-22, PIANO T**

---

- Atto di precetto notificato a mezzo servizio postale ai sensi art.140 cpc in data 10/07/2020 al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, depositato presso la cancelleria del Tribunale adito in data 12/11/2020
- Pignoramento notificato a mezzo servizio postale ai sensi art.140 cpc in data 07/10/2020 al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e depositato presso la cancelleria del Tribunale adito in data 12/11/2020, nei termini
- Istanza di vendita depositata in data 19/11/2020, nei termini
- Documentazione ipocatastale ex art.567 c.p.c. depositata in data 15/01/2021, nei termini
- Nota di trascrizione del pignoramento depositata in data 15/01/2021;
- Risultano creditori iscritti, depositato avviso ai creditori ex art. 498 c.p.c. in data 26/04/2021
- Intervenuti nella procedura: Siena NPL 2018 Srl
- Non risultano altri comproprietari, pertanto nessun avviso ex art.599 c.p.c.

La documentazione risulta depositata nei termini previsti, come da relazione preliminare del professionista delegato, Avvocato Raffaella Dorigo, che si pone in allegato.

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 3 - VILLA PER RICEVIMENTI UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20-22, PIANO T**

---

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si evince il regime di separazione legale dei beni dall'atto di compravendita del 18/09/1980, Rep.n.453, raccolta n.187, a rogito Notaio Maurizio Tufani di Frascati, registrato a Frascati il 02/10/80 al n.1149, Vol.133 e trascritto in Roma II il 08/10/80 ai nn.24411/19699.

## CONFINI

**BENE N° 3 - VILLA PER RICEVIMENTI UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20-22, PIANO T**

L'immobile con corte annessa confina con particelle catastali 625, 8, e 613 sub 502.

## CONSISTENZA

**BENE N° 3 - VILLA PER RICEVIMENTI UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20-22, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villa per ricevimenti P.T.	620,96 mq	665,55 mq	1,00	665,55 mq	3,00 m	T
portici	93,80 mq	93,80 mq	0,35	32,83 mq	2,85 m	T
soppalco	68,89 mq	79,21 mq	0,60	47,53 mq	2,20 m	quota +3,30m
terrazzo scoperto	135,63 mq	135,63 mq	0,25	33,91 mq	0,00 m	quota +3,30m
soppalco	109,02 mq	120,12 mq	0,40	48,05 mq	2,30 m	quota -2,60m
corte/giardino esclusivi	5767,12 mq	5767,12 mq	0,10	576,71 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1404,58 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1404,58 mq</b>		

L'altezza della villa è indicativa (altezze variabili con un minimo di 2,85m ed un massimo di 5,20m come meglio indicato nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti");

Per l'altezza dei portici si è fatto riferimento a quella minima (altezze variabili con un minimo di 2,85m per il portico a sud ed un massimo di 5,20m per il portico a nord);

Per le superfici si è fatto riferimento a quelle concessionate e sostanzialmente coincidenti con quelle riscontrate in loco. Le superfici del bagno e delle celle frigorifere realizzate sul portico sono incluse in quella della villa.

I coefficienti di ragguaglio utilizzati sono previsti dalle normative vigenti (indicazioni OMI e DPR n.138/98), con riguardo all'effettivo utilizzo delle superfici.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 3 - VILLA PER RICEVIMENTI UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20-22, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	582	502		D8				21515 €	T int.A	con part.613 sub 501

### **Corrispondenza catastale**

I dati catastali non differenziano da quelli riportati sull'atto di pignoramento e sulla relativa nota di trascrizione.

Si precisa che la planimetria catastale risulta conforme ai progetti concessionati, ma non allo stato dei luoghi, come meglio specificato nel successivo paragrafo "Regolarità edilizia". Si necessita, pertanto, a cura e spese dell'aggiudicatario, l'aggiornamento catastale solo previa verifica e/o regolarizzazione della pratica comunale.

Le particelle 582 e 613 derivano dal frazionamento del 07/06/07, prot.n. RM0698555 della particella 582 (in precedenza oggetto di variazione del 18/04/07, prot.n. RM0469287, con cui la stessa particella 582 aveva incorporato i mappali 581, 593, 579, 578, 11, 12, 572, 576).

## STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 3 - VILLA PER RICEVIMENTI UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20-22, PIANO T**

Stato di manutenzione e qualità delle finiture nel complesso ottimo; sia gli interni che gli esterni sono molto curati nei dettagli, eleganti, caratteristici e in ottime condizioni, ad eccezione dei parapetti del terrazzo, il tutto come da documentazione fotografica posta in allegato.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 3 - VILLA PER RICEVIMENTI UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20-22, PIANO T**

Servitù costituite con atti di compravendita a rogito Notaio Maurizio Tufani, Rep.n. 450, 451, 452, Racc. 184, 185, 186 rispettivamente, registrati in Frascati il 07/10/80 ai nn. 1171, 1172 e 1173 rispettivamente, Vol.133; Nello specifico, limitatamente all'immobile in esame:

- servitù di transito pedonale e carrabile a carico della particella 134, sulla via privata che si diparte dalla via Anagnina n.20 a confine con proprietà dell'Istituto Figlie di San Camillo e, attraversando il

fondo, raggiunge il complesso immobiliare di cui all'atto di compravendita rep.450.

- servitù di transito pedonale e carrabile a favore delle particelle 34, 35, 55, 58, 105, 57, 60, 61, 56, 106, 37, 36, 59, 12, 13, 14, 26, 30, 31, 32, 50, 52, 53, 94, 96, 98, 104, 51, 33, 97, 11, 15, 25, 154, 29, 54, 155, 160, 134, 443, trascritta in Roma II ai nn.31853/48005 in data 25/10/2003, e contro la particella 583 (attuali particelle 625 e 626).

- servitù di transito pedonale e carrabile a carico delle particelle 581 e 583 (attualmente particelle 582, 613, 625 e 626), trascritta in Roma II ai nn.11138/17600 in data 06/04/2004, e a favore delle particelle 577 e 134/A (attualmente particella 537).

- servitù di vincolo di destinazione non cimiteriale e divieto di costruzione di cappelle di famiglia a favore della particella 134P di are 89 e ca 81, trascritta in Roma II ai nn.20994/34245 in data 22/06/2004, e contro la particella 134P di are 47 e ca 69 (in danno del Comune di Grottaferrata).

Il tutto come da documentazione allegata.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 3 - VILLA PER RICEVIMENTI UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20-22, PIANO T**

Tipologia costruttiva: con caratteristiche di ruralità, archi a sesto ribassato

H utile interna piano terra: m 2,85 (controsoff; da progetto h =3,00m) nei diversi ambienti ad eccezione della sala ricevimenti che presenta altezze variabili da m 4,30 a m 5,20; h soppalco a quota +3,30m: 2,20m; h soppalco a quota -2,60m: 2,30m; h frigo e wc su portico: 2,75m

Esposizione: nord, sud, est, ovest

Struttura portante: in cemento armato con travature lignee e tetto in legno lamellare

Solai: in latero-cemento e legno lamellare

Copertura dell'intero fabbricato: in parte a falde, in parte a tre padiglioni, in parte a terrazzo

Manto di copertura: tegole in coppi alla romana; gres rosso sul terrazzo

Pareti esterne: intonaco civile tinteggiato a quarzo, con zoccolatura in peperino e pietra a faccia vista

Pareti interne: rivestimento in materiale ceramico (cucina e bagni); intonacate e tinteggiate

Pavimentazione: cotto nella rappresentanza, ceramica nei bagni e in cucina; all'esterno, cotto nei portici e nei patii del piano terra, gres rosso nel terrazzo, porfido nelle sistemazioni esterne (corte/sentieri)

Infissi esterni: in alluminio color legno con soglie e mostre in peperino

Infissi interni: porte interne ad anta e 3 porte scorrevoli automatiche, in legno;

Scala: interna di collegamento tra il piano terra e i due soppalchi a diversa quota, in cemento armato e rivestita in cotto e peperino;

Impianto elettrico: sottotraccia a 380V/80kW

Impianto idrico: sottotraccia - approvvigionamento da acquedotto

Impianto termico: autonomo con split; acs con impianto alimentato da caldaia a metano;

Altri impianti: impianto di irrigazione automatica con cisterna da 20.000l, filodiffusione, telefono, tv, wifi, climatizzazione, luci emergenza, videosorveglianza con allarme, videocitofono

Smaltimento acque nere: allaccio alla condotta fognaria

Pertinenze: patio, portici, terrazzo, corte esclusiva adibita in parte a parcheggio, in parte a corte e sentieri in porfido antistanti gli ingressi alla villa, in parte a patii esterni e in parte a giardino mediterraneo con cipressi e ulivi secolari.

Posto Auto: parcheggi su corte

Dotazioni condominiali: / Impianti in comune con bene n.4 medesimo lotto di vendita

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 3 – VILLA PER RICEVIMENTI UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20-22, PIANO T**

L'immobile risulta gestito dall'esecutato unitamente al suo nucleo familiare.

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 3 - VILLA PER RICEVIMENTI UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20-22, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>18/09/1980</b> al <b>05/07/2021</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Tufani Maurizio di Frascati	18/09/1980	453	187
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma II	08/10/1980	24411	19699
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Uffici atti pubblici Frascati	02/10/1980	1149	133

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- Atto di compravendita del 18/09/1980, Rep.n.453, raccolta n.187, a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Frascati: acquisto di terreno agricolo di complessivi ha 17.30.07, Foglio 5, particelle 11, 12, 13, 14, 15, 25, 26, 29, 30, 31, 32, 33, 34 (ex 34a), 35 (ex 35a), 36, 37 (ex 37a), 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 94, 96, 97 (ex 97a), 98 (ex 98a), 104, 106, 108, 134 (ex 134a), 154 (ex 154a), 155, 160 (ex 160a), 443 (ex 16b), reddito dom. lire 13.975,69 e reddito agr. 3.369,61, tipo di frazionamento n.30/80 approvato dall'UTE di Roma il 26/07/1980, prot.n.34929.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

**BENE N° 3 - VILLA PER RICEVIMENTI UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20-22, PIANO T**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Roma II aggiornate al 05/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento  
Iscritto a Roma II il 23/01/2001  
Reg. gen. 2362 - Reg. part. 461  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.446.079,32  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 723.039,66  
Rogante: Notaio Tufani Maurizio sede Frascati  
Data: 22/01/2001  
N° repertorio: 63533  
Note: Gli importi originari erano in lire, precisamente capitale di lire 1.400.000.000,00, totale 2.800.000.000,00. Grava sui fabbricati al foglio 5, particelle 582, 613 e terreni part.615, 616. Ipoteca rinnovata in data 10/11/2020 ai nn.47805/7630 di formalità (sulle particelle 581 e 582, già 613 e 582).
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma II il 05/05/2006  
Reg. gen. 27439 - Reg. part. 7825  
Quota: 1/1  
Importo: € 800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 400.000,00  
Rogante: Notaio Tufani Maurizio sede Frascati  
Data: 02/05/2006  
N° repertorio: 72439  
N° raccolta: 21047  
Note: Grava sugli immobili al foglio 5, particelle 11, 15, 32, 582, 613, 615, 616
- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Roma II il 21/01/2020  
Reg. gen. 2572 - Reg. part. 310  
Quota: 1/1  
Importo: € 470.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 457.745,63  
Rogante: Tribunale di Velletri (RM)  
Data: 22/11/2019  
N° repertorio: 2428  
Note: Grava sulle unità oggetto di esecuzione e su altri immobili.

## Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma II il 10/11/2020

Reg. gen. 47824 - Reg. part. 32991

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Grava sulle unità oggetto di esecuzione.

Oltre alle trascrizioni di cui alle servitù, come meglio descritto al relativo paragrafo.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 3 - VILLA PER RICEVIMENTI UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20-22, PIANO T**

---

Il lotto di terreno sul quale è stato edificato l'immobile in oggetto è ubicato in parte in Zona Agricola I1 e in parte in zona G Verde Speciale del vigente P.R.G. approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n.998 del 19/12/72, con prescrizioni urbanistiche di cui rispettivamente agli Art.16 e 14 delle NTA che si allegano. Inoltre, ricade in parte in sede Stradale e in Fascia di Rispetto Cimitero di cui alla delibera del consiglio comunale n.47/93 mt 50.

Il lotto ricade altresì in area sottoposta a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. c) e d) del d. Lgs. 42/2004; ricade in Tav. 29A e 29B foglio 387 del PTPR approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n.5 del 21/04/2021 (pubblicazione su BURL n.56 del 10/06/2021, Supplemento n.2) - Tav.A Paesaggio agrario di continuità di cui all'Art.26 NTA; Tav.B Beni paesaggistici, Aree di interesse archeologico, Beni puntuali e lineari diffusi testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici di cui rispettivamente agli Art.8, 41 e 45 NTA.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 3 - VILLA PER RICEVIMENTI UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20-22, PIANO T**

---

L'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato in forza di Concessione Edilizia n.14 del 21/01/1998, pratica edilizia n.44/1993, prot.1951/244 (parere favorevole C.E.C. del 07/04/97 verbale n.110 e nulla osta Regione Lazio con determinazione n.2908/13 del 19/06/95); successiva concessione in variante prot.306/31 del 03/01/2000 (parere favorevole C.E.C. del 15/11/99 verbale n.368); autorizzazione prot.8022/1005 del 08/03/2001 per lavori di completamento (progetto allegato alla domanda prot.n.2488 del 23/01/2001 e parere favorevole Commissione Edilizia Comunale del 15/02/2001, verbale n.60); proroga variante con strada, prot.10001/901 del 24/03/2003 (parere favorevole C.E.C. del 27/02/2003 delibera n.29 e Nulla Osta Ministero dei Beni Culturali del 21/08/2002 prot.5511/A relativo alla realizzazione del tracciato stradale di accesso al fabbricato e Nulla Osta del 26/02/2003 prot.1551/B relativo alla realizzazione in variante del fabbricato); permesso di costruire n.36 del 26/04/2004 prot.16692 - rinnovo concessione per lavori di completamento (parere favorevole C.E.C. del 19/04/2004); permesso di costruire in variante

prot.45016 del 07/11/2006, pratica edilizia n.44/1993 (parere favorevole C.E.C. del 09/01/06 e Nulla Osta Paesaggistico con determina comunale n.67/2006 del 19/07/2006, prot.30336) con inizio lavori in data 10/11/2006 e fine lavori in data 14\_11\_2007.

Sussistono, agli atti del comune di Grottaferrata:

- domanda di condono del 09/12/04 per tettoia insistente su corte e per i locali insistenti sul portico nord-ovest (celle frigorifere e bagno di servizio). Pratica da ultimare, oblazione versata.
- autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura (scarichi biologici) del 28/12/2009, prot.53287, pratica 461/1996.
- certificato di collaudo statico del 21/06/00 prot.4688
- certificato di agibilità n.3 del 13/03/2008 prot.10659
- certificati di conformità degli impianti elettrico e termoidraulico rispettivamente del 20/03/2005 e del 01/02/2007

Si segnalano:

- atto d'obbligo del 21/04/82 Rep.20258/Racc.1426 a favore del Comune di Grottaferrata, trascritto in Roma2 il 28/04/82 ai nn.12265/10124
  - atto d'obbligo del 25/05/83 Rep.27466 a favore del Comune di Grottaferrata, trascritto in Roma2 il 11/06/83 ai nn. 15987/13270
  - integrazione atto d'obbligo del 26/10/83, Rep.30466/Racc.n.1905, a favore del Comune di Grottaferrata, trascritto in Roma2 il 14/11/83 ai nn. 29005/23872
  - atto d'obbligo a favore del Comune di Grottaferrata, trascritto in Roma2 il 22/04/2005 ai nn. 25149/14714
  - atto d'obbligo a favore della Regione Lazio, trascritto in Roma2 il 22/04/2005 ai nn. 25150/14715
- Il tutto come da documentazione comunale posta in allegato.

In fase di sopralluogo, la scrivente ha sostanzialmente riscontrato la conformità tra lo stato dei luoghi e i progetti concessionati ad eccezione del seguente intervento realizzato senza titolo abilitativo:

a) al piano T:

a1. abbattimento tramezzatura interna

L'abuso di cui al punto a1 risulta sanabile con Cila in sanatoria e sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 € + diritti di segreteria (ex DPR. 380/01) o ad altro importo incrementato ex L.R.15/08 e s.m.i di cui alla L.R.1/2020. Sarà necessario, pertanto, a cura e spese dell'aggiudicatario, e solo previa verifica/regolarizzazione della pratica comunale, provvedere all'eventuale aggiornamento catastale. Non avendo reperito il libretto di impianto e verificato l'esistenza dei dovuti interventi di manutenzione previsti per legge, la scrivente ha ritenuto opportuno non provvedere, ad oggi, alla redazione del certificato APE. ex D.L. 63/13.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 3 - VILLA PER RICEVIMENTI UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20-22, PIANO T**

---

Da indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Grottaferrata, l'area su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento risulta sottoposta ai vincoli di cui al D.lgs. n.42 del 22/01/2004. E' individuata nella Tav. 29A foglio 387 del PTPR approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n.5 del 21/04/2021 (pubblicazione su BURL n.56 del 10/06/2021, Supplemento n.2) e nella Tav.29B del PTPR, interessata da:

- "Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico" ex art. 134, comma 1, lett.a, Dlgs 42/04 e art.136 Dlgs 42/04, sottoposta a vincolo dichiarativo "lett. c) e d) "beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche", art 8 NTA

- "Ricognizione delle aree tutelate per legge" ex art. 134, comma 1, lett.b, Dlgs 42/04 e art.142 comma 1 Dlgs 42/04, sottoposta a vincolo ricognitivo "lett. m) "protezione delle aree, linee e punti di interesse archeologico", art 42 NTA
- "Individuazione del patrimonio identitario regionale" ex art. 134, comma 1, lett.c, Dlgs 42/04, ricade nella fascia di rispetto di "beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici", art.46 NTA

Si segnalano:

- atto d'obbligo del 21/04/82 Rep. 20258/1426 a favore del Comune di Grottaferrata, a rogito Notaio Alberto Pelosi di Roma, registrato a Roma Uffici atti Pubblici il 05/05/82, trascritto in Roma II il 28/04/82 ai nn.12265/10124, con cui l'esecutato si obbliga a vincolare l'intera superficie edificabile al servizio dei fabbricati concessionati (casa colonica e accessorio agricolo) e ad impegnarsi che la realizzazione della edificazione residua avvenga con "la soluzione aggregata" al progetto presentato.
- atto d'obbligo del 25/05/83 Rep.27466 a favore del Comune di Grottaferrata, trascritto in Roma II il 11/06/83 ai nn. 15987/13270, con cui l'esecutato si obbliga a mantenere la destinazione relativa agli immobili acquistati con atto trascritto in data 08/10/1980 ai nn.24411/19699.
- integrazione atto d'obbligo del 26/10/83, Rep.30466/Racc.n.1905 a favore del Comune di Grottaferrata, trascritto in Roma II il 14/11/83 ai nn. 29005/23872, con cui l'esecutato si obbliga a vincolare l'intera superficie edificabile al servizio dei fabbricati concessionati, relativamente agli immobili acquistati con atto trascritto in data 08/10/1980 ai nn.24411/19699.

Per quanto riguarda gli oneri condominiali, sono a carico di tutti i condomini le spese di manutenzione, conservazione, pulizia e innovazione delle cose comuni. Secondo l'art. 63, Disp. Att. c.c. chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente. Nel caso in esame, non sussistono oneri condominiali, data la tipologia autonoma dell'immobile, e come da dichiarazione stessa dell'esecutato. Restano a carico dell'aggiudicatario tutti quei vincoli e/o servitù attive e passive facenti parte della tipologia della costruzione, oltre a diritti ed obblighi derivanti da vincoli urbanistici previsti dal P.R.G. comunale e/o leggi regionali.

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 4 - CANTINA ENOLOGICA UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20-22, PIANO S1**

Cantina enologica dislocata al piano interrato di fabbricato di maggiore consistenza, edificato alla fine degli anni '90 come cantina enologica e ristrutturato nel 2006 per essere adibito in parte ad attività di ristorazione e in parte a cantina enologica. L'immobile ha un duplice accesso carrabile e pedonale: da via privata che si diparte da via Anagnina n.20 a mezzo servitù di passaggio su altra proprietà e con arrivo su part.613 sub 501 (corte esclusiva del bene n.3 del medesimo lotto di vendita) da cui si accede a mezzo scala esterna, oppure da via Anagnina n.22 su particella 615 (bene n.5 del medesimo lotto di vendita) e con arrivo su corte esclusiva dell'immobile da cui si accede a mezzo rampa carrabile; Esso è composto da un grande locale deposito/vinificazione/lavorazione, locale tecnico, magazzino, magazzino con scala interna di collegamento con il soppalco a quota -2,60m di altro immobile (bene

n.3 del medesimo lotto di vendita), locale invecchiamento vino, bagno, doccia, scala esterna e rampa carrabile di accesso, corte annessa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

In data 11/05/2021, come da avviso all'esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a mezzo raccomandata A/R del 21/04/2021 n.1396375016-0, la scrivente si è recata alle ore 15:00 circa presso gli immobili pignorati, al fine di effettuare il sopralluogo previsto. Giunta sul posto, la stessa ha constatato la presenza in loco dei figli dell'esecutato, Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* i quali, non avendo ricevuto la raccomandata di notifica dell'accesso, ne chiedono un rinvio previa nuova notifica. Successivamente, in data 18/05/2021, come da avviso a mezzo pec al legale di parte eseguita, la scrivente si è recata nuovamente presso gli immobili pignorati, alle ore 16:00, unitamente al Custode Giudiziario Avv. Raffella Dorigo. Giunta sul posto, la scrivente ha nuovamente constatato la presenza dei figli dell'esecutato sopra indicati, i quali hanno consentito l'accesso agli immobili in oggetto e l'avvio delle operazioni peritali; in questo primo sopralluogo la scrivente, preso atto della complessità degli immobili da stimare e della durata del sopralluogo necessaria per effettuare tutte le operazioni di rilievo, esegue una prima generale ricognizione dei luoghi, oltre a rilievo plano-altimetrico e fotografico della cantina enologica, censita al foglio 5, part.582, sub 502 e 503 con corte annessa, riservandosi di accedere agli immobili pignorati in altre date per il prosieguo delle operazioni peritali, previo esame della documentazione planimetrica e urbanistica da visionare, nel frattempo, presso l'ufficio tecnico del Comune di Grottaferrata. In data 26/05/2021, alle ore 15.30, la sottoscritta si è nuovamente recata presso gli immobili pignorati, come da accordi presi con i Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed ha proceduto ad ulteriori rilievi fotografici e plano-altimetrici degli immobili pignorati, con particolare riguardo ai fabbricati censiti al foglio 5, part.11, sub 501 e 502. Successivamente, in data 27/07/2021, alle ore 18.00 circa la sottoscritta si è nuovamente recata presso gli immobili pignorati, come da accordi presi con il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e, alla presenza del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha proceduto ad ulteriori rilievi fotografici e plano-altimetrici, con particolare riferimento ai terreni pignorati.

Il tutto come da verbali di sopralluogo posti in allegato.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

### BENE N° 4 - CANTINA ENOLOGICA UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20-22, PIANO S1

- Atto di precetto notificato a mezzo servizio postale ai sensi art.140 cpc in data 10/07/2020 al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, depositato presso la cancelleria del Tribunale adito in data 12/11/2020
- Pignoramento notificato a mezzo servizio postale ai sensi art.140 cpc in data 07/10/2020 al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e depositato presso la cancelleria del Tribunale adito in data 12/11/2020, nei termini
- Istanza di vendita depositata in data 19/11/2020, nei termini
- Documentazione ipocatastale ex art.567 c.p.c. depositata in data 15/01/2021, nei termini
- Nota di trascrizione del pignoramento depositata in data 15/01/2021;
- Risultano creditori iscritti, depositato avviso ai creditori ex art. 498 c.p.c. in data 26/04/2021
- Intervenuti nella procedura: Siena NPL 2018 Srl
- Non risultano altri comproprietari, pertanto nessun avviso ex art.599 c.p.c.

La documentazione risulta depositata nei termini previsti, come da relazione preliminare del professionista delegato, Avvocato Raffaella Dorigo, che si pone in allegato.

## TITOLARITÀ

**BENE N° 4 - CANTINA ENOLOGICA UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20-22, PIANO S1**

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si evince il regime di separazione legale dei beni dall'atto di compravendita del 18/09/1980, Rep.n.453, raccolta n.187, a rogito Notaio Maurizio Tufani di Frascati, registrato a Frascati il 02/10/80 al n.1149, Vol.133 e trascritto in Roma II il 08/10/80 ai nn.24411/19699.

## CONFINI

**BENE N° 4 - CANTINA ENOLOGICA UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20-22, PIANO S1**

L'immobile con corte annessa confina con particelle catastali 615, 441, e 613 sub 501.

## CONSISTENZA

**BENE N° 4 - CANTINA ENOLOGICA UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20-22, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina enologica	932,54 mq	979,12 mq	1,00	979,12 mq	4,70 m	S1
corte esclusiva (comprensiva di accessi a mezzo scala e rampa)	317,88 mq	317,88 mq	0,10	31,79 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1010,91 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1010,91 mq</b>		

L'altezza della cantina si riferisce a quella del locale principale (altezza magazzini = 2,20m, come meglio indicato nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti");  
Per le superfici si è fatto riferimento a quelle concessionate e sostanzialmente coincidenti con quelle

riscontrate in loco.

I coefficienti di ragguglio utilizzati sono previsti dalle normative vigenti (indicazioni OMI e DPR n.138/98).

## DATI CATASTALI

**BENE N° 4 – CANTINA ENOLOGICA UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20-22, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	582	503		D10				5801 €	T - S1 int.B	con part.613 sub 502

### Corrispondenza catastale

I dati catastali non differenziano da quelli riportati sull'atto di pignoramento e sulla relativa nota di trascrizione.

Si precisa che la planimetria catastale risulta conforme ai progetti concessionari e allo stato dei luoghi.

Le particelle 582 e 613 derivano dal frazionamento del 07/06/07, prot.n. RM0698555 della particella 582 (in precedenza oggetto di variazione del 18/04/07, prot.n. RM0469287, con cui la stessa particella 582 aveva incorporato i mappali 581, 593, 579, 578, 11, 12, 572, 576).

## STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 4 - CANTINA ENOLOGICA UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20-22, PIANO S1**

Stato di manutenzione e qualità delle finiture buono, il tutto come da documentazione fotografica posta in allegato.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 4 - CANTINA ENOLOGICA UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20-22, PIANO S1**

Servitù costituite con atti di compravendita a rogito Notaio Maurizio Tufani, Rep.n. 450, 451, 452, Racc. 184, 185, 186 rispettivamente, registrati in Frascati il 07/10/80 ai nn. 1171, 1172 e 1173 rispettivamente, Vol.133; Nello specifico, limitatamente all'immobile in esame:

- servitù di transito pedonale e carrabile a carico della particella 134, sulla via privata che si diparte dalla via Anagnina n.20 a confine con proprietà dell'Istituto Figlie di San Camillo e, attraversando il fondo, raggiunge il complesso immobiliare di cui all'atto di compravendita rep.450.
  - servitù di transito pedonale e carrabile a favore delle particelle 34, 35, 55, 58, 105, 57, 60, 61, 56, 106, 37, 36, 59, 12, 13, 14, 26, 30, 31, 32, 50, 52, 53, 94, 96, 98, 104, 51, 33, 97, 11, 15, 25, 154, 29, 54, 155, 160, 134, 443, trascritta in Roma II ai nn.31853/48005 in data 25/10/2003, e contro la particella 583 (attuali particelle 625 e 626).
  - servitù di transito pedonale e carrabile a carico delle particelle 581 e 583 (attualmente particelle 582, 613, 625 e 626), trascritta in Roma II ai nn.11138/17600 in data 06/04/2004, e a favore delle particelle 577 e 134/A (attualmente particella 537).
  - servitù di vincolo di destinazione non cimiteriale e divieto di costruzione di cappelle di famiglia a favore della particella 134P di are 89 e ca 81, trascritta in Roma II ai nn.20994/34245 in data 22/06/2004, e contro la particella 134P di are 47 e ca 69 (in danno del Comune di Grottaferrata).
- Il tutto come da documentazione allegata.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 4 - CANTINA ENOLOGICA UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20-22, PIANO S1**

---

Tipologia costruttiva: di tipo civile

H utile interna: m 4,70; h magazzini: 2,20m; h locale invecchiamento = 2,85; h bagni: 2,50m

Esposizione: /

Struttura portante: in cemento armato

Solaio: piano, latero-cemento

Copertura dell'intero fabbricato: in parte a falde, in parte a padiglione, in parte a terrazzo

Manto di copertura intero fabbricato: tegole in coppi alla romana; gres rosso sul terrazzo

Pareti esterne: / (locale interrato)

Pareti interne: rivestimento in klinker industriale per un'altezza di 1,80m circa

Pavimentazione: klinker industriale

Infissi esterni: serranda a ribalta e porta in ferro

Infissi interni: /

Scala: interna di collegamento con il soppalco a quota -2,60m di altro immobile (bene n.3) e scala esterna in cemento armato e rivestita in peperino di collegamento con part.613 sub 501, corte esclusiva di altro immobile (bene n.3);

Impianto elettrico: a 380V/80kW

Impianto idrico: approvvigionamento da acquedotto

Impianto termico: /

Altri impianti: smaltimento acque chiare con canaletti e feritoie; predisposizione impianto di climatizzazione andata/ritorno con glicole propilenico

Smaltimento acque nere: allaccio alla condotta fognaria

Pertinenze: corte annessa con rampa di accesso

Posto Auto: parcheggi su corte

Dotazioni condominiali: / Impianti in comune con bene n.3 medesimo lotto di vendita

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 4 - CANTINA ENOLOGICA UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20-22, PIANO S1**

L'immobile, un tempo destinato a lavorazione, deposito e stoccaggio dei vini, è attualmente in disuso; risulta comunque gestito dall'esecutato unitamente al suo nucleo familiare.

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 4 - CANTINA ENOLOGICA UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20-22, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>18/09/1980</b> al <b>05/07/2021</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Tufani Maurizio di Frascati	18/09/1980	453	187
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma II	08/10/1980	24411	19699
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Uffici atti pubblici Frascati	02/10/1980	1149	133

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- Atto di compravendita del 18/09/1980, Rep.n.453, raccolta n.187, a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Frascati: acquisto di terreno agricolo di complessivi ha 17.30.07, Foglio 5, particelle 11, 12, 13, 14, 15, 25, 26, 29, 30, 31, 32, 33, 34 (ex 34a), 35 (ex 35a), 36, 37 (ex 37a), 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 94, 96, 97 (ex 97a), 98 (ex 98a), 104, 106, 108, 134 (ex 134a), 154 (ex 154a), 155, 160 (ex 160a), 443 (ex 16b), reddito dom. lire 13.975,69 e reddito agr. 3.369,61, tipo di frazionamento n.30/80 approvato dall'UTE di Roma il 26/07/1980, prot.n.34929.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

**BENE N° 4 - CANTINA ENOLOGICA UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20-22, PIANO S1**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Roma II aggiornate al 05/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento  
Iscritto a Roma II il 23/01/2001  
Reg. gen. 2362 - Reg. part. 461  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.446.079,32  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 723.039,66  
Rogante: Notaio Tufani Maurizio sede Frascati  
Data: 22/01/2001  
N° repertorio: 63533  
Note: Gli importi originari erano in lire, precisamente capitale di lire 1.400.000.000,00, totale 2.800.000.000,00. Grava sui fabbricati al foglio 5, particelle 582, 613 e terreni part.615, 616. Ipoteca rinnovata in data 10/11/2020 ai nn.47805/7630 di formalità (sulle particelle 581 e 582, già 613 e 582).
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma II il 05/05/2006  
Reg. gen. 27439 - Reg. part. 7825  
Quota: 1/1  
Importo: € 800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 400.000,00  
Rogante: Notaio Tufani Maurizio sede Frascati  
Data: 02/05/2006  
N° repertorio: 72439  
N° raccolta: 21047  
Note: Grava sugli immobili al foglio 5, particelle 11, 15, 32, 582, 613, 615, 616
- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Roma II il 21/01/2020  
Reg. gen. 2572 - Reg. part. 310  
Quota: 1/1  
Importo: € 470.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 457.745,63  
Rogante: Tribunale di Velletri (RM)  
Data: 22/11/2019  
N° repertorio: 2428  
Note: Grava sulle unità oggetto di esecuzione e su altri immobili.

## Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma II il 10/11/2020

Reg. gen. 47824 - Reg. part. 32991

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Grava sulle unità oggetto di esecuzione.

Oltre alle trascrizioni di cui alle servitù, come meglio descritto al relativo paragrafo.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 4 - CANTINA ENOLOGICA UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20-22, PIANO S1**

---

Il lotto di terreno sul quale è stato edificato l'immobile in oggetto è ubicato in parte in Zona Agricola I1 e in parte in zona G Verde Speciale del vigente P.R.G. approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n.998 del 19/12/72, con prescrizioni urbanistiche di cui rispettivamente agli Art.16 e 14 delle NTA che si allegano. Inoltre, ricade in parte in sede Stradale e in Fascia di Rispetto Cimitero di cui alla delibera del consiglio comunale n.47/93 mt 50.

Il lotto ricade altresì in area sottoposta a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. c) e d) del d. Lgs. 42/2004; ricade in Tav. 29A e 29B foglio 387 del PTPR approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n.5 del 21/04/2021 (pubblicazione su BURL n.56 del 10/06/2021, Supplemento n.2) - Tav.A Paesaggio agrario di continuità di cui all'Art.26 NTA; Tav.B Beni paesaggistici, Aree di interesse archeologico, Beni puntuali e lineari diffusi testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici di cui rispettivamente agli Art.8, 41 e 45 NTA.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 4 - CANTINA ENOLOGICA UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20-22, PIANO S1**

---

L'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato in forza di Concessione Edilizia n.14 del 21/01/1998, pratica edilizia n.44/1993, prot.1951/244 (parere favorevole C.E.C. del 07/04/97 verbale n.110 e nulla osta Regione Lazio con determinazione n.2908/13 del 19/06/95); successiva concessione in variante prot.306/31 del 03/01/2000 (parere favorevole C.E.C. del 15/11/99 verbale n.368); autorizzazione prot.8022/1005 del 08/03/2001 per lavori di completamento (progetto allegato alla domanda prot.n.2488 del 23/01/2001 e parere favorevole Commissione Edilizia Comunale del 15/02/2001, verbale n.60); proroga variante con strada, prot.10001/901 del 24/03/2003 (parere favorevole C.E.C. del 27/02/2003 delibera n.29 e Nulla Osta Ministero dei Beni Culturali del 21/08/2002 prot.5511/A relativo alla realizzazione del tracciato stradale di accesso al fabbricato e Nulla Osta del 26/02/2003 prot.1551/B relativo alla realizzazione in variante del fabbricato); permesso di costruire n.36 del 26/04/2004 prot.16692 - rinnovo concessione per lavori di completamento (parere favorevole C.E.C. del 19/04/2004); permesso di costruire in variante prot.45016 del 07/11/2006, pratica edilizia n.44/1993 (parere favorevole C.E.C. del 09/01/06 e Nulla Osta Paesaggistico con determina comunale n.67/2006 del 19/07/2006, prot.30336) con inizio lavori in data 10/11/2006 e fine lavori in data 14\_11\_2007.

Sussistono, agli atti del comune di Grottaferrata:

- autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura (scarichi biologici) del 28/12/2009, prot.53287, pratica 461/1996.
- certificato di collaudo statico del 21/06/00 prot.4688
- certificato di agibilità n.3 del 13/03/2008 prot.10659
- certificati di conformità degli impianti elettrico e termoidraulico rispettivamente del 20/03/2005 e del 01/02/2007

Si segnalano:

- atto d'obbligo del 21/04/82 Rep.20258/Racc.1426 a favore del Comune di Grottaferrata, trascritto in Roma2 il 28/04/82 ai nn.12265/10124
- atto d'obbligo del 25/05/83 Rep.27466 a favore del Comune di Grottaferrata, trascritto in Roma2 il 11/06/83 ai nn. 15987/13270
- integrazione atto d'obbligo del 26/10/83, Rep.30466/Racc.n.1905, a favore del Comune di Grottaferrata, trascritto in Roma2 il 14/11/83 ai nn. 29005/23872
- atto d'obbligo a favore del Comune di Grottaferrata, trascritto in Roma2 il 22/04/2005 ai nn. 25149/14714
- atto d'obbligo a favore della Regione Lazio, trascritto in Roma2 il 22/04/2005 ai nn. 25150/14715

Il tutto come da documentazione comunale posta in allegato.

In fase di sopralluogo, la scrivente ha riscontrato la conformità tra lo stato dei luoghi e i progetti concessionati.

Non avendo reperito il libretto di impianto e verificato l'esistenza dei dovuti interventi di manutenzione previsti per legge, la scrivente ha ritenuto opportuno non provvedere, ad oggi, alla redazione del certificato APE. ex D.L. 63/13.

ASTALEGALE.NET

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 4 - CANTINA ENOLOGICA UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20-22, PIANO S1**

---

Da indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Grottaferrata, l'area su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento risulta sottoposta ai vincoli di cui al D.lgs. n.42 del 22/01/2004. E' individuata nella Tav. 29A foglio 387 del PTPR approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n.5 del 21/04/2021(publicazione su BURL n.56 del 10/06/2021, Supplemento n.2) e nella Tav.29B del PTPR, interessata da:

- "Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico" ex art. 134, comma 1, lett.a, Dlgs 42/04 e art.136 Dlgs 42/04, sottoposta a vincolo dichiarativo "lett. c) e d) "beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche", art 8 NTA
- "Ricognizione delle aree tutelate per legge" ex art. 134, comma 1, lett.b, Dlgs 42/04 e art.142 comma 1 Dlgs 42/04, sottoposta a vincolo ricognitivo "lett. m) "protezione delle aree, linee e punti di interesse archeologico", art 42 NTA
- "Individuazione del patrimonio identitario regionale" ex art. 134, comma 1, lett.c, Dlgs 42/04, ricade nella fascia di rispetto di "beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici", art.46 NTA

Si segnalano:

- atto d'obbligo del 21/04/82 Rep. 20258/1426 a favore del Comune di Grottaferrata, a rogito Notaio Alberto Pelosi di Roma, registrato a Roma Uffici atti Pubblici il 05/05/82, trascritto in Roma II il 28/04/82 ai nn.12265/10124, con cui l'esecutato si obbliga a vincolare l'intera superficie edificabile al

servizio dei fabbricati concessionati (casa colonica e accessorio agricolo) e ad impegnarsi che la realizzazione della edificazione residua avvenga con "la soluzione aggregata" al progetto presentato.

- atto d'obbligo del 25/05/83 Rep.27466 a favore del Comune di Grottaferrata, trascritto in Roma II il 11/06/83 ai nn. 15987/13270, con cui l'esecutato si obbliga a mantenere la destinazione relativa agli immobili acquistati con atto trascritto in data 08/10/1980 ai nn.24411/19699.

- integrazione atto d'obbligo del 26/10/83, Rep.30466/Racc.n.1905 a favore del Comune di Grottaferrata, trascritto in Roma II il 14/11/83 ai nn. 29005/23872, con cui l'esecutato si obbliga a vincolare l'intera superficie edificabile al servizio dei fabbricati concessionati, relativamente agli immobili acquistati con atto trascritto in data 08/10/1980 ai nn.24411/19699.

Per quanto riguarda gli oneri condominiali, sono a carico di tutti i condomini le spese di manutenzione, conservazione, pulizia e innovazione delle cose comuni. Secondo l'art. 63, Disp. Att. c.c. chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente. Nel caso in esame, non sussistono oneri condominiali, data la tipologia autonoma dell'immobile, e come da dichiarazione stessa dell'esecutato. Restano a carico dell'aggiudicatario tutti quei vincoli e/o servitù attive e passive facenti parte della tipologia della costruzione, oltre a diritti ed obblighi derivanti da vincoli urbanistici previsti dal P.R.G. comunale e/o leggi regionali.

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.22**

Terreno agricolo di mq 4.508,00 con accesso da via Anagnina n.22, in parte costituente strada di accesso ai fabbricati distinti al foglio 5, part 582, sub 502 e 503, graffiati rispettivamente con part.613 sub 501 e 502 (beni n.3 e n.4 del medesimo lotto di vendita).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

In data 11/05/2021, come da avviso all'esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a mezzo raccomandata A/R del 21/04/2021 n.1396375016-0, la scrivente si è recata alle ore 15:00 circa presso gli immobili pignorati, al fine di effettuare il sopralluogo previsto. Giunta sul posto, la stessa ha constatato la presenza in loco dei figli dell'esecutato, Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* i quali, non avendo ricevuto la raccomandata di notifica dell'accesso, ne chiedono un rinvio previa nuova notifica. Successivamente, in data 18/05/2021, come da avviso a mezzo pec al legale di parte eseguita, la scrivente si è recata nuovamente presso gli immobili pignorati, alle ore 16:00, unitamente al Custode Giudiziario Avv. Raffella Dorigo. Giunta sul posto, la scrivente ha nuovamente constatato la presenza dei figli dell'esecutato sopra indicati, i quali hanno consentito l'accesso agli immobili in oggetto e l'avvio delle operazioni peritali; in questo primo sopralluogo la scrivente, preso atto della complessità degli immobili da stimare e della durata del sopralluogo necessaria per effettuare tutte le operazioni di rilievo, esegue una prima generale ricognizione dei luoghi, oltre a rilievo plano-altimetrico e fotografico della cantina enologica, censita al foglio 5, part.582, sub 502 e 503 con corte annessa, riservandosi di accedere agli immobili pignorati in altre date per il prosieguo delle operazioni peritali, previo esame della documentazione planimetrica e urbanistica da visionare, nel frattempo, presso l'ufficio tecnico del Comune di Grottaferrata. In data 26/05/2021, alle ore 15.30, la sottoscritta si è nuovamente recata presso gli immobili pignorati, come da accordi presi con i Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed ha proceduto ad ulteriori rilievi fotografici e plano-altimetrici degli immobili

pignorati, con particolare riguardo ai fabbricati censiti al foglio 5, part.11, sub 501 e 502. Successivamente, in data 27/07/2021, alle ore 18.00 circa la sottoscritta si è nuovamente recata presso gli immobili pignorati, come da accordi presi con il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e, alla presenza del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha proceduto ad ulteriori rilievi fotografici e plano-altimetrici, con particolare riferimento ai terreni pignorati.

Il tutto come da verbali di sopralluogo posti in allegato.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.22

---

- Atto di precetto notificato a mezzo servizio postale ai sensi art.140 cpc in data 10/07/2020 al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, depositato presso la cancelleria del Tribunale adito in data 12/11/2020
- Pignoramento notificato a mezzo servizio postale ai sensi art.140 cpc in data 07/10/2020 al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e depositato presso la cancelleria del Tribunale adito in data 12/11/2020, nei termini
- Istanza di vendita depositata in data 19/11/2020, nei termini
- Documentazione ipocatastale ex art.567 c.p.c. depositata in data 15/01/2021, nei termini
- Nota di trascrizione del pignoramento depositata in data 15/01/2021;
- Risultano creditori iscritti, depositato avviso ai creditori ex art. 498 c.p.c. in data 26/04/2021
- Intervenuti nella procedura: Siena NPL 2018 Srl
- Non risultano altri comproprietari, pertanto nessun avviso ex art.599 c.p.c.

La documentazione risulta depositata nei termini previsti, come da relazione preliminare del professionista delegato, Avvocato Raffaella Dorigo, che si pone in allegato.

## TITOLARITÀ

---

### BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.22

---

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si evince il regime di separazione legale dei beni dall'atto di compravendita del 18/09/1980, Rep.n.453, raccolta n.187, a rogito Notaio Maurizio Tufani di Frascati, registrato a Frascati il 02/10/80 al n.1149, Vol.133 e trascritto in Roma II il 08/10/80 ai nn.24411/19699.

## CONFINI

### BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.22

L'immobile confina con particelle catastali 625, 441 e via Anagnina da cui si accede, salvo altri.

## CONSISTENZA

### BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.22

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo con strada di accesso	4508,00 mq	4508,00 mq	1,00	4508,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>4508,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>4508,00 mq</b>		

Per le superfici si è fatto riferimento a quelle catastali e sostanzialmente coincidenti con quelle riscontrate sul fascicolo aziendale Agea.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.22

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
5	615				Oliveto	1	00.45.08 mq	40,74 €	13,97 €	

### **Corrispondenza catastale**

I dati catastali non differenziano da quelli riportati sull'atto di pignoramento e sulla relativa nota di trascrizione.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

### BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.22

Servitù costituite:

- servitù di transito pedonale e carrabile a favore della particella 583 (attuali particelle 625 e 626).
- servitù di vincolo di destinazione non cimiteriale e divieto di costruzione di cappelle di famiglia a favore della particella 134P di are 89 e ca 81, trascritta in Roma II ai nn.20994/34245 in data 22/06/2004, e contro la particella 134P di are 47 e ca 69 (in danno del Comune di Grottaferrata).  
Il tutto come da documentazione allegata.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.22

L'immobile risulta in uso all'esecutato unitamente al suo nucleo familiare.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.22

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/09/1980 al 05/07/2021	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Tufani Maurizio di Frascati	18/09/1980	453	187
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma II	08/10/1980	24411	19699
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Uffici atti pubblici Frascati	02/10/1980	1149	133

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- Atto di compravendita del 18/09/1980, Rep.n.453, raccolta n.187, a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Frascati: acquisto di terreno agricolo di ha 17.30.07, Foglio 5, particelle 11, 12, 13, 14, 15, 25, 26, 29, 30, 31, 32, 33, 34 (ex 34a), 35 (ex 35a), 36, 37 (ex 37a), 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 94, 96, 97 (ex 97a), 98 (ex 98a), 104, 106, 108, 134 (ex 134a), 154 (ex 154a), 155, 160 (ex 160a), 443 (ex 16b), reddito dom. lire 13.975,69 e reddito agr. 3.369,61, tipo di frazionamento n.30/80 approvato dall'UTE di Roma il 26/07/1980, prot.n.34929.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.22

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Roma II aggiornate al 05/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento  
Iscritto a Roma II il 23/01/2001  
Reg. gen. 2362 - Reg. part. 461  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.446.079,32  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 723.039,66  
Rogante: Notaio Tufani Maurizio sede Frascati  
Data: 22/01/2001  
N° repertorio: 63533  
Note: Gli importi originari erano in lire, precisamente capitale di lire 1.400.000.000,00, totale 2.800.000.000,00. Grava sui fabbricati al foglio 5, particelle 582, 613 e terreni part.615, 616. Ipoteca rinnovata in data 10/11/2020 ai nn.47805/7630 di formalità (sulle particelle 581 e 582, già 613 e 582).
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma II il 05/05/2006  
Reg. gen. 27439 - Reg. part. 7825  
Quota: 1/1  
Importo: € 800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 400.000,00  
Rogante: Notaio Tufani Maurizio sede Frascati  
Data: 02/05/2006  
N° repertorio: 72439  
N° raccolta: 21047  
Note: Grava sugli immobili al foglio 5, particelle 11, 15, 32, 582, 613, 615, 616
- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Roma II il 21/01/2020  
Reg. gen. 2572 - Reg. part. 310  
Quota: 1/1  
Importo: € 470.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 457.745,63  
Rogante: Tribunale di Velletri (RM)  
Data: 22/11/2019  
N° repertorio: 2428  
Note: Grava sulle unità oggetto di esecuzione e su altri immobili.

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma II il 10/11/2020  
Reg. gen. 47824 - Reg. part. 32991  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Grava sulle unità oggetto di esecuzione.

Oltre alle trascrizioni di cui alle servitù, come meglio descritto al relativo paragrafo.



### NORMATIVA URBANISTICA

#### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.22**

Il lotto di terreno sul quale è stato edificato l'immobile in oggetto è ubicato in parte in Sede Stradale (strada prevista da Variante 13 al PRG - Località Bagnara in conformità voto Regione 316/2 del 17/02/1995 recepito con DCC 66/95 del 30.08.1995, approvata con deliberazione Giunta Regionale del 19/12/95 n.10757) e in parte in zona G Verde Speciale del vigente P.R.G. approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n.998 del 19/12/72, con prescrizioni urbanistiche di cui all'Art. 14 delle NTA che si allegano. Inoltre, ricade in Fascia di Rispetto Cimitero di cui alla delibera del consiglio comunale n.47/93 mt 50.

Il lotto ricade altresì in area sottoposta a Vincolo Paesaggistico, ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. c) e d) del d. Lgs. 42/2004 - DM 29\_08\_1959 - confermato dall'art. 157 del d. Lgs. 42/2004; ricade in Tav. 29A e 29B foglio 387 del PTPR approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n.5 del 21/04/2021 (pubblicazione su BURL n.56 del 10/06/2021, Supplemento n.2) - Tav.A Paesaggio agrario di continuità di cui all'Art.26 NTA; Tav.B Beni paesaggistici, Aree di interesse archeologico, Beni puntuali e lineari diffusi testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici di cui rispettivamente agli Art.8, 41 e 45 NTA.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.22**

---

Da indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Grottaferrata, l'area su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento risulta sottoposta ai vincoli di cui al D.lgs. n.42 del 22/01/2004. E' individuata nella Tav. 29A foglio 387 del PTPR approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n.5 del 21/04/2021 (pubblicazione su BURL n.56 del 10/06/2021, Supplemento n.2) e nella Tav.29B del PTPR, interessata da:

- "Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico" ex art. 134, comma 1, lett.a, Dlgs 42/04 e art.136 Dlgs 42/04, sottoposta a vincolo dichiarativo "lett. c) e d) "beni d'insieme - vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche", art 8 NTA
- "Ricognizione delle aree tutelate per legge" ex art. 134, comma 1, lett.b, Dlgs 42/04 e art.142 comma 1 Dlgs 42/04, sottoposta a vincolo ricognitivo "lett. m) "protezione delle aree, linee e punti di interesse archeologico", art 42 NTA
- "Individuazione del patrimonio identitario regionale" ex art. 134, comma 1, lett.c, Dlgs 42/04, ricade nella fascia di rispetto di "beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici", art.46 NTA

Si segnalano:

- atto d'obbligo del 21/04/82 Rep. 20258/1426 a favore del Comune di Grottaferrata, a rogito Notaio Alberto Pelosi di Roma, registrato a Roma Uffici atti Pubblici il 05/05/82, trascritto in Roma II il 28/04/82 ai nn.12265/10124, con cui l'esecutato si obbliga a vincolare l'intera superficie edificabile al servizio dei fabbricati concessionati (casa colonica e accessorio agricolo) e ad impegnarsi che la realizzazione della edificazione residua avvenga con "la soluzione aggregata" al progetto presentato.
- atto d'obbligo del 25/05/83 Rep.27466 a favore del Comune di Grottaferrata, trascritto in Roma II il 11/06/83 ai nn. 15987/13270, con cui l'esecutato si obbliga a mantenere la destinazione relativa agli immobili acquistati con atto trascritto in data 08/10/1980 ai nn.24411/19699.
- integrazione atto d'obbligo del 26/10/83, Rep.30466/Racc.n.1905 a favore del Comune di Grottaferrata, trascritto in Roma II il 14/11/83 ai nn. 29005/23872, con cui l'esecutato si obbliga a vincolare l'intera superficie edificabile al servizio dei fabbricati concessionati, relativamente agli immobili acquistati con atto trascritto in data 08/10/1980 ai nn.24411/19699.

Per quanto riguarda gli oneri condominiali, sono a carico di tutti i condomini le spese di manutenzione, conservazione, pulizia e innovazione delle cose comuni. Secondo l'art. 63, Disp. Att. c.c. chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente. Nel caso in esame, non sussistono oneri condominiali, data la tipologia autonoma dell'immobile, e come da dichiarazione stessa dell'esecutato. Restano a carico dell'aggiudicatario tutti quei vincoli e/o servitù attive e passive facenti parte della tipologia della costruzione, oltre a diritti ed obblighi derivanti da vincoli urbanistici previsti dal P.R.G. comunale e/o leggi regionali.

## LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Tenuta ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 6 – TENUTA UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20**

Tenuta agricola della superficie complessiva di mq 151.463,00 con sovrastante tettoia per ricovero attrezzi e trattori, con accesso carrabile e pedonale da via privata che si diparte da via Anagnina n.20 a mezzo servitù di passaggio su altre proprietà. L'immobile è situato sulla sommità di una panoramica collina che si affaccia sulla Valle Marciana, famosa per le coltivazioni di vigneti D.O.C. dei Castelli Romani. Il fondo è costituito prevalentemente da coltivazioni a oliveto e vigneto, con impianti di varietà d'uve biologiche bianche e rosse e relativa produzione di vini Frascati D.O.C. e Frascati D.O.C. Superiore, Roma D.O.C., IGT Bianco Lazio (per le uve bianche) e IGT Merlot e IGT Rosso Lazio (per le uve rosse). Pratica di condono da ultimare relativa alla tettoia ricovero attrezzi e trattori.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

In data 11/05/2021, come da avviso all'esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a mezzo raccomandata A/R del 21/04/2021 n.1396375016-0, la scrivente si è recata alle ore 15:00 circa presso gli immobili pignorati, al fine di effettuare il sopralluogo previsto. Giunta sul posto, la stessa ha constatato la presenza in loco dei figli dell'esecutato, Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* i quali, non avendo ricevuto la raccomandata di notifica dell'accesso, ne chiedono un rinvio previa nuova notifica. Successivamente, in data 18/05/2021, come da avviso a mezzo pec al legale di parte eseguita, la scrivente si è recata nuovamente presso gli immobili pignorati, alle ore 16:00, unitamente al Custode Giudiziario Avv. Raffella Dorigo. Giunta sul posto, la scrivente ha nuovamente constatato la presenza dei figli dell'esecutato sopra indicati, i quali hanno consentito l'accesso agli immobili in oggetto e l'avvio delle operazioni peritali; in questo primo sopralluogo la scrivente, preso atto della complessità degli immobili da stimare e della durata del sopralluogo necessaria per effettuare tutte le operazioni di rilievo, esegue una prima generale ricognizione dei luoghi, oltre a rilievo plano-altimetrico e fotografico della cantina enologica, censita al foglio 5, part.582, sub 502 e 503 con corte annessa, riservandosi di accedere agli immobili pignorati in altre date per il prosieguo delle operazioni peritali, previo esame della documentazione planimetrica e urbanistica da visionare, nel frattempo, presso l'ufficio tecnico del Comune di Grottaferrata. In data 26/05/2021, alle ore 15.30, la sottoscritta si è nuovamente recata presso gli immobili pignorati, come da accordi presi con i Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed ha proceduto ad ulteriori rilievi fotografici e plano-altimetrici degli immobili pignorati, con particolare riguardo ai fabbricati censiti al foglio 5, part.11, sub 501 e 502. Successivamente, in data 27/07/2021, alle ore 18.00 circa la sottoscritta si è nuovamente recata presso gli immobili pignorati, come da accordi presi con il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e, alla presenza del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha proceduto ad ulteriori rilievi fotografici e plano-altimetrici, con particolare riferimento ai terreni pignorati.

Il tutto come da verbali di sopralluogo posti in allegato.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### BENE N° 6 – TENUTA UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20

---

- Atto di precetto notificato a mezzo servizio postale ai sensi art.140 cpc in data 10/07/2020 al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, depositato presso la cancelleria del Tribunale adito in data 12/11/2020
- Pignoramento notificato a mezzo servizio postale ai sensi art.140 cpc in data 07/10/2020 al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e depositato presso la cancelleria del Tribunale adito in data 12/11/2020, nei termini
- Istanza di vendita depositata in data 19/11/2020, nei termini
- Documentazione ipocatastale ex art.567 c.p.c. depositata in data 15/01/2021, nei termini
- Nota di trascrizione del pignoramento depositata in data 15/01/2021;
- Risultano creditori iscritti, depositato avviso ai creditori ex art. 498 c.p.c. in data 26/04/2021
- Intervenuti nella procedura: Siena NPL 2018 Srl
- Non risultano altri comproprietari, pertanto nessun avviso ex art.599 c.p.c.

La documentazione risulta depositata nei termini previsti, come da relazione preliminare del professionista delegato, Avvocato Raffaella Dorigo, che si pone in allegato.

## TITOLARITÀ

---

### BENE N° 6 – TENUTA UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20

---

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si evince il regime di separazione legale dei beni dall'atto di compravendita del 18/09/1980, Rep.n.453, raccolta n.187, a rogito Notaio Maurizio Tufani di Frascati, registrato a Frascati il 02/10/80 al n.1149, Vol.133 e trascritto in Roma II il 08/10/80 ai nn.24411/19699.

Dall'atto di compravendita del 16/02/2005, Rep.n.70257, raccolta n.19751, a rogito Notaio Maurizio Tufani di Frascati, trascritto in Roma II il 28/02/2005 ai nn.11597/6772, non si evince il regime patrimoniale dell'esecutato. Tuttavia, alla data dell'acquisto, l'esecutato era vedovo.

## CONFINI

### BENE N° 6 – TENUTA UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20

L'immobile confina nel suo insieme con particelle catastali 537, 80 e proprietà Collegio Missionario Femminile San Francesco di Assisi, salvo altri.

## CONSISTENZA

### BENE N° 6 – TENUTA UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo vigneto	66567,00 mq	66567,00 mq	1,00	66567,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo oliveto	5554,00 mq	5554,00 mq	1,00	5554,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo - altro	79342,00 mq	79342,00 mq	1,00	79342,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>151463,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>151463,00 mq</b>		

Superfici e qualità come da Fascicolo Aziendale AGEA.

### NOTA BENE:

si sono escluse dal calcolo della consistenza le superfici relative alla particella di terreno 611 del foglio 3 in quanto venduta dall'esecutato con atto del 29/12/80 Rep.989, a rogito Notaio Maurizio Tufani di Frascati, trascritto in Roma II il 27/01/1981 ai nn. 2631/2132 e quelle relative alla particella di terreno 594 del foglio 5 in quanto espropriata dal Comune di Grottaferrata con atto amministrativo di espropriazione per pubblica utilità (Cimitero) del 19/12/2006 Rep.4987, come da ispezione che si pone in allegato.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 6 – TENUTA UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20

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
5	34		AA		Seminativo	1	00.18.86 mq	17,05 €	8,77 €	
5	35		AA		Seminativo	1	00.21.90 mq	19,79 €	10,18 €	
5	37		AA		Seminativo	1	00.07.24 mq	6,54 €	3,37 €	

5	96			Vigneto	2	00.15.40 mq	43,74 €	12,33 €	
5	104			Oliveto	2	00.09.50 mq	6,38 €	1,96 €	
5	155			Oliveto	2	00.20.00 mq	13,43 €	4,13 €	
5	94				Fabbr.rurale	00.00.09 mq			
5	54			Vigneto	4	00.73.50 mq	79,72 €	36,06 €	
5	52			Vigneto	4	01.59.20 mq	172,66 €	78,11 €	
5	51			Oliveto	3	01.53.80 mq	43,69 €	23,83 €	
5	50			Oliveto	3	01.00.10 mq	28,43 €	15,51 €	
5	33			Seminativo	1	00.15.50 mq	14,01 €	7,2 €	
5	32			Vigneto	3	00.61.40 mq	112,57 €	36,47 €	
5	31			Oliveto	4	00.27.20 mq	4,92 €	2,11 €	
5	30			Oliveto	3	00.27.90 mq	7,93 €	4,32 €	
5	29			Seminativo	2	00.08.50 mq	4,83 €	3,29 €	
5	26			Oliveto	4	00.38.20 mq	6,91 €	2,96 €	
5	25			Frutteto	1	00.11.40 mq	19,72 €	7,65 €	
5	15	AA		Seminativo	1	00.41.83 mq	37,81 €	19,44 €	
5	53				Fabbr.rurale	00.00.66 mq			
5	55			Seminativo	1	00.26.70 mq	24,13 €	12,41 €	
5	36			Seminativo	1	00.15.90 mq	14,37 €	7,39 €	
5	57	AA		Seminativo	1	00.37.00 mq	33,44 €	17,2 €	
5	58	AA		Seminativo	1	00.34.48 mq	31,16 €	16,03 €	
5	59			Vigneto	3	00.38.00 mq	69,67 €	22,57 €	
5	60			Seminativo	1	00.31.90 mq	28,83 €	14,83 €	
5	61	AA		Seminativo	1	00.16.64 mq	15,04 €	7,73 €	
5	105			Oliveto	2	00.12.40 mq	8,33 €	2,56 €	
5	106	AA		Seminativo	1	00.43.65 mq	39,45 €	20,29 €	
5	56			Seminativo	1	00.17.50 mq	15,82 €	8,13 €	
5	573			Vigneto	4	00.04.25 mq	4,61 €	2,09 €	
5	574			Vigneto	4	00.16.80 mq	18,22 €	8,24 €	
5	575			Vigneto	4	00.48.31 mq	52,4 €	23,7 €	

5*	594*			Oliveto	1	00.47.23 mq	42,69 €	14,64 €	
5	83			Frutteto	1	00.00.72 mq	1,25 €	0,48 €	
5	595			Oliveto	2	00.87.57 mq	58,79 €	18,09 €	
5	599			Canneto	1	00.04.90 mq	3,42 €	1,27 €	
5	601			Vigneto	1	00.07.53 mq	30,14 €	8,36 €	
5	603			Oliveto	3	00.02.15 mq	0,61 €	0,33 €	
3	605			Vigneto	3	00.02.22 mq	4,07 €	1,32 €	
5	607			Vigneto	1	00.01.00 mq	4 €	1,11 €	
5	609			Oliveto	3	00.01.29 mq	0,37 €	0,2 €	
5	611			Oliveto	3	00.01.48 mq	0,42 €	0,23 €	
5	616			Oliveto	1	01.06.84 mq	96,56 €	33,11 €	
5	615			Oliveto	1	00.45.08 mq	40,74 €	13,97 €	
5	635			Seminativo	1	00.11.69 mq	10,57 €	5,43 €	
5	638	AA		Seminativo	1	00.07.19 mq	6,5 €	3,34 €	
5	638	AB		Vigneto	3	00.03.71 mq	6,8 €	2,2 €	
5	636			Vigneto	3	00.02.40 mq	4,4 €	1,43 €	
5	637			Vigneto	3	00.01.35 mq	2,48 €	0,8 €	
5	643			Seminativo	3	00.41.20 mq	15,96 €	11,7 €	
5	645			Seminativo	1	00.01.50 mq	1,36 €	0,7 €	
5	106	AB		Vigneto	3	00.05.35 mq	9,81 €	3,18 €	
5	15	AB		Pascolo	1	00.01.47 mq	0,23 €	0,06 €	
5	34	AB		Vigneto	3	00.02.54 mq	4,66 €	1,51 €	
5	35	AB		Vigneto	3	00.02.30 mq	4,22 €	1,37 €	
5	37	AB		Vigneto	3	00.02.06 mq	3,78 €	1,22 €	
5	57	AB		Vigneto	3	00.05.50 mq	10,08 €	3,27 €	
5	58	AB		Vigneto	3	00.01.52 mq	2,79 €	0,9 €	
5	61	AB		Vigneto	3	00.08.36 mq	15,33 €	4,97 €	
3*	611*			Vigneto	1	00.08.54 mq	34,18 €	9,48 €	

### **Corrispondenza catastale**

I dati catastali non differenziano da quelli riportati sull'atto di pignoramento e sulla relativa nota di trascrizione. Non sempre esatta la corrispondenza tra qualità catastale e coltura effettiva.

#### **\* Si segnala la necessità di:**

- **eliminare dal pignoramento** la particella di terreno 611 del foglio 3 in quanto venduta dall'esecutato con atto del 29/12/80 Rep.989, a rogito Notaio Maurizio Tufani di Frascati, trascritto in Roma II il 27/01/1981 ai nn. 2631/2132.
- **eliminare dal pignoramento** la particella di terreno 594 del foglio 5 in quanto espropriata dal Comune di Grottaferrata con atto amministrativo di espropriazione per pubblica utilità (Cimitero) del 19/12/2006 Rep.4987, come da ispezione che si pone in allegato.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

#### **BENE N° 6 – TENUTA UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20**

---

Stato di manutenzione: coltivato

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

#### **BENE N° 6 – TENUTA UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20**

---

Servitù costituite con atti di compravendita a rogito Notaio Maurizio Tufani, Rep.n. 450, 451, 452, Racc. 184, 185, 186 rispettivamente, registrati in Frascati il 07/10/80 ai nn. 1171, 1172 e 1173 rispettivamente, Vol.133 e con atto di compravendita a rogito Notaio Maurizio Tufani, Rep.n.70257, Racc.19751, registrato in Frascati il 25/02/05 al nn. 144, serie 1T;

Nello specifico, limitatamente all'immobile in esame:

- servitù di transito pedonale e carrabile a carico della particella 134, sulla via privata che si diparte dalla via Anagnina a confine con proprietà dell'Istituto Figlie di San Camillo e, attraversando il fondo, raggiunge il complesso immobiliare di cui all'atto di compravendita rep.450.
- servitù di transito pedonale e carrabile a favore delle particelle 34, 35, 55, 58, 105, 57, 60, 61, 56, 106, 37, 36, 59, 12, 13, 14, 26, 30, 31, 32, 50, 52, 53, 94, 96, 98, 104, 51, 33, 97, 11, 15, 25, 154, 29, 54, 155, 160, 134, 443, trascritta in Roma II ai nn.31853/48005 in data 25/10/2003, e contro la particella 583 (attuali particelle 625 e 626).
- servitù di transito pedonale e carrabile a carico delle particelle 581 e 583 (attualmente particelle 582, 613, 625 e 626), trascritta in Roma II ai nn.11138/17600 in data 06/04/2004, e a favore delle particelle 577 e 134/A (attualmente particella 537).
- servitù di transito pedonale e carrabile a favore delle particelle 34, 35, 55, 58, 105, 57, 60, 61, 56, 106, 37, 36, 59, 12, 13, 14, 26, 30, 31, 32, 50, 52, 53, 94, 96, 98, 104, 51, 33, 97, 11, 15, 25, 154, 29, 54, 155, 160, 134, 443, trascritta in Roma II ai nn.11989/19077 in data 14/04/2004 (a rettifica della nota nn.11139/17601 del 06/04/2004), e contro le particelle 577 e 134/A (attualmente particella 537).
- servitù di vincolo di destinazione non cimiteriale e divieto di costruzione di cappelle di famiglia a favore della particella 134P di are 89 e ca 81, trascritta in Roma II ai nn.20994/34245 in data 22/06/2004, e contro la particella 134P di are 47 e ca 69 (in danno del Comune di Grottaferrata).
- servitù di transito pedonale e carrabile a carico della particella 61, trascritta in Roma II ai nn.10357/6075 in data 22/02/2005, e a favore delle particelle 597 e 598.
- servitù di transito pedonale e carrabile a carico delle particelle 83, 595, 599, 601, 603, 605, 607, 609,

611, trascritta in Roma II ai nn.11598/6773 in data 28/02/2005 e a favore delle particelle 602, 604, 606, 608, 610 (proprietà del Collegio Missionario Femminile San Francesco di Assisi).

- servitù di transito pedonale e carrabile a carico delle particelle 595, 601, 603, 605, 607, 609, 611, trascritta in Roma II ai nn.10356/6074 in data 22/02/2005 e a favore delle particelle 597, 598 (proprietà del Collegio Missionario Femminile San Francesco di Assisi).

- estinto il livello a favore dell'Amministrazione del fondo per il culto (relativamente alle particelle 36, 37, 59, come da atto di compravendita del 11/01/1958, Rep.30107, Racc.9290, registrato presso atti pubblici di Roma in data 27/01/1958 al n.8493, Vol.838/1), come da atto di compravendita del 18/09/1980, Rep.453, Racc.187, registrato presso atti pubblici di Frascati in data 02/10/1980 al n.1149, Vol.133);

Il tutto come da documentazione allegata.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### BENE N° 6 – TENUTA UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20

L'immobile risulta gestito dall'esecutato unitamente al suo nucleo familiare.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 6 – TENUTA UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/09/1980 al 05/07/2021	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Tufani Maurizio di Frascati	18/09/1980	453	187
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma II	08/10/1980	24411	19699
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Uffici atti pubblici Frascati	02/10/1980	1149	133		
Dal 16/02/2005 al 05/07/2021	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Maurizio Tufani di Frascati	16/02/2005	70257	19751
		<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		

		Roma II	28/02/2005	11597	6772
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Atti pubblici di Frascati	25/02/2005	144	Serie 1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- Atto di compravendita del 18/09/1980, Rep.n.453, raccolta n.187, a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Frascati: acquisto di terreno agricolo di ha 17.30.07, Foglio 5, particelle 11, 12, 13, 14, 15, 25, 26, 29, 30, 31, 32, 33, 34 (ex 34a), 35 (ex 35a), 36, 37 (ex 37a), 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 94, 96, 97 (ex 97a), 98 (ex 98a), 104, 106, 108, 134 (ex 134a), 154 (ex 154a), 155, 160 (ex 160a), 443 (ex 16b), reddito dom. lire 13.975,69 e reddito agr. 3.369,61, tipo di frazionamento n.30/80 approvato dall'UTE di Roma il 26/07/1980, prot.n.34929.

- Atto di compravendita del 16/02/2005, Rep.n.70257, raccolta n.19751, a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Frascati: acquisto di terreno agricolo di ha 1.08.86, Foglio 5, particelle 83, 595, 599, 601, 603, 605, 607, 609, 611, derivanti (ad eccezione della part.83) da frazionamento del 24/11/2004 prot.n.RM0804280. Atto trascritto in Roma II il 28/02/2005 ai nn.11597/6772 di formalità.

Nel ventennio precedente non si rinvencono provenienze in capo al Collegio Missionario Femminile San Francesco d'Assisi che, tuttavia, risulta proprietario in base a titoli anteriori all'anno 1905, come evidenziato nell'atto di compravendita posto in allegato.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 6 – TENUTA UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Roma II aggiornate al 05/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento  
 Iscritto a Roma II il 23/01/2001  
 Reg. gen. 2362 - Reg. part. 461  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 1.446.079,32  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 723.039,66  
 Rogante: Notaio Tufani Maurizio sede Frascati  
 Data: 22/01/2001

N° repertorio: 63533

Note: Gli importi originari erano in lire, precisamente capitale di lire 1.400.000.000,00, totale 2.800.000.000,00. Grava sui fabbricati al foglio 5, particelle 582, 613 e terreni part.615, 616. Ipoteca rinnovata in data 10/11/2020 ai nn.47805/7630 di formalità (sulle particelle 581 e 582, già 613 e 582).

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma II il 05/05/2006  
Reg. gen. 27439 - Reg. part. 7825  
Quota: 1/1  
Importo: € 800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 400.000,00  
Rogante: Notaio Tufani Maurizio sede Frascati  
Data: 02/05/2006  
N° repertorio: 72439  
N° raccolta: 21047  
Note: Grava sugli immobili al foglio 5, particelle 11, 15, 32, 582, 613, 615, 616
- **Ipoteca Giudiziaria** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Roma II il 21/01/2020  
Reg. gen. 2572 - Reg. part. 310  
Quota: 1/1  
Importo: € 470.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 457.745,63  
Rogante: Tribunale di Velletri (RM)  
Data: 22/11/2019  
N° repertorio: 2428  
Note: Grava sulle unità oggetto di esecuzione e su altri immobili.

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma II il 10/11/2020  
Reg. gen. 47824 - Reg. part. 32991  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Grava sulle unità oggetto di esecuzione.

Oltre alle trascrizioni di cui alle servitù, come meglio descritto al relativo paragrafo.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 6 – TENUTA UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20**

---

Il lotto di terreno in oggetto è ubicato, nel suo complesso, in parte in zona Agricola I1, in parte in zona E Verde Privato Vincolato e in parte in zona F1 verde Pubblico del vigente P.R.G. approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n.998 del 19/12/72 PRG e Variante 13 - Località Bagnara in conformità voto Regione 316/2 del 17/02/1995 recepito con DCC 66/95 del 30.08.1995, approvata con deliberazione Giunta Regionale del 19/12/95 n.10757, con prescrizioni urbanistiche di cui rispettivamente agli Art. 11, 16 e 12 delle NTA che si allegano. Inoltre ricade in parte in Fascia di Rispetto Cimitero di cui alla delibera Consiglio Comunale n.47/93, 50mt.

Il lotto ricade altresì in area sottoposta a Vincolo Paesaggistico, ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. c) e d) del d. Lgs. 42/2004 - DM 29\_08\_1959 - confermato dall'art. 157 del d. Lgs. 42/2004; ricade in Tav. 29A e 29B foglio 387 del PTPR approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n.5 del 21/04/2021(pubblicazione su BURL n.56 del 10/06/2021, Supplemento n.2) - Tav.A Paesaggio agrario di rilevante valore e Paesaggio Naturale di continuità di cui rispettivamente agli Art.24 e 23 NTA; Tav.B Beni paesaggistici ed Aree di interesse archeologico, di cui rispettivamente agli Art.8 e 41 NTA.

E' possibile derogare alle norme sopra dette attraverso la presentazione e successiva approvazione di un PUA.

Si evidenzia che l'edificabilità del fondo è stata già asservita, con atti d'obbligo, alla costruzione dei fabbricati di cui ai lotti n.1 e 2 di vendita, ad eccezione delle particelle di terreno acquisite con atto del 16/02/2005, Rep.70257/Racc.19751, a rogito Notaio Maurizio Tufani di Frascati, registrato a Frascati il 25/02/05 al n.144, serie 1T e trascritto il 28/02/2005 ai nn.11597/6772 (particelle 83, 595, 599, 601, 603, 605, 607, 609, 611 del foglio 5).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 6 – TENUTA UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20**

---

Sussiste agli atti del Comune di Grottaferrata, domanda di condono del 09/12/04 per la tettoia ricovero attrezzi e trattori insistente sul fondo. Pratica da ultimare, oblazione versata.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 6 – TENUTA UBICATA A GROTTAFERRATA (RM) - VIA ANAGNINA N.20**

---

Da indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Grottaferrata, l'area su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento risulta sottoposta ai vincoli di cui al D.lgs. n.42 del 22/01/2004. E' individuata nella Tav. 29A foglio 387 del PTPR approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n.5 del 21/04/2021(pubblicazione su BURL n.56 del 10/06/2021, Supplemento n.2) - in parte Sistema del paesaggio naturale: paesaggio naturale e naturale di continuità e in parte Sistema del paesaggio Agrario: paesaggio agrario di rilevante valore - e nella Tav.29B del PTPR, interessata, a seconda delle aree incluse, da:

- "Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico" ex art. 134, comma 1,

lett.a, Dlgs 42/04 e art.136 Dlgs 42/04, sottoposta a vincolo dichiarativo "lett. c) e d) "beni d'insieme – vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche", art 8 NTA  
- "Ricognizione delle aree tutelate per legge" ex art. 134, comma 1, lett.b, Dlgs 42/04 e art.142 comma 1 Dlgs 42/04, sottoposta a vincolo ricognitivo "lett. m) "protezione delle aree, linee e punti di interesse archeologico", art 42 NTA e lettera g) "protezione delle aree boscate", art.39 NTA  
- "Individuazione del patrimonio identitario regionale" ex art. 134, comma 1, lett.c, Dlgs 42/04, ricade nella fascia di rispetto di "beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici", art.46 NTA

Si segnalano:

- atto d'obbligo del 21/04/82 Rep. 20258/1426 a favore del Comune di Grottaferrata, a rogito Notaio Alberto Pelosi di Roma, registrato a Roma Uffici atti Pubblici il 05/05/82, trascritto in Roma II il 28/04/82 ai nn.12265/10124, con cui l'esecutato si obbliga a vincolare l'intera superficie edificabile al servizio dei fabbricati concessionati (casa colonica e accessorio agricolo) e ad impegnarsi che la realizzazione della edificazione residua avvenga con "la soluzione aggregata" al progetto presentato.  
- atto d'obbligo del 25/05/83 Rep.27466 a favore del Comune di Grottaferrata, trascritto in Roma II il 11/06/83 ai nn. 15987/13270, con cui l'esecutato si obbliga a mantenere la destinazione relativa agli immobili acquistati con atto trascritto in data 08/10/1980 ai nn.24411/19699.  
- integrazione atto d'obbligo del 26/10/83, Rep.30466/Racc.n.1905 a favore del Comune di Grottaferrata, trascritto in Roma II il 14/11/83 ai nn. 29005/23872, con cui l'esecutato si obbliga a vincolare l'intera superficie edificabile al servizio dei fabbricati concessionati, relativamente agli immobili acquistati con atto trascritto in data 08/10/1980 ai nn.24411/19699.

Per quanto riguarda gli oneri condominiali, sono a carico di tutti i condomini le spese di manutenzione, conservazione, pulizia e innovazione delle cose comuni. Secondo l'art. 63, Disp. Att. c.c. chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente. Nel caso in esame, non sussistono oneri condominiali, data la tipologia autonoma dell'immobile, e come da dichiarazione stessa dell'esecutato. Restano a carico dell'aggiudicatario tutti quei vincoli e/o servitù attive e passive facenti parte della tipologia della costruzione, oltre a diritti ed obblighi derivanti da vincoli urbanistici previsti dal P.R.G. comunale e/o leggi regionali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Gli immobili pignorati fanno attualmente parte di un più ampio complesso denominato "Tenuta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*". Effettuati i controlli ed i sopralluoghi, esaminati i documenti e gli immobili oggetto di esecuzione e la loro accessibilità, in considerazione del compendio e dei diritti pignorati, si procede alla costituzione di tre lotti di vendita.

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** – Abitazione in villa ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20, piano T Abitazione in villa facente parte di fabbricato residenziale di maggiore consistenza, edificato negli anni '80 e ristrutturato nel 2003 per essere adibito in parte ad abitazione privata e in parte ad agriturismo. L'immobile gode di una suggestiva vista panoramica su Roma, sul litorale

laziale fino al mare e sui Castelli Romani. L'abitazione, dislocata su un solo livello, ha accesso carrabile e pedonale da via privata che si diparte da via Anagnina n.20, a mezzo servitù di passaggio su altre proprietà, ed è composta al piano terra da disimpegno, tinello, cucina, soggiorno, studio, camera, guardaroba, due bagni, portici, cantina e centrale termica annesse al piano S1. Completa la proprietà un ampio terreno circostante - corte comune con altro immobile (bene n.2 del medesimo lotto di vendita) - con sistemazioni esterne a diverse quote: giardini di ulivi e cipressi ed aree verdi con cespugli fioriti e roseti, giardino roccioso, viali e sentieri, corte e patii, parcheggi, pineta e terrazza panoramica con area ricevimenti per eventi, campo da tennis in erba sintetica, piscina e solarium. Insistono su corte locali deposito interrati su tre lati con pratica di condono da ultimare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 11, Sub. 501, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 637.000,00

La stima dell'immobile in oggetto 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 sviluppata un'indagine di mercato del comune di Grottaferrata, che ha ovviamente tenuto conto 1.delle caratteristiche intrinseche (relative agli elementi distintivi ed ai particolari specifici, tipologia, qualità di finiture e impianti, grado di vetustà, ubicazione), 2.delle caratteristiche estrinseche (relative al contesto territoriale e ambientale, ubicazione, accessibilità di servizi), 3.della media dell'andamento dei prezzi di mercato del comune di Grottaferrata per beni comparabili, compravenduti o correntemente offerti nel periodo di riferimento sullo stesso segmento di mercato, così come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Residenziale Ville e Villini, Colle delle Ginestre, 2° semestre Anno 2020) e borsini immobiliari e verificando le risultanze dei valori appresi presso le agenzie immobiliari presenti sul territorio.

Interpretando ed elaborando gli elementi raccolti dall'indagine di mercato di cui al punto 3 sopra descritto, si sono applicati gli opportuni coefficienti correttivi rispetto ai valori medi ordinari di mercato ricavati, con riferimento alle caratteristiche posizionali intrinseche (+20%), posizionali estrinseche (+5%), tecnologiche (coefficiente di età e qualità -15%) e produttive/di funzionalità globale (+5%) dell'immobile in esame che tengano conto delle sue effettive caratteristiche e qualità.

Nello specifico, ad eccezione del parametro relativo all'età del fabbricato, tutti gli altri parametri risultano incrementativi del valore medio di mercato. Pertanto, in forza della propria esperienza, si è così determinato il più probabile valore unitario di mercato delle superfici oggetto di stima pari ad euro 2.586,47 il metro quadrato di superficie convenzionale, che si approssima per eccesso ad euro 2.600,00.

Pertanto, si ottiene:

**VALUTAZIONE BENE n.1 - LOTTO N.1**

Sup.convenz.	Valore unitario	Valore bene n.1	Valore quota in vendita 1/1
mq 245,02	€/mq 2.600,00	€ 637.052,00	€ 637.052,00

VALORE BENE N.1 - LOTTO N.1: € 637.000,00 in cifra tonda

Si evidenzia, come già descritto nel precedente paragrafo "Consistenza Immobiliare" che nella stima non è stata inclusa la superficie esterna di pertinenza in quanto corte comune con il bene n.2 del medesimo lotto di vendita e già inclusa nella consistenza di quest'ultimo.

- **Bene N° 2** - Agriturismo ubicato a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20, piano T-1-2  
Agriturismo facente parte di fabbricato residenziale di maggiore consistenza, edificato negli anni '80 e ristrutturato nel 2003 per essere adibito in parte ad attività agrituristica e in parte ad abitazione privata. L'immobile gode di una suggestiva vista panoramica su Roma, sul litorale laziale fino al mare e sui Castelli Romani; ha accesso carrabile e pedonale da via privata che si diparte da via Anagnina n.20, a mezzo servitù di passaggio su altre proprietà, è dislocato su tre livelli ed è composto al piano terra da ingresso/reception, bar, sala colazione, intercapedine, disimpegno, bagno per portatori di handicap, camera con bagno per portatori di handicap, vano scala, portico, corte e centrale termica annessa al piano S1; al piano primo da vano scala, guardaroba e disimpegno che serve n.7 camere con bagno interno, locale spogliatoio personale con bagno interno, due scale esterne di accesso, portici e terrazzi annessi; al piano secondo sottotetto da vano scala e disimpegno che serve n.2 appartamenti per un totale di due soggiorni con angolo cottura, due camere, quattro bagni, due ripostigli/soffitta, due terrazzi annessi, per un totale complessivo di 10 camere ammobiliate (4 matrimoniali, 1 doppia, 1 tripla, 2 suite e 2 appartamenti), tutte dotate di aria condizionata, telefono, tv, frigo bar e wifi gratuito, con capacità ricettiva di 25 posti letto, periodo di apertura da aprile a gennaio, attestato di qualità 4 stelle. Completa la proprietà un ampio terreno circostante - corte comune con altro immobile (bene n.1 del medesimo lotto di vendita) - con sistemazioni esterne a diverse quote: giardini di ulivi e cipressi ed aree verdi con cespugli fioriti e roseti, giardino roccioso, viali e sentieri, corte e patii, e diversi servizi offerti dalla struttura quali parcheggi, pineta e terrazza panoramica con area ricevimenti per eventi, campo da tennis in erba sintetica, piscina e solarium. Insistono su corte locali deposito interrati su tre lati con pratica di condono da ultimare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 11, Sub. 502, Categoria D10

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

Valore di stima del bene: € 6.345.000,00

Le strutture agrituristiche presentano particolari caratteristiche e peculiarità che assumono grande rilievo nella valutazione, attraverso un adattamento dei metodi tradizionali; a fronte di un patrimonio immobiliare, tipicamente rilevante, gli agriturismi hanno diverse caratteristiche (stelle, numero camere, location, stagionalità, servizi complementari...) che incidono sulla loro redditività e stima di mercato.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente due:

- la metodologia diretta, basata sulla stima sintetica comparativa
- la metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici

La scrivente ritiene, data la specificità dell'immobile in esame, di adottare sia il metodo della stima sintetica comparativa sia quello della stima analitica, ottenendo il più probabile valore di mercato del bene in esame attraverso la media matematica dei valori ottenuti.

#### STIMA SINTETICA

La stima dell'immobile in oggetto 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 sviluppata un'indagine di mercato del comune di Grottaferrata e limitrofi, per beni comparabili, che ha ovviamente tenuto conto 1.delle caratteristiche intrinseche (relative agli elementi distintivi ed ai particolari specifici, tipologia, qualifica stelle, qualità di finiture e impianti, grado di vetustà, ubicazione), 2.delle caratteristiche estrinseche (relative al contesto territoriale e ambientale, ubicazione, accessibilità di servizi, presenza di altre strutture ricettive in zona), 3.della media dell'andamento dei prezzi di mercato del comune di Grottaferrata e limitrofi per beni comparabili, compravenduti o correntemente offerti nel periodo di riferimento sullo stesso segmento di mercato, così come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del

Territorio - Commerciale, Colle delle Ginestre, 2° semestre Anno 2020) e borsini immobiliari e verificando le risultanze dei valori appresi presso le agenzie immobiliari presenti sul territorio. Interpretando ed elaborando gli elementi raccolti dall'indagine di mercato di cui al punto 3 sopra descritto, si sono applicati gli opportuni coefficienti correttivi rispetto ai valori medi ordinari di mercato ricavati, con riferimento alle caratteristiche posizionali intrinseche (+20%), posizionali estrinseche (+5%), tecnologiche (coefficiente di età e qualità -15%) e produttive/di funzionalità globale (+10%) dell'immobile in esame che tengano conto delle sue effettive caratteristiche e qualità.

Nello specifico, ad eccezione del parametro relativo all'età del fabbricato, tutti gli altri parametri risultano incrementativi del valore medio di mercato. Pertanto, in forza della propria esperienza, si è così determinato il più probabile valore unitario di mercato delle superfici oggetto di stima pari ad euro 2.650,73 il metro quadrato di superficie convenzionale.

Pertanto, si ottiene:

VALUTAZIONE BENE n.2 - LOTTO N.1

Sup.convenz.	Valore unitario	Valore bene n.2	Valore quota in vendita 1/1
mq 2.375,65 mq	€/mq 2.650,73	€ 6.297.206,73	€ 6.297.206,73

VALORE BENE N.2 - LOTTO N.1: € 6.297.206,73

#### STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DIRETTA DEI REDDITI

Il metodo reddituale si fonda sul principio che il valore di mercato è pari al valore ottenuto capitalizzando il canone annuale dell'immobile, nell'ipotesi di reddito netto, ordinario, costante, posticipato e illimitato nel tempo.

L'immobile in esame risulta non locato, gestito direttamente dal proprietario e a conduzione familiare, pertanto il reddito lordo si ottiene direttamente dai ricavi annuali totali (camere, prezzo medio giornaliero euro 150,00 ricavato attraverso i diversi siti di prenotazione della struttura + piscina, prezzo giornaliero/persona euro 15,00 + campo da tennis, prezzo affitto/ora euro 12,00 come da verifiche in loco).

Considerando il periodo di apertura dell'attività e un indice di utilizzazione della struttura pari al 70%, il numero di posti a disposizione in piscina (n.41) e la frequenza di utilizzo di piscina e campo da tennis soprattutto nei mesi estivi e nei weekend, infine i costi di esercizio della gestione immobiliare pari al 40% del reddito lordo (fonte: Michieli) e un saggio pari a 0,04 (Orefice; circolare n.4/2006 Agenzia Entrate, art.3 L.n.96/2006), si ottiene il seguente valore di mercato dell'immobile in esame:

$V_m = R_n / r = € 6.392.250,00$  (Quota in vendita 1/1)

VALORE BENE N.2 - LOTTO N.1: € 6.392.250,00 (corrispondente ad un valore unitario pari ad euro 2.690,74).

Operando una media tra i due risultati sopra ottenuti (stima sintetica e analitica), si ricava un valore unitario di mercato dell'immobile pari ad euro 2.670,74

Pertanto:

VALORE BENE N.2 - LOTTO N.1: € 6.344.743,48

e in cifra tonda: € 6.345.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20, piano T	245,02 mq	2.600,00 €/mq	€ 637.052,00	100,00%	€ 637.000,00
Bene N° 2 - Agriturismo Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20, piano T-1-2	2375,65 mq	2.670,74 €/mq	€ 6.344.743,48	100,00%	€ 6.345.000,00
				Valore di stima:	€ 6.982.000,00

Valore di stima: € 6.982.000,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%

**Valore finale di stima: € 6.632.900,00**

L'abbattimento del 5% è operato tenendo conto:

- dei costi necessari per regolarizzazione urbanistica/aggiornamento catastale comprensivi di spese amministrative, tecniche e varie
- dell'attuale crisi del mercato immobiliare, in riferimento anche alle caratteristiche di vendita coatta e allo stato di occupazione dell'immobile.

## NOTA BENE:

**La superficie esterna** è stata inserita nella consistenza da stimare per completezza di incarico, ma **non risulta pignorata**. Si segnala pertanto la **necessità di integrare il pignoramento** con gli enti urbani censiti al Foglio 5, particelle 614 (mq 3070), 617 (mq 3741), 618 (mq 3000), 619 (mq 2385) e 620 (mq 329), in quanto corte comune di accesso ai fabbricati censiti al foglio 5, part.11, sub.501 e 502 (rispettivamente bene n.1 abitazione in villa e bene n.2 agriturismo) su cui insistono servizi importanti soprattutto per l'agriturismo quali piscina, solarium, campo da tennis in erba sintetica, aree a parcheggio, pineta con terrazza panoramica e area ricevimento per eventi, aree verdi e giardini, giardino roccioso. Si precisa che l'attuale corte comune censita al N.C.E.U. al foglio 5, part.11, sub 1 corrisponde alla sola estensione della particella 614 (mq.3070) e non alla effettiva superficie totale della corte di mq 12.525. Inoltre la particella 11 risulta oggi soppressa al catasto terreni.

## LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Villa per ricevimenti ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20-22, piano T  
Villa per ricevimenti dislocata al piano terra di fabbricato di maggiore consistenza, edificato alla fine degli anni '90 come cantina enologica e ristrutturato nel 2006 per essere adibito in parte ad attività di ristorazione e in parte a cantina enologica. L'immobile ha un duplice accesso carrabile e pedonale, da via privata che si diparte da via Anagnina n.20 a mezzo servitù di passaggio su altra proprietà e da via Anagnina n.22 su particella 615 (bene n.5 del medesimo lotto di vendita). Esso è composto da una grande sala ricevimento e due salette adiacenti e comunicanti, zona rappresentanza, servizi igienici, bar, cucina professionale, scala interna di collegamento con soppalco a quota +3,30m e annesso terrazzo e con soppalco a quota -2,60m ove sono dislocati tre magazzini e scala interna di collegamento ad altro immobile (bene n.4 del medesimo lotto di vendita), annessi portici con celle frigorifere e bagno di servizio ivi insistenti. Completa la proprietà un ampio terreno circostante con sovrastante tettoia interrata su tre lati, adibito in parte a parcheggio, in parte a corte e sentieri in porfido antistanti gli ingressi alla villa, in parte a patii esterni e in parte a giardino mediterraneo con cipressi e ulivi secolari. Pratica di condono da ultimare per tettoia su corte, celle frigorifere e servizi su portico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 582, Sub. 502, Categoria D8, Graffato con part.613 sub 501

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

Valore di stima del bene: € 3.400.000,00

La struttura in esame adibita a villa per ricevimenti presenta particolari caratteristiche e peculiarità che assumono grande rilievo nella valutazione, attraverso un adattamento dei metodi tradizionali; a fronte di un patrimonio immobiliare, tipicamente rilevante, le ville per ricevimenti hanno diverse caratteristiche (location, stagionalità, servizi complementari...) che incidono sulla loro redditività e stima di mercato.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente due:

- la metodologia diretta, basata sulla stima sintetica comparativa
- la metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici

La scrivente ritiene, data la specificità dell'immobile in esame, di adottare sia il metodo della stima sintetica comparativa sia quello della stima analitica, ottenendo il più probabile valore di mercato del bene in esame attraverso la media matematica dei valori ottenuti.

### STIMA SINTETICA

La stima dell'immobile in oggetto 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 sviluppata un'indagine di mercato del comune di Grottaferrata e limitrofi, per beni comparabili, che ha ovviamente tenuto conto 1.delle caratteristiche intrinseche (relative agli elementi distintivi ed ai particolari specifici, tipologia, qualità di finiture e impianti, grado di vetustà, ubicazione), 2.delle caratteristiche estrinseche (relative al contesto territoriale e ambientale, ubicazione, accessibilità di servizi, presenza di altre strutture ricettive in zona), 3.della media dell'andamento dei prezzi di mercato del comune di Grottaferrata e limitrofi per beni comparabili, compravenduti o correntemente offerti nel periodo di riferimento sullo stesso segmento di mercato, così come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Commerciale, Colle delle Ginestre, 2° semestre Anno 2020) e borsini immobiliari e verificando le risultanze dei valori appresi presso le agenzie immobiliari presenti sul territorio. Interpretando ed elaborando gli elementi raccolti dall'indagine di mercato di cui al punto 3 sopra descritto, si sono applicati gli opportuni coefficienti correttivi rispetto ai valori medi

ordinari di mercato ricavati, con riferimento alle caratteristiche posizionali intrinseche (+10%, la panoramicità della struttura è in parte ridotta dalla vicinanza al cimitero), posizionali estrinseche (+5%), tecnologiche (coefficiente di età e qualità -5%) e produttive/di funzionalità globale (+5%) dell'immobile in esame che tengano conto delle sue effettive caratteristiche e qualità.

Nello specifico, ad eccezione del parametro relativo all'età del fabbricato, tutti gli altri parametri risultano incrementativi del valore medio di mercato. Pertanto, in forza della propria esperienza, si è così determinato il più probabile valore unitario di mercato delle superfici oggetto di stima pari ad euro 2.592,25 il metro quadrato di superficie convenzionale.

Pertanto, si ottiene:

VALUTAZIONE BENE n.3 - LOTTO N.2

Sup.convenz.	Valore unitario	Valore bene n.3	Valore quota in vendita 1/1
mq 1404,58 mq	€/mq 2.592,25	€ 3.641.022,51	€ 3.641.022,51

VALORE BENE N.3 - LOTTO N.2: € 3.641.022,51

#### STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DIRETTA DEI REDDITI

Il metodo reddituale si fonda sul principio che il valore di mercato è pari al valore ottenuto capitalizzando il canone annuale dell'immobile, nell'ipotesi di reddito netto, ordinario, costante, posticipato e illimitato nel tempo.

L'immobile in esame risulta non locato, gestito direttamente dal proprietario e a conduzione familiare, pertanto il reddito lordo si ottiene direttamente dai ricavi annuali totali (affitto struttura per eventi euro/evento 3.000,00).

Considerando il periodo di apertura dell'attività e un numero di eventi pari a 70/anno, infine i costi di esercizio della gestione immobiliare pari al 40% del reddito lordo (fonte: Michieli) e un saggio pari a 0,04 (Orefice; circolare n.4/2006 Agenzia Entrate, art.3 L.n.96/2006), si ottiene il seguente valore di mercato dell'immobile in esame:

$V_m = R_n / r = € 3.150.000,00$  (Quota in vendita 1/1)

VALORE BENE N.3 - LOTTO N.2: € 3.150.000,00 (corrispondente ad un valore unitario pari ad euro 2.242,66).

Operando una media tra i due risultati sopra ottenuti (stima sintetica e analitica), si ricava un valore unitario di mercato dell'immobile, in cifra tonda, pari ad euro 2.420,00

Pertanto:

VALORE BENE N.3 - LOTTO N.2: € 3.399.083,60

e in cifra tonda: € 3.400.000,00

- **Bene N° 4** - Cantina enologica ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20-22, piano S1  
Cantina enologica dislocata al piano interrato di fabbricato di maggiore consistenza, edificato alla fine degli anni '90 come cantina enologica e ristrutturato nel 2006 per essere adibito in parte ad attività di ristorazione e in parte a cantina enologica. L'immobile ha un duplice accesso carrabile e pedonale: da via privata che si diparte da via Anagnina n.20 a mezzo servitù di passaggio su altra proprietà e con arrivo su part.613 sub 501 (corte esclusiva del bene n.3 del medesimo lotto di vendita) da cui si accede a mezzo scala esterna, oppure da via Anagnina n.22 su particella 615 (bene n.5 del medesimo lotto di vendita) e con arrivo su corte esclusiva dell'immobile da cui si accede a mezzo rampa carrabile; Esso è composto da un grande locale

deposito/vinificazione/lavorazione, locale tecnico, magazzino, magazzino con scala interna di collegamento con il soppalco a quota -2,60m di altro immobile (bene n.3 del medesimo lotto di vendita), locale invecchiamento vino, bagno, doccia, scala esterna e rampa carrabile di accesso, corte annessa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 5, Part. 582, Sub. 503, Categoria D10, Graffato con part.613 sub 502

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

Valore di stima del bene: € 1.223.000,00

La stima dell'immobile in oggetto 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 sviluppata un'indagine di mercato del comune di Grottaferrata e limitrofi, per beni comparabili, che ha ovviamente tenuto conto 1.delle caratteristiche intrinseche (relative agli elementi distintivi ed ai particolari specifici, tipologia, qualità di finiture e impianti, grado di vetustà, ubicazione), 2.delle caratteristiche estrinseche (relative al contesto territoriale e ambientale, ubicazione, accessibilità di servizi), 3.della media dell'andamento dei prezzi di mercato del comune di Grottaferrata e limitrofi per beni comparabili, compravenduti o correntemente offerti nel periodo di riferimento sullo stesso segmento di mercato, così come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Commerciale, Colle delle Ginestre, 2° semestre Anno 2020) e borsini immobiliari e verificando le risultanze dei valori appresi presso le agenzie immobiliari presenti sul territorio.

Interpretando ed elaborando gli elementi raccolti dall'indagine di mercato di cui al punto 3 sopra descritto, applicando gli opportuni coefficienti correttivi rispetto ai valori ordinari di mercato con riferimento alle caratteristiche posizionali intrinseche, posizionali estrinseche, tecnologiche e produttive/di funzionalità globale e applicando il coefficiente di ragguglio previsto dalle normative vigenti (indicazioni OMI e DPR n.138/98) con riferimento al fabbricato di cui l'immobile fa parte (bene n.3, lotto n.2), in forza della propria esperienza, si è così determinato il più probabile valore unitario di mercato delle superfici oggetto di stima pari ad euro 1.210,00 il metro quadrato di superficie convenzionale.

Pertanto, si ottiene:

VALUTAZIONE BENE n.4 - LOTTO N.2

Sup.convenz.	Valore unitario	Coeff.ragg.	Valore bene n.4	Valore quota in vendita 1/1
mq 1.010,91	€/mq 2.420,00	0,50	€ 1.223.201,10	€ 1.223.201,10

VALORE BENE N.4 - LOTTO N.2: € 1.223.000,00 in cifra tonda

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.22

Terreno agricolo di mq 4.508,00 con accesso da via Anagnina n.22, in parte costituente strada di accesso ai fabbricati distinti al foglio 5, part 582, sub 502 e 503, graffati rispettivamente con part.613 sub 501 e 502 (beni n.3 e n.4 del medesimo lotto di vendita).

Identificato al catasto Terreni - Fig. 5, Part. 615, Qualità Oliveto

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

Valore di stima del bene: € 47.800,00

L'immobile è costituito da terreno agricolo con strada di accesso ai fabbricati di cui al medesimo lotto di vendita ed così composto (superfici stimate con software comunale):

mq 3752,16 superficie terreno agricolo

mq 755,84 superficie strada di accesso

La stima dell'immobile in oggetto (superficie terreno agricolo) 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 sviluppata un'indagine di mercato di terreni agricoli del comune di Grottaferrata, compravenduti o correntemente offerti nel periodo di riferimento sullo stesso segmento di mercato, che ha ovviamente tenuto conto 1. delle caratteristiche intrinseche (relative agli elementi distintivi ed ai particolari specifici, in particolare trattasi di terreno non coltivato e ricadente nella fascia di rispetto del cimitero comunale), 2. delle caratteristiche estrinseche (relative al contesto territoriale e ambientale, ubicazione, accessibilità di servizi), 3. della media dell'andamento dei prezzi di mercato del comune di Grottaferrata per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) e CREA (Consiglio per la Ricerca in agricoltura e l'analisi dell'Economia Agraria) e verificando le risultanze dei valori appresi presso le agenzie immobiliari presenti sul territorio.

Interpretando ed elaborando gli elementi raccolti dall'indagine di mercato di cui al punto 3 sopra descritto, applicando gli opportuni coefficienti correttivi rispetto ai valori ordinari di mercato con riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili e del comprensorio territoriale in cui ricadono, in forza della propria esperienza, si è così determinato il più probabile valore unitario di mercato delle superfici oggetto di stima pari ad euro/mq 3,00:

$$\text{Valore immobile} = \text{mq } 3.752,16 \times \text{€/mq } 3,00 = \text{€ } 11.256,48$$

La stima dell'immobile in oggetto (strada di accesso) è stata sviluppata applicando il coefficiente di ragguaglio previsto dalle normative vigenti (indicazioni OMI e DPR n.138/98) con riferimento ai fabbricati cui l'immobile è asservito (beni n.3 e n.4 del lotto n.2). Si è così determinato il più probabile valore unitario di mercato delle superfici oggetto di stima pari ad euro 48,40 il metro quadrato di superficie convenzionale:

$$\text{Valore immobile} = \text{mq } 755,84 \times \text{€/mq } 48,40 = \text{€ } 36.582,66$$

Sommando i valori ottenuti e dividendo per la superficie complessiva del lotto si ricava un valore unitario medio pari ad euro 10,61

Pertanto si ottiene:

VALUTAZIONE BENE n.5 - LOTTO N.2

Sup.convenz.	Valore unitario	Valore bene n.3	Valore quota in vendita 1/1
mq 4.508,00	€/mq 10,61	€ 47.829,88	€ 47.829,88

VALORE BENE N.5 - LOTTO N.2: € 47.800,00 in cifra tonda

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> - Villa per ricevimenti Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20-22, piano T	1404,58 mq	2.420,00 €/mq	€ 3.399.083,60	100,00%	€ 3.400.000,00
<b>Bene N° 4</b> - Cantina enologica Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20-22, piano T	1010,91 mq	1.210,00 €/mq	€ 1.223.201,10	100,00%	€ 1.223.000,00
<b>Bene N° 5</b> - Terreno Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.22	4508,00 mq	10,61 €/mq	€ 47.829,88	100,00%	€ 47.800,00
Valore di stima:					€ 4.670.800,00

Valore di stima: € 4.670.800,00

## Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%

**Valore finale di stima: € 4.437.260,00**

L'abbattimento del 5% è operato tenendo conto:

- dei costi necessari per regolarizzazione urbanistica/aggiornamento catastale comprensivi di spese amministrative, tecniche e varie
- dell'attuale crisi del mercato immobiliare, in riferimento anche alle caratteristiche di vendita coatta e allo stato di occupazione dell'immobile.

## LOTTO 3

- **Bene N° 6** - Tenuta ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20  
Tenuta agricola della superficie complessiva di mq 151.463,00 con sovrastante tettoia per ricovero attrezzi e trattori, con accesso carrabile e pedonale da via privata che si diparte da via Anagnina n.20 a mezzo servitù di passaggio su altre proprietà. L'immobile è situato sulla sommità di una panoramica collina che si affaccia sulla Valle Marciana, famosa per le coltivazioni di vigneti D.O.C. dei Castelli Romani. Il fondo è costituito prevalentemente da coltivazioni a oliveto e vigneto, con impianti di varietà d'uve biologiche bianche e rosse e relativa produzione di vini Frascati D.O.C. e Frascati D.O.C. Superiore, Roma D.O.C., IGT Bianco Lazio (per le uve bianche) e IGT Merlot e IGT Rosso Lazio (per le uve rosse). Pratica di condono da ultimare relativa alla tettoia ricovero attrezzi e trattori.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 34, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 35, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 37, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 96, Qualità Vigneto - Fg. 5, Part. 104, Qualità Oliveto - Fg. 5, Part. 155, Qualità Oliveto - Fg. 5, Part. 94 - Fg. 5, Part. 54, Qualità Vigneto - Fg. 5, Part. 52, Qualità Vigneto - Fg. 5, Part. 51, Qualità Oliveto - Fg. 5, Part. 50, Qualità Oliveto - Fg. 5, Part. 33, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 32, Qualità Vigneto - Fg. 5, Part. 31, Qualità Oliveto - Fg. 5, Part. 30, Qualità Oliveto - Fg. 5, Part. 29, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 26, Qualità Oliveto - Fg. 5, Part. 25, Qualità Frutteto - Fg. 5, Part. 15, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 53 - Fg. 5, Part. 55, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 36, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 57, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 58, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 59, Qualità Vigneto - Fg. 5, Part. 60, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 61, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 105, Qualità Oliveto - Fg. 5, Part. 106, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 56, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 573, Qualità Vigneto - Fg. 5, Part. 574, Qualità Vigneto - Fg. 5, Part. 575, Qualità Vigneto - Fg. 5\*, Part. 594\*, Qualità Oliveto - Fg. 5, Part. 83, Qualità Frutteto - Fg. 5, Part. 595, Qualità Oliveto - Fg. 5, Part. 599, Qualità Canneto - Fg. 5, Part. 601, Qualità Vigneto - Fg. 5, Part. 603, Qualità Oliveto - Fg. 3, Part. 605, Qualità Vigneto - Fg. 5, Part. 607, Qualità Vigneto - Fg. 5, Part. 609, Qualità Oliveto - Fg. 5, Part. 611, Qualità Oliveto - Fg. 5, Part. 616, Qualità Oliveto - Fg. 5, Part. 615, Qualità Oliveto - Fg. 5, Part. 635, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 638, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 638, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 5, Part. 636, Qualità Vigneto - Fg. 5, Part. 637, Qualità Vigneto -

Fg. 5, Part. 643, Qualità Seminatoivo - Fg. 5, Part. 645, Qualità Seminatoivo - Fg. 5, Part. 106, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 5, Part. 15, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 5, Part. 34, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 5, Part. 35, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 5, Part. 37, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 5, Part. 57, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 5, Part. 58, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 5, Part. 61, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 3\*, Part. 611\*, Qualità Vigneto

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

Valore di stima del bene: € 2.445.000,00

La stima dell'immobile in oggetto 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 sviluppata un'indagine di mercato di terreni agricoli comparabili del comune di Grottaferrata, compravenduti o correntemente offerti nel periodo di riferimento sullo stesso segmento di mercato, che ha ovviamente tenuto conto 1. delle caratteristiche intrinseche (relative agli elementi distintivi ed ai particolari specifici, qualità delle colture, esposizione, ubicazione, giacitura, fertilità, accesso), 2. delle caratteristiche estrinseche (relative al contesto territoriale e ambientale, ubicazione, accessibilità di servizi), 3. della media dell'andamento dei prezzi di mercato del comune di Grottaferrata per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) e CREA (Consiglio per la Ricerca in agricoltura e l'analisi dell'Economia Agraria) e verificando le risultanze dei valori appresi presso le agenzie immobiliari presenti sul territorio, con particolare riferimento a fondi coltivati da imprenditori agricoli coltivatori diretti.

Interpretando ed elaborando gli elementi raccolti dall'indagine di mercato di cui al punto 3 sopra descritto, applicando gli opportuni coefficienti correttivi rispetto ai valori ordinari di mercato con riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili e del comprensorio territoriale in cui ricadono, e considerando l'effettiva coltura cui i terreni sono destinati, in forza della propria esperienza, si è così determinato il più probabile valore unitario di mercato delle superfici oggetto di stima:

Vigneto: 66.567mq x €/mq 20,00

Uliveto: 5.554mq x €/mq 19,00

Altro: 79.342mq x €/mq 12,00

Elaborando i calcoli e considerando la superficie complessiva in vendita, si ricava un valore unitario di €/mq 15,77 che si arrotonda ad euro 16,00

Pertanto, si ottiene:

VALUTAZIONE BENE n.6 - LOTTO N.3

Sup.convenz.	Valore unitario	Valore bene n.6	Valore quota in vendita 1/1
mq 151.463,00	€/mq 16,00	€ € 2.423.408,00	€ € 2.423.408,00

VALORE BENE N.6 - LOTTO N.3: € 2.423.400,00 in cifra tonda

### **NOTA BENE:**

come già descritto nel precedente paragrafo "Consistenza Immobiliare", **nella stima non sono state incluse le superfici relative alla particella di terreno 611 del foglio 3** in quanto venduta dall'esecutato con atto del 29/12/80 Rep.989, a rogito Notaio Maurizio Tufani di Frascati, trascritto in Roma II il 27/01/1981 ai nn. 2631/2132 **e quelle relative alla particella di terreno 594 del foglio 5** in quanto espropriata dal Comune di Grottaferrata con atto amministrativo di espropriazione per pubblica utilità (Cimitero) del 19/12/2006

Rep.4987, come da ispezione che si pone in allegato.

**Si segnala pertanto la necessità di eliminare dal pignoramento i suddetti beni.**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Tenuta Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20	151.463,00 mq	16,00 €/mq	€ 2.423.400,00	100,00%	€ 2.423.400,00
				Valore di stima:	€ 2.423.400,00

Valore di stima: € 2.423.400,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

**Valore finale di stima: € 2.181.060,00**

L'abbattimento del 10% è operato tenendo conto:

- dei costi necessari per regolarizzazione urbanistica (evasione pratica di condono tettoia ricovero attrezzi)/aggiornamento catastale delle colture, comprensivi di spese amministrative, tecniche e varie
- della riduzione dell'indice di fabbricabilità di cui al paragrafo "Normativa urbanistica"
- dell'attuale crisi del mercato immobiliare, in riferimento anche alle caratteristiche di vendita coatta e allo stato di occupazione dell'immobile.

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.

Segni, li 01/09/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Riveccio Patrizia Giovanna



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Nomina Ctu
- ✓ N° 2 Altri allegati - Giuramento telematico
- ✓ N° 3 Altri allegati - Verbali di sopralluogo
- ✓ N° 4 Altri allegati - Inquadramento territoriale e catastale lotti in vendita
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visure catastali - Lotto 1
- ✓ N° 6 Altri allegati - Elenco subalterni - Lotto 1
- ✓ N° 7 Altri allegati - Elaborati planimetrici e planimetrie catastali - Lotto 1
- ✓ N° 8 Altri allegati - Documentazione planimetrica stato attuale - Lotto 1
- ✓ N° 9 Altri allegati - Documentazione fotografica - Lotto 1
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ispezione ipotecaria - Lotto 1
- ✓ N° 11 Altri allegati - Concessioni edilizie e autorizzazioni; progetto approvato; domanda di condono - Lotto 1
- ✓ N° 12 Altri allegati - Collaudo statico e agibilità - Lotto 1
- ✓ N° 13 Altri allegati - Visure catastali - Lotto 2
- ✓ N° 14 Altri allegati - Elenco subalterni - Lotto 2
- ✓ N° 15 Altri allegati - Elaborati planimetrici e planimetrie catastali - Lotto 2
- ✓ N° 16 Altri allegati - Documentazione planimetrica stato attuale - Lotto 2
- ✓ N° 17 Altri allegati - Documentazione fotografica - Lotto 2
- ✓ N° 18 Altri allegati - Ispezione ipotecaria - Lotto 2
- ✓ N° 19 Altri allegati - Concessioni edilizie e autorizzazioni; progetto approvato; domanda di condono - Lotto 2
- ✓ N° 20 Altri allegati - Collaudo statico e agibilità - Lotto 2
- ✓ N° 21 Altri allegati - Visure catastali - Lotto 3
- ✓ N° 22 Altri allegati - Documentazione fotografica - Lotto 3
- ✓ N° 23 Altri allegati - Ispezione ipotecaria - Lotto 3
- ✓ N° 24 Altri allegati - Domanda di condono tettoia - Lotto 3
- ✓ N° 25 Altri allegati - Normativa urbanistica lotti in vendita
- ✓ N° 26 Altri allegati - Atti di provenienza lotti in vendita
- ✓ N° 27 Altri allegati - Certificazione notarile e relazione preliminare lotti in vendita

- ✓ N° 28 Altri allegati - Prova di trasmissione elaborato peritale alle parti



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** – Abitazione in villa ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20, piano T  
Abitazione in villa facente parte di fabbricato residenziale di maggiore consistenza, edificato negli anni '80 e ristrutturato nel 2003 per essere adibito in parte ad abitazione privata e in parte ad agriturismo. L'immobile gode di una suggestiva vista panoramica su Roma, sul litorale laziale fino al mare e sui Castelli Romani. L'abitazione, dislocata su un solo livello, ha accesso carrabile e pedonale da via privata che si diparte da via Anagnina n.20, a mezzo servitù di passaggio su altre proprietà, ed è composta al piano terra da disimpegno, tinello, cucina, soggiorno, studio, camera, guardaroba, due bagni, portici, cantina e centrale termica annesse al piano S1. Completa la proprietà un ampio terreno circostante - corte comune con altro immobile (bene n.2 del medesimo lotto di vendita) - con sistemazioni esterne a diverse quote: giardini di ulivi e cipressi ed aree verdi con cespugli fioriti e roseti, giardino roccioso, viali e sentieri, corte e patii, parcheggi, pineta e terrazza panoramica con area ricevimenti per eventi, campo da tennis in erba sintetica, piscina e solarium. Insistono su corte locali deposito interrati su tre lati con pratica di condono da ultimare. Presenti abusi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 5, Part. 11, Sub. 501, Categoria A7

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

- **Bene N° 2** - Agriturismo ubicato a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20, piano T-1-2  
Agriturismo facente parte di fabbricato residenziale di maggiore consistenza, edificato negli anni '80 e ristrutturato nel 2003 per essere adibito in parte ad attività agrituristica e in parte ad abitazione privata. L'immobile gode di una suggestiva vista panoramica su Roma, sul litorale laziale fino al mare e sui Castelli Romani; ha accesso carrabile e pedonale da via privata che si diparte da via Anagnina n.20, a mezzo servitù di passaggio su altre proprietà, è dislocato su tre livelli ed è composto al piano terra da ingresso/reception, bar, sala colazione, intercapedine, disimpegno, bagno per portatori di handicap, camera con bagno per portatori di handicap, vano scala, portico, corte e centrale termica annessa al piano S1; al piano primo da vano scala, guardaroba e disimpegno che serve n.7 camere con bagno interno, locale spogliatoio personale con bagno interno, due scale esterne di accesso, portici e terrazzi annessi; al piano secondo sottotetto da vano scala e disimpegno che serve n.2 appartamenti per un totale di due soggiorni con angolo cottura, due camere, quattro bagni, due ripostigli/soffitta, due terrazzi annessi, per un totale complessivo di 10 camere ammobiliate (4 matrimoniali, 1 doppia, 1 tripla, 2 suite e 2 appartamenti), tutte dotate di aria condizionata, telefono, tv, frigo bar e wifi gratuito, con capacità ricettiva di 25 posti letto, periodo di apertura da aprile a gennaio, attestato di qualità 4 stelle. Completa la proprietà un ampio terreno circostante - corte comune con altro immobile (bene n.1 del medesimo lotto di vendita) - con sistemazioni esterne a diverse quote: giardini di ulivi e cipressi ed aree verdi con cespugli fioriti e roseti, giardino roccioso, viali e sentieri, corte e patii, e diversi servizi offerti dalla struttura quali parcheggi, pineta e terrazza panoramica con area ricevimenti per eventi, campo da tennis in erba sintetica, piscina e solarium. Insistono su corte locali deposito interrati su tre lati con pratica di condono da ultimare. Presenti abusi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 5, Part. 11, Sub. 502, Categoria D10

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

**Prezzo base d'asta: € 6.632.900,00**

**NOTA BENE:**

**La superficie esterna** è stata inserita nella consistenza da stimare per completezza di incarico, ma **non risulta pignorata**. Si segnala pertanto la **necessità di modificare il bando d'asta previa integrazione del pignoramento** con gli enti urbani censiti al Foglio 5, particelle 614 (mq 3070), 617 (mq 3741), 618 (mq 3000), 619 (mq 2385) e 620 (mq 329), in quanto corte comune di accesso ai fabbricati censiti al foglio 5, part.11, sub.501 e 502 (rispettivamente bene n.1 abitazione in villa e bene n.2 agriturismo) su cui insistono servizi importanti soprattutto per l'agriturismo quali piscina, solarium, campo da tennis in erba sintetica, aree a parcheggio, pineta con terrazza panoramica e area ricevimento per eventi, aree verdi e giardini, giardino roccioso. Si precisa che l'attuale corte comune censita al N.C.E.U. al foglio 5, part.11, sub 1 corrisponde alla sola estensione della particella 614 (mq.3070) e non alla effettiva superficie totale della corte di mq 12.525. Inoltre la particella 11 risulta oggi soppressa al catasto terreni.

## **LOTTO 2**

---

- **Bene N° 3** - Villa per ricevimenti ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20-22, piano T  
Villa per ricevimenti dislocata al piano terra di fabbricato di maggiore consistenza, edificato alla fine degli anni '90 come cantina enologica e ristrutturato nel 2006 per essere adibito in parte ad attività di ristorazione e in parte a cantina enologica. L'immobile ha un duplice accesso carrabile e pedonale, da via privata che si diparte da via Anagnina n.20 a mezzo servitù di passaggio su altra proprietà e da via Anagnina n.22 su particella 615 (bene n.5 del medesimo lotto di vendita). Esso è composto da una grande sala ricevimento e due salette adiacenti e comunicanti, zona rappresentanza, servizi igienici, bar, cucina professionale, scala interna di collegamento con soppalco a quota +3,30m e annesso terrazzo e con soppalco a quota -2,60m ove sono dislocati tre magazzini e scala interna di collegamento ad altro immobile (bene n.4 del medesimo lotto di vendita), annessi portici con celle frigorifere e bagno di servizio ivi insistenti. Completa la proprietà un ampio terreno circostante con sovrastante tettoia interrata su tre lati, adibito in parte a parcheggio, in parte a corte e sentieri in porfido antistanti gli ingressi alla villa, in parte a patii esterni e in parte a giardino mediterraneo con cipressi e ulivi secolari. Pratica di condono da ultimare per tettoia su corte, celle frigorifere e servizi su portico. Presenti abusi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 5, Part. 582, Sub. 502, Categoria D8, Graffato con part.613 sub 501

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

- **Bene N° 4** - Cantina enologica ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20-22, piano S1  
Cantina enologica dislocata al piano interrato di fabbricato di maggiore consistenza, edificato alla fine degli anni '90 come cantina enologica e ristrutturato nel 2006 per essere adibito in parte ad attività di ristorazione e in parte a cantina enologica. L'immobile ha un duplice accesso carrabile e pedonale: da via privata che si diparte da via Anagnina n.20 a mezzo servitù di passaggio su altra proprietà e con arrivo su part.613 sub 501 (corte esclusiva del bene n.3 del medesimo lotto di vendita) da cui si accede a mezzo scala esterna, oppure da via Anagnina n.22 su particella 615 (bene n.5 del medesimo lotto di vendita) e con arrivo su corte esclusiva dell'immobile da cui si accede a mezzo rampa carrabile; Esso è composto da un grande locale

deposito/vinificazione/lavorazione, locale tecnico, magazzino, magazzino con scala interna di collegamento con il soppalco a quota -2,60m di altro immobile (bene n.3 del medesimo lotto di vendita), locale invecchiamento vino, bagno, doccia, scala esterna e rampa carrabile di accesso, corte annessa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 582, Sub. 503, Categoria D10, Graffato con part.613 sub 502

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

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.22  
Terreno agricolo di mq 4.508,00 con accesso da via Anagnina n.22, in parte costituente strada di accesso ai fabbricati distinti al foglio 5, part 582, sub 502 e 503, graffati rispettivamente con part.613 sub 501 e 502 (beni n.3 e n.4 del medesimo lotto di vendita).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 615, Qualità Oliveto

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

**Prezzo base d'asta: € 4.437.260,00**

### LOTTO 3

- **Bene N° 6** - Tenuta ubicata a Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20  
Tenuta agricola della superficie complessiva di mq 151.463,00 con sovrastante tettoia per ricovero attrezzi e trattori, con accesso carrabile e pedonale da via privata che si diparte da via Anagnina n.20 a mezzo servitù di passaggio su altre proprietà. L'immobile è situato sulla sommità di una panoramica collina che si affaccia sulla Valle Marciana, famosa per le coltivazioni di vigneti D.O.C. dei Castelli Romani. Il fondo è costituito prevalentemente da coltivazioni a oliveto e vigneto, con impianti di varietà d'uve biologiche bianche e rosse e relativa produzione di vini Frascati D.O.C. e Frascati D.O.C. Superiore, Roma D.O.C., IGT Bianco Lazio (per le uve bianche) e IGT Merlot e IGT Rosso Lazio (per le uve rosse). Pratica di condono da ultimare relativa alla tettoia ricovero attrezzi e trattori.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 34, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 35, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 37, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 96, Qualità Vigneto - Fg. 5, Part. 104, Qualità Oliveto - Fg. 5, Part. 155, Qualità Oliveto - Fg. 5, Part. 94 - Fg. 5, Part. 54, Qualità Vigneto - Fg. 5, Part. 52, Qualità Vigneto - Fg. 5, Part. 51, Qualità Oliveto - Fg. 5, Part. 50, Qualità Oliveto - Fg. 5, Part. 33, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 32, Qualità Vigneto - Fg. 5, Part. 31, Qualità Oliveto - Fg. 5, Part. 30, Qualità Oliveto - Fg. 5, Part. 29, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 26, Qualità Oliveto - Fg. 5, Part. 25, Qualità Frutteto - Fg. 5, Part. 15, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 53 - Fg. 5, Part. 55, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 36, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 57, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 58, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 59, Qualità Vigneto - Fg. 5, Part. 60, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 61, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 105, Qualità Oliveto - Fg. 5, Part. 106, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 56, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 573, Qualità Vigneto - Fg. 5, Part. 574, Qualità Vigneto - Fg. 5, Part. 575, Qualità Vigneto - Fg. 5, Part. 83, Qualità Frutteto - Fg. 5, Part. 595, Qualità Oliveto - Fg. 5, Part. 599, Qualità Canneto - Fg. 5, Part. 601, Qualità Vigneto - Fg. 5, Part. 603, Qualità Oliveto - Fg. 3, Part. 605, Qualità Vigneto - Fg. 5, Part. 607, Qualità Vigneto - Fg. 5, Part. 609, Qualità Oliveto - Fg. 5, Part. 611, Qualità Oliveto - Fg. 5,

Part. 616, Qualità Oliveto - Fg. 5, Part. 615, Qualità Oliveto - Fg. 5, Part. 635, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 638, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 638, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 5, Part. 636, Qualità Vigneto - Fg. 5, Part. 637, Qualità Vigneto - Fg. 5, Part. 643, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 645, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 106, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 5, Part. 15, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 5, Part. 34, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 5, Part. 35, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 5, Part. 37, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 5, Part. 57, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 5, Part. 58, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 5, Part. 61, Porz. AB, Qualità Vigneto

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

**Prezzo base d'asta: € 2.181.060,00**

**NOTA BENE:**

**Nel Riepilogo per bando d'asta non sono state incluse le superfici relative alla particella di terreno 611 del foglio 3** in quanto venduta dall'esecutato con atto del 29/12/80 Rep.989, a rogito Notaio Maurizio Tufani di Frascati, trascritto in Roma II il 27/01/1981 ai nn. 2631/2132 **e quelle relative alla particella di terreno 594 del foglio 5** in quanto espropriata dal Comune di Grottaferrata con atto amministrativo di espropriazione per pubblica utilità (Cimitero) del 19/12/2006 Rep.4987, come da ispezione che si pone in allegato.

**Si segnala pertanto la necessità di eliminare dal pignoramento i suddetti beni.**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 421/2020 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 6.632.900,00**

<b>Bene N° 1 - Abitazione in villa</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Abitazione in villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 11, Sub. 501, Categoria A7	<b>Superficie</b>	245,02 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Stato di manutenzione e qualità delle finiture ottimo; sia gli interni che gli esterni sono molto curati nei dettagli, eleganti, caratteristici e in ottime condizioni.		
<b>Descrizione:</b>	Abitazione in villa facente parte di fabbricato residenziale di maggiore consistenza, edificato negli anni '80 e ristrutturato nel 2003 per essere adibito in parte ad abitazione privata e in parte ad agriturismo. L'immobile gode di una suggestiva vista panoramica su Roma, sul litorale laziale fino al mare e sui Castelli Romani. L'abitazione, dislocata su un solo livello, ha accesso carrabile e pedonale da via privata che si diparte da via Anagnina n.20, a mezzo servitù di passaggio su altre proprietà, ed è composta al piano terra da disimpegno, tinello, cucina, soggiorno, studio, camera, guardaroba, due bagni, portici, cantina e centrale termica annesse al piano S1. Completa la proprietà un ampio terreno circostante - corte comune con altro immobile (bene n.2 del medesimo lotto di vendita) - con sistemazioni esterne a diverse quote: giardini di ulivi e cipressi ed aree verdi con cespugli fioriti e roseti, giardino roccioso, viali e sentieri, corte e patii, parcheggi, pineta e terrazza panoramica con area ricevimenti per eventi, campo da tennis in erba sintetica, piscina e solarium. Insistono su corte locali deposito interrati su tre lati con pratica di condono da ultimare. Presenti abusi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

<b>Bene N° 2 - Agriturismo</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20, piano T-1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Agriturismo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 11, Sub. 502, Categoria D10	<b>Superficie</b>	2375,65 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Stato di manutenzione e qualità delle finiture ottimo; sia gli interni che gli esterni sono molto curati nei dettagli, eleganti, caratteristici e in ottime condizioni.		
<b>Descrizione:</b>	Agriturismo facente parte di fabbricato residenziale di maggiore consistenza, edificato negli anni '80 e ristrutturato nel 2003 per essere adibito in parte ad attività agrituristica e in parte ad abitazione privata. L'immobile gode di una suggestiva vista panoramica su Roma, sul litorale laziale fino al mare e sui Castelli Romani; ha accesso carrabile e pedonale da via privata che si diparte da via Anagnina n.20, a mezzo servitù di passaggio su altre proprietà, è dislocato su tre livelli ed è composto al piano terra da ingresso/reception, bar, sala colazione, intercapedine, disimpegno, bagno per portatori di handicap, camera con bagno per portatori di handicap, vano scala, portico, corte e centrale termica annessa al piano S1; al piano primo da vano scala, guardaroba e disimpegno che serve n.7 camere con bagno interno, locale spogliatoio personale con bagno interno, due scale esterne di accesso, portici e terrazzi annessi; al piano secondo sottotetto da vano scala e disimpegno che serve n.2 appartamenti per un totale di due soggiorni con angolo cottura, due camere, quattro bagni, due ripostigli/soffitta, due terrazzi annessi, per un totale complessivo di 10 camere ammobiliate (4 matrimoniali, 1 doppia, 1 tripla, 2 suite e 2 appartamenti), tutte dotate di aria condizionata,		

	telefono, tv, frigo bar e wifi gratuito, con capacità ricettiva di 25 posti letto, periodo di apertura da aprile a gennaio, attestato di qualità 4 stelle. Completa la proprietà un ampio terreno circostante - corte comune con altro immobile (bene n.1 del medesimo lotto di vendita) - con sistemazioni esterne a diverse quote: giardini di ulivi e cipressi ed aree verdi con cespugli fioriti e roseti, giardino roccioso, viali e sentieri, corte e patii, e diversi servizi offerti dalla struttura quali parcheggi, pineta e terrazza panoramica con area ricevimenti per eventi, campo da tennis in erba sintetica, piscina e solarium. Insistono su corte locali deposito interrati su tre lati con pratica di condono da ultimare. Presenti abusi.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI

### NOTA BENE:

**La superficie esterna** è stata inserita nella consistenza da stimare per completezza di incarico, ma **non risulta pignorata**. Si segnala pertanto la **necessità di modificare il bando d'asta previa integrazione del pignoramento** con gli enti urbani censiti al Foglio 5, particelle 614 (mq 3070), 617 (mq 3741), 618 (mq 3000), 619 (mq 2385) e 620 (mq 329), in quanto corte comune di accesso ai fabbricati censiti al foglio 5, part.11, sub.501 e 502 (rispettivamente bene n.1 abitazione in villa e bene n.2 agriturismo) su cui insistono servizi importanti soprattutto per l'agriturismo quali piscina, solarium, campo da tennis in erba sintetica, aree a parcheggio, pineta con terrazza panoramica e area ricevimento per eventi, aree verdi e giardini, giardino roccioso. Si precisa che l'attuale corte comune censita al N.C.E.U. al foglio 5, part.11, sub 1 corrisponde alla sola estensione della particella 614 (mq.3070) e non alla effettiva superficie totale della corte di mq 12.525. Inoltre la particella 11 risulta oggi soppressa al catasto terreni.

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.437.260,00

Bene N° 3 - Villa per ricevimenti			
<b>Ubicazione:</b>	Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20-22, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villa per ricevimenti Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 582, Sub. 502, Categoria D8, Graffato con part.613 sub 501	<b>Superficie</b>	1404,58 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Stato di manutenzione e qualità delle finiture nel complesso ottimo; sia gli interni che gli esterni sono molto curati nei dettagli, eleganti, caratteristici e in ottime condizioni, ad eccezione dei parapetti del terrazzo.		
<b>Descrizione:</b>	Villa per ricevimenti dislocata al piano terra di fabbricato di maggiore consistenza, edificato alla fine degli anni '90 come cantina enologica e ristrutturato nel 2006 per essere adibito in parte ad attività agrituristica e in parte a cantina enologica. L'immobile ha un duplice accesso carrabile e pedonale, da via privata che si diparte da via Anagnina n.20 a mezzo servitù di passaggio su altra proprietà e da via Anagnina n.22 su particella 615 (bene n.5 del medesimo lotto di vendita). Esso è composto da una grande sala ricevimento e due salette adiacenti e comunicanti, zona rappresentanza, servizi igienici, bar, cucina professionale, scala interna di collegamento con soppalco a quota +3,30m e annesso terrazzo e con soppalco a quota -2,60m ove sono dislocati tre magazzini e scala interna di collegamento ad altro immobile (bene n.4 del medesimo lotto di vendita), annessi portici con celle frigorifere e bagno di servizio ivi insistenti. Completa la proprietà un ampio terreno circostante con sovrastante tettoia interrata su tre lati, adibito in parte a parcheggio, in parte a corte e sentieri in porfido antistanti gli ingressi alla villa, in parte a patii esterni e in parte a giardino mediterraneo con cipressi e ulivi secolari. Pratica di condono da ultimare per tettoia su corte, celle frigorifere e servizi su portico. Presenti abusi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni</b>	SI		

ex art. 2650 c.c.:	
--------------------	--

Bene N° 4 - Cantina enologica			
<b>Ubicazione:</b>	Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20-22, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina enologica Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 582, Sub. 503, Categoria D10, Graffato con part.613 sub 502	<b>Superficie</b>	1010,91 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Stato di manutenzione e qualità delle finiture buono.		
<b>Descrizione:</b>	Cantina enologica dislocata al piano interrato di fabbricato di maggiore consistenza, edificato alla fine degli anni '90 come cantina enologica e ristrutturato nel 2006 per essere adibito in parte ad attività di ristorazione e in parte a cantina enologica. L'immobile ha un duplice accesso carrabile e pedonale: da via privata che si diparte da via Anagnina n.20 a mezzo servitù di passaggio su altra proprietà e con arrivo su part.613 sub 501 (corte esclusiva del bene n.3 del medesimo lotto di vendita) da cui si accede a mezzo scala esterna, oppure da via Anagnina n.22 su particella 615 (bene n.5 del medesimo lotto di vendita) e con arrivo su corte esclusiva dell'immobile da cui si accede a mezzo rampa carrabile; Esso è composto da un grande locale deposito/vinificazione/lavorazione, locale tecnico, magazzino, magazzino con scala interna di collegamento con il soppalco a quota -2,60m di altro immobile (bene n.3 del medesimo lotto di vendita), locale invecchiamento vino, bagno, doccia, scala esterna e rampa carrabile di accesso, corte annessa.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

Bene N° 5 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.22		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 615, Qualità Oliveto	<b>Superficie</b>	4508,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Terreno agricolo di mq 4.508,00 con accesso da via Anagnina n.22, in parte costituente strada di accesso ai fabbricati distinti al foglio 5, part 582, sub 502 e 503, graffati rispettivamente con part.613 sub 501 e 502 (beni n.3 e n.4 del medesimo lotto di vendita).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.181.060,00

Bene N° 6 - Tenuta			
<b>Ubicazione:</b>	Grottaferrata (RM) - via Anagnina n.20		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1

<b>Tipologia immobile:</b>	Tenuta agricola Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 34, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 35, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 37, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 96, Qualità Vigneto - Fg. 5, Part. 104, Qualità Oliveto - Fg. 5, Part. 155, Qualità Oliveto - Fg. 5, Part. 94 - Fg. 5, Part. 54, Qualità Vigneto - Fg. 5, Part. 52, Qualità Vigneto - Fg. 5, Part. 51, Qualità Oliveto - Fg. 5, Part. 50, Qualità Oliveto - Fg. 5, Part. 33, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 32, Qualità Vigneto - Fg. 5, Part. 31, Qualità Oliveto - Fg. 5, Part. 30, Qualità Oliveto - Fg. 5, Part. 29, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 26, Qualità Oliveto - Fg. 5, Part. 25, Qualità Frutteto - Fg. 5, Part. 15, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 53 - Fg. 5, Part. 55, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 36, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 57, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 58, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 59, Qualità Vigneto - Fg. 5, Part. 60, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 61, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 105, Qualità Oliveto - Fg. 5, Part. 106, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 56, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 573, Qualità Vigneto - Fg. 5, Part. 574, Qualità Vigneto - Fg. 5, Part. 575, Qualità Vigneto - Fg. 5, Part. 83, Qualità Frutteto - Fg. 5, Part. 595, Qualità Oliveto - Fg. 5, Part. 599, Qualità Canneto - Fg. 5, Part. 601, Qualità Vigneto - Fg. 5, Part. 603, Qualità Oliveto - Fg. 3, Part. 605, Qualità Vigneto - Fg. 5, Part. 607, Qualità Vigneto - Fg. 5, Part. 609, Qualità Oliveto - Fg. 5, Part. 611, Qualità Oliveto - Fg. 5, Part. 616, Qualità Oliveto - Fg. 5, Part. 615, Qualità Oliveto - Fg. 5, Part. 635, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 638, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 638, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 5, Part. 636, Qualità Vigneto - Fg. 5, Part. 637, Qualità Vigneto - Fg. 5, Part. 643, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 645, Qualità Seminativo - Fg. 5, Part. 106, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 5, Part. 15, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 5, Part. 34, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 5, Part. 35, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 5, Part. 37, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 5, Part. 57, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 5, Part. 58, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 5, Part. 61, Porz. AB, Qualità Vigneto	<b>Superficie</b>	151.463,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Stato di manutenzione: coltivato		
<b>Descrizione:</b>	Tenuta agricola della superficie complessiva di mq 151.463,00 con sovrastante tettoia per ricovero attrezzi e trattori, con accesso carrabile e pedonale da via privata che si diparte da via Anagnina n.20 a mezzo servitù di passaggio su altre proprietà. L'immobile è situato sulla sommità di una panoramica collina che si affaccia sulla Valle Marciana, famosa per le coltivazioni di vigneti D.O.C. dei Castelli Romani. Il fondo è costituito prevalentemente da coltivazioni a oliveto e vigneto, con impianti di varietà d'uve biologiche bianche e rosse e relativa produzione di vini Frascati D.O.C. e Frascati D.O.C. Superiore, Roma D.O.C., IGT Bianco Lazio (per le uve bianche) e IGT Merlot e IGT Rosso Lazio (per le uve rosse). Pratica di condono da ultimare relativa alla tettoia ricovero attrezzi e trattori.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

### NOTA BENE:

**Nel bando d'asta non sono state incluse le superfici relative alla particella di terreno 611 del foglio 3 in quanto venduta dall'esecutato con atto del 29/12/80 Rep.989, a rogito Notaio Maurizio Tufani di Frascati, trascritto in Roma II il 27/01/1981 ai nn. 2631/2132 e quelle relative alla particella di terreno 594 del foglio 5 in quanto espropriata dal Comune di Grottaferrata con atto amministrativo di espropriazione per pubblica utilità (Cimitero) del 19/12/2006 Rep.4987, come da ispezione che si pone in allegato.**

**Si segnala pertanto la necessità di eliminare dal pignoramento i suddetti beni.**