
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Infante Pietro, nell'Esecuzione Immobiliare 532/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	5
Descrizione	6
Bene N° 1 - Villino ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano T-1	6
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano 2°	13
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano S1	15
Bene N° 4 - Grotta ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano S1	17
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano S1	19
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano T	21
Bene N° 7 - Ente urbano (corte o resede) - Via di Campo Grazia n.103, piano T	21
Lotto Unico.....	22
Completezza documentazione ex art. 567	22
Bene N° 1 - Villino ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano T-1	22
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano 2°	22
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano S1	22
Bene N° 4 - Grotta ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano S1	22
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano S1	22
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano T	22
Bene N° 7 - Ente Urbano (corte o resede) ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano T	22
Titolarità	22
Bene N° 1 - Villino con corte pertinenziale ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano T-1	22
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano 2°	22
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano S1	22
Bene N° 4 - Grotta ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano S1	22
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano S1	22
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano T	22
Bene N° 7 - Ente Urbano (corte o resede) ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano T	22
Confini	23
Bene N° 1 - Villino con corte pertinenziale ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano T-1	23
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano 2°	23
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano S1	23
Bene N° 4 - Grotta ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano S1	23
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano S1	23



Bene N° 6 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano T	23
Bene N° 7 - Ente Urbano (corte o resede) ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano T	23
Consistenza.....	23
Bene N° 1 - Villino con corte pertinenziale ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano T-1	23
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano 2°	23
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano S1	26
Bene N° 4 - Grotta ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano S1.....	26
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano S1	26
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano T	24
Bene N° 7 - Ente Urbano (corte o resede) ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano T	24
Cronistoria Dati Catastali.....	27
Bene N° 1 - Villino con corte pertinenziale ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano T-1	27
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano 2°	27
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano S1	28
Bene N° 4 - Grotta ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano S1.....	297
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano S1	30
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano T	28
Bene N° 7 - Ente Urbano (corte o resede) ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano T	29
Dati Catastali.....	29
Bene N° 1 - Villino con corte pertinenziale ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano T-1	29
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano 2°	33
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano S1	35
Bene N° 4 - Grotta ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano S1.....	37
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano S1	39
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano T	41
Bene N° 7 - Ente Urbano (corte o resede) ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano T	41
Caratteristiche costruttive prevalenti	41
Bene N° 1 - Villino con corte pertinenziale ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano T-1	41
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano 2°	41
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano S1	41
Bene N° 4 - Grotta ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano S1.....	41
Bene N° 5 - Magazzino ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano S1	41



Stato di occupazione	41
Bene N° 1 - Villino con corte pertinenziale ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano T-1	41
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano 2°	41
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano S1	41
Bene N° 4 - Grotta ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano S1	42
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano S1	42
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano T	42
Bene N° 7 - Ente Urbano (corte o resede) ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano T	42
Provenienze Ventennali	42
Bene N° 1 - Villino con corte pertinenziale ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano T-1	42
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano 2°	42
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano S1	42
Bene N° 4 - Grotta ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano S1	42
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano S1	42
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano T	42
Bene N° 7 - Ente Urbano (corte o resede) ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano T	42
Formalità pregiudizievoli	43
Bene N° 1 - Villino con corte pertinenziale ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano T-1	43
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano 2°	43
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano S1	43
Bene N° 4 - Grotta ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano S1	43
Bene N° 5 - Magazzino ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano S1	48
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano T	43
Bene N° 7 - Ente Urbano (corte o resede) ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano T	43
Normativa urbanistica	47
Bene N° 1 - Villino con corte pertinenziale ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano T-1	47
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano 2°	47
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano S1	47
Bene N° 4 - Grotta ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano S1	47
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano S1	47
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano T	47
Bene N° 7 - Ente Urbano (corte o resede) ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano T	47



Regolarità edilizia.....	50
Bene N° 1 - Villino con corte pertinenziale ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano T-1	58
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano 2°	64
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano S1	66
Bene N° 4 - Grotta ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano S1.....	70
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano S1	71
Vincoli od oneri condominiali	73
Bene N° 1 - Villino con corte pertinenziale ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano T-1	73
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano 2°	74
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano S1	75
Bene N° 4 - Grotta ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano S1.....	76
Bene N° 5 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano S1	78
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano T.....	79
Bene N° 7 - Ente Urbano (corte o resede) ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano T	79
Stima / Formazione lotti.....	83
Riepilogo bando d'asta.....	83
Lotto Unico	85
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 532/2024 del R.G.E.	88
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 374.000,00	85



INCARICO

All'udienza del 03/03/2024, il sottoscritto Arch. Infante Pietro, con studio in Via Erasmo Gattamelata, 54-64 - 00176 - Roma (RM), email arch.pietroinfante@gmail.com, PEC arch.pietro.infante@pec.archrm.it, Tel. 06 96119131, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villino ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano T-1
- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano 2°
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano S1
- **Bene N° 4** - Grotta ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano S1
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano S1
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano T
- **Bene N° 7** - Ente Urbano (corte o resede) ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano T

DESCRIZIONE

Le porzioni immobiliari ricadono Municipio VI di Roma, località San Vittorino (Municipio VI), in posizione periferica, all'estrema propaggine est del territorio comunale, confinante con diversi comuni limitrofi della Città Metropolitana come Tivoli, Castel San Pietro Romano, Palestrina. Gli insediamenti immediatamente circostanti sono case sparse, borgate rurali, fabbricati di modesta dimensione e attività agricole.



BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO T-1

Il bene n.1, oggetto di pignoramento, identifica un villino composto di due appartamenti indipendenti, uno al piano rialzato (catastalmente piano terra), l'altro al piano primo con annessa ampia corte di pertinenza esclusiva della superficie complessiva di circa 2.900 mq (bene n.7), caratterizzata dalla presenza di alberi di alto fusto. Il compendio immobiliare è sito in Roma, Via di Campo Grazia n.103, località San Vittorino (Municipio VI), in posizione periferica, all'estrema propaggine est del territorio comunale.

L'accesso alla proprietà avviene da un cancello pedonale e da uno carrabile entrambi in materiale metallico, posti su Via di Campo Grazia n.103.

L'intera proprietà è perimetrata da un muro in tufo e da una recinzione metallica. All'interno della corte insiste, oltre al fabbricato principale, che ospita gli appartamenti (bene n.1), la soffitta (bene n.2) posta al piano secondo, la cantina (bene n.3) e la grotta (bene n.4) entrambe al piano interrato, un magazzino (bene n.5) al piano terra.

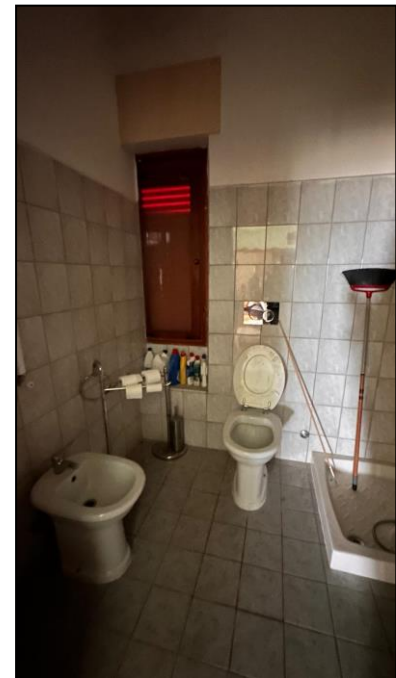


Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 10.04.2025 il sottoscritto si è recato presso l'immobile per eseguire i rilievi metrici e fotografici. Al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Antonella Scano come meglio specificato nel verbale di accesso che si allega.

L'accesso al fabbricato avviene percorrendo un viale in parte mattonato e in parte asfaltato, in pessime condizioni manutentive, che conduce al portone d'ingresso in metallo e vetro, protetto da una tettoia. Saliti cinque gradini si accede all'appartamento al piano rialzato (catastalmente piano terra), mediante una porta in legno e vetro.

L'appartamento al piano rialzato risulta composto di: ingresso/disimpegno, tre vani, un soggiorno, due bagni, un terrazzo che si sviluppa su tre lati e coperto da una tettoia con struttura in materiale metallico coperta da coppi.







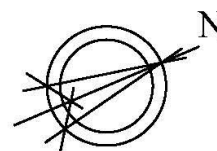
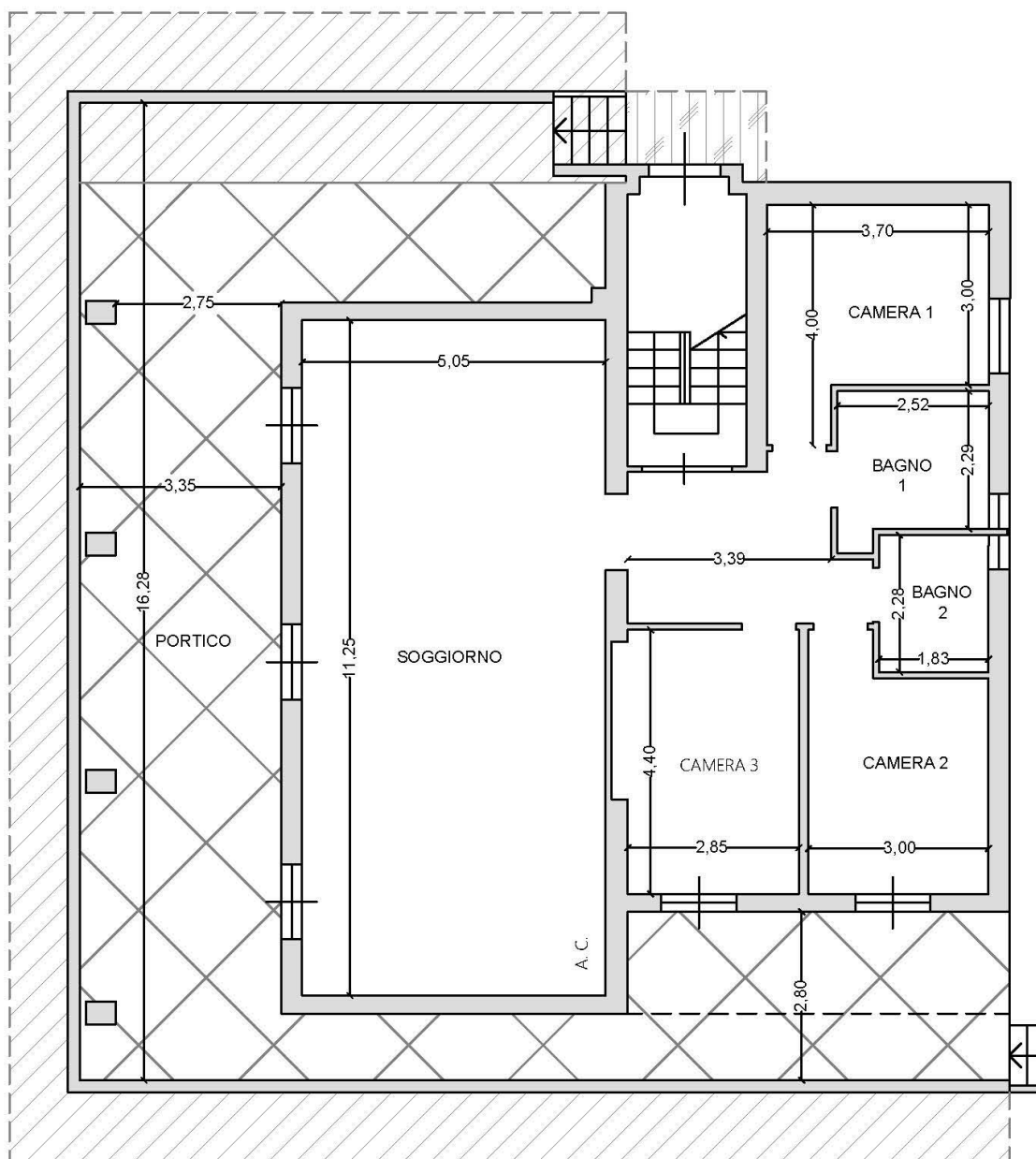
PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Via di Campo di Grazia 103

Piano Rialzato

 REALIZZAZIONE TETTOIA CON STRUTTURA IN FERRO

 REALIZZAZIONE TETTOIA IN C.A.

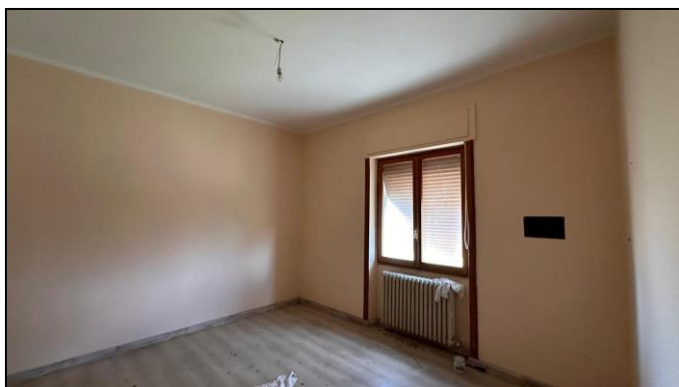


L'appartamento al piano primo é composto di 6 vani, 2 bagni, un balcone e una terrazza. Parte della terrazza risulta coperta da una tettoia con struttura in materiale metallico con pannelli in alluminio tipo termocopertura.

I due appartamenti presentano pavimenti in parquet e grès, le pareti sono intonacate gli infissi sono in legno con avvolgibili in pvc.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con l'elaborato grafico allegato al fascicolo Condono Edilizio 86/234064 si è potuto accertare che le porzioni immobiliari in argomento non sono conformi all'ultimo titolo assentito, a causa di lavori di ristrutturazione che verranno descritti in seguito nel capitolo regolarità edilizia.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna gli appartamenti si presentano in discrete condizioni.



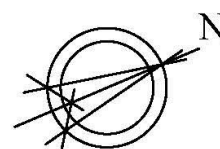
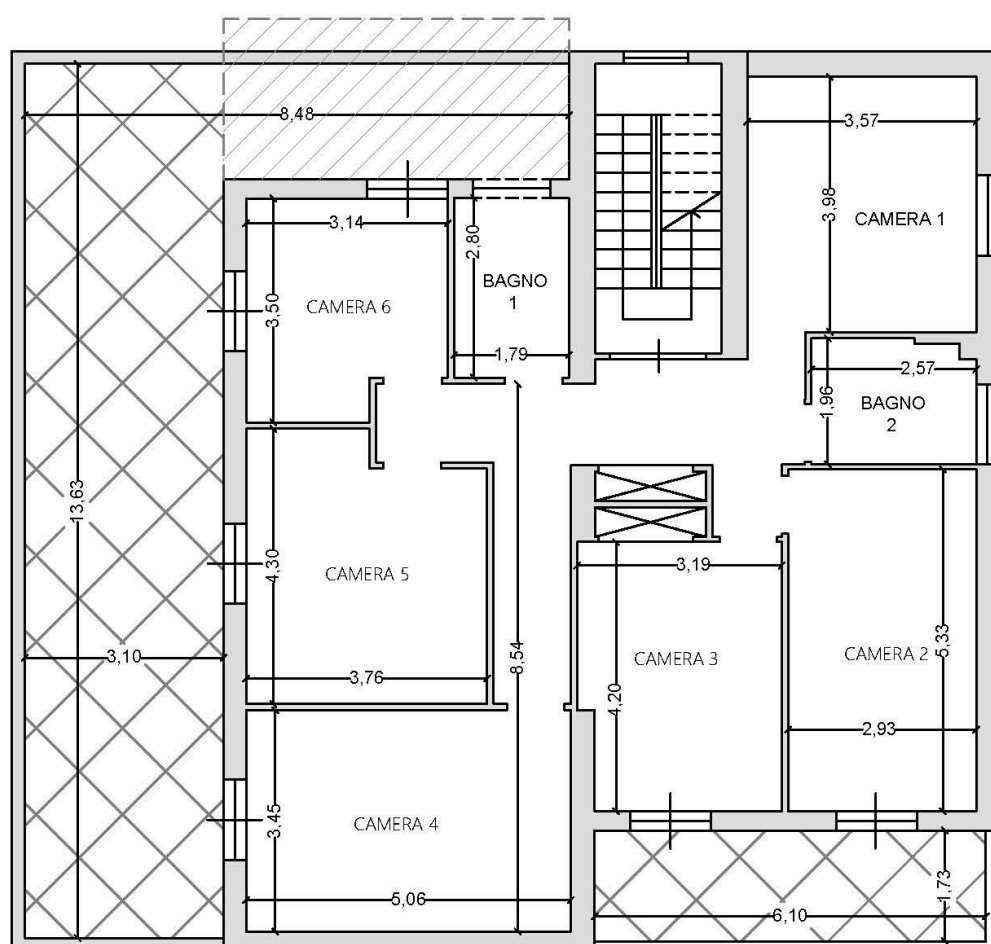


PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Via di Campo di Grazia 103

Piano Primo

 REALIZZAZIONE TETTOIA CON STRUTTURA IN FERRO



BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO 2°

Il secondo bene oggetto di pignoramento è la soffitta con il relativo lastrico solare, posti al piano secondo dello stesso fabbricato descritto al bene n.1.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 10.04.2025 il sottoscritto si è recato presso l'immobile per eseguire i rilievi metrici e fotografici. Al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Antonella Scano; come meglio specificato nel verbale di accesso che si allega.

All'immobile si accede dalle stesse scale che conducono al bene n.1, percorrendo un'ulteriore rampa più fino a raggiungere il piano secondo.

Si tratta di una soffitta finestrata composta di 2 vani e corredata esternamente di un'ampia terrazza che funge da copertura al fabbricato.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con l'elaborato grafico allegato al fascicolo Condono Edilizio 86/234064 si è potuto accertare che la porzione immobiliare in argomento non è conforme all'ultimo titolo assentito, a causa di lavori di ristrutturazione che verranno descritti in seguito nel capitolo regolarità edilizia.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, la soffitta si presenta in scarse condizioni. Il terrazzo necessita di nuova impermeabilizzazione.

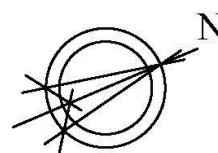
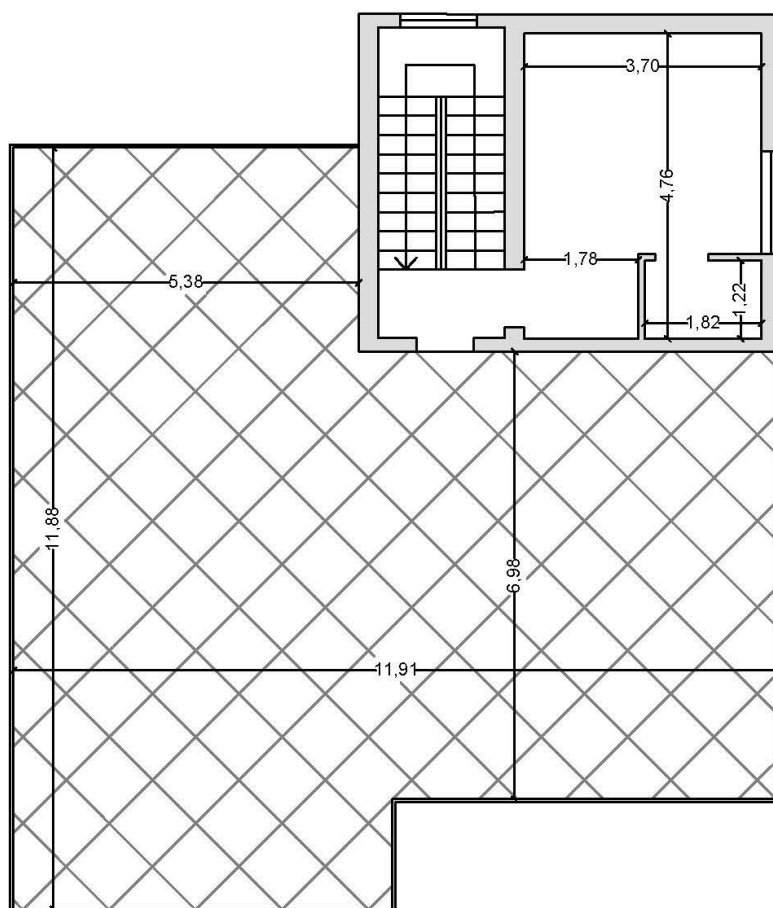


PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Via di Campo di Grazia 103

Piano Secondo

SOFFITTA



BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO S1

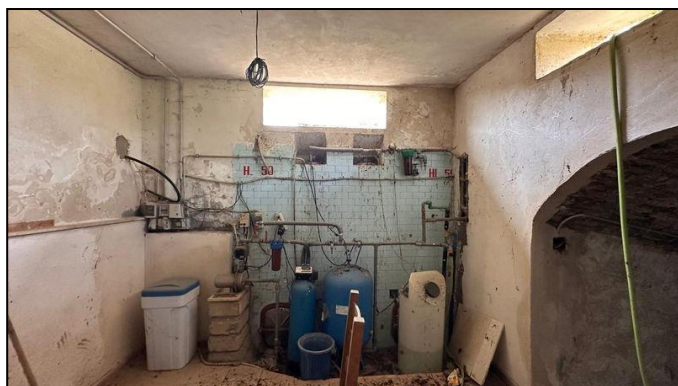
Il terzo bene oggetto di pignoramento è una cantina posta al piano seminterrato dello stesso fabbricato descritto al bene n.1.

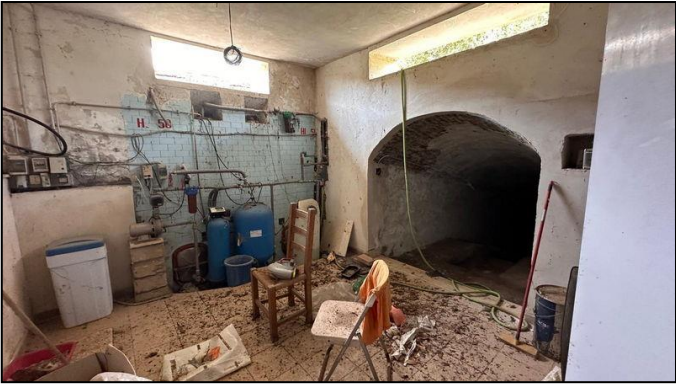
Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 10.04.2025 il sottoscritto si è recato presso l'immobile per eseguire i rilievi metrici e fotografici. Al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Antonella Scano; come meglio specificato nel verbale di accesso che si allega.

La cantina, grazie alla conformazione del terreno leggermente in declivio, ha anche un accesso indipendente dall'esterno. Sul lato sud ovest infatti una porta finestra in pvc conduce al bene n.3. Precedentemente l'accesso era anche interno attraverso lo stesso portone in ferro e vetro dei beni 1 e 2, attraverso una porta in legno; ma le scale che scendono fino al piano seminterrato, non sono state realizzate. La cantina è composta di due grandi ambienti, bagno, cucina, 4 vani più due ripostigli.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con l'elaborato grafico allegato al fascicolo Condonò Edilizio 86/234064 si è potuto accertare che la porzione immobiliare in argomento non è conforme all'ultimo titolo assentito, a causa di lavori di ristrutturazione che verranno descritti in seguito nel capitolo regolarità edilizia.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, la cantina si presenta in discrete condizioni.



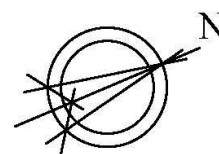
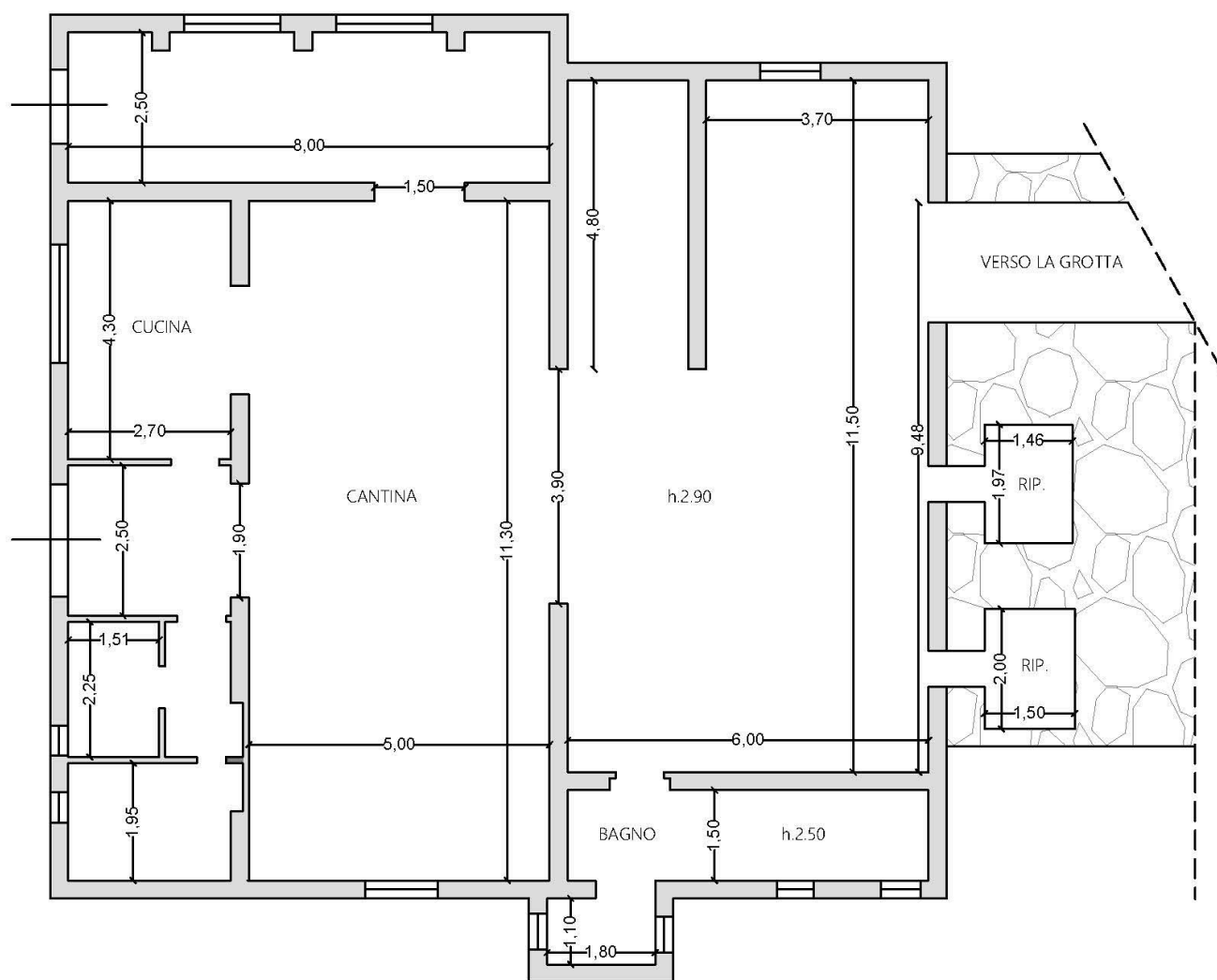


PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Via di Campo di Grazia 103

Piano seminterrato

CANTINA



BENE N° 4 - GROTTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO S1

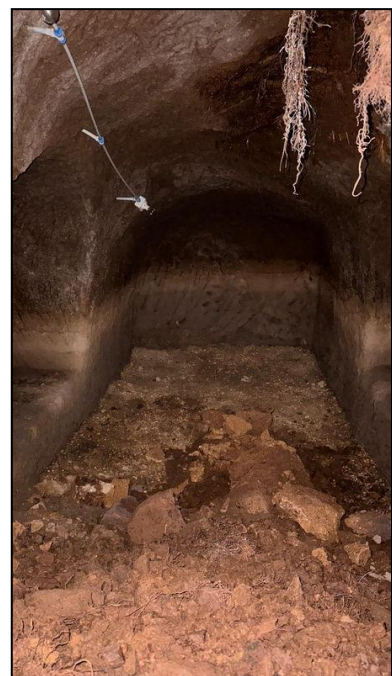
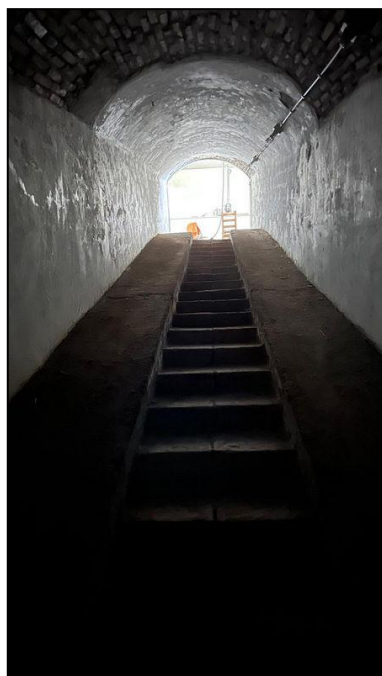
Il quarto bene oggetto di pignoramento è una cantina/grotta posta al piano seminterrato dello stesso fabbricato descritto ai beni precedenti.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 10.04.2025 il sottoscritto si è recato presso l'immobile per eseguire i rilievi metrici e fotografici. Al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Antonella Scano; come meglio specificato nel verbale di accesso che si allega.

All'immobile si accede dalla cantina al piano seminterrato attraverso un'apertura sul fronte nord est da cui diparte un cunicolo coperto da una volta a botte ribassata.

L'accesso avviene attraverso una scala centrale e due rampe laterali in tufo, che conducono alla quota inferiore (- 2,90 mt) dove si sviluppa la cavità cruciforme.

La grotta è stata realizzata mediante scavo in profondità nel terreno, interamente ricavata nella massa tufacea. L'ambiente si presenta privo di pavimentazione e di qualsiasi tipo di rivestimento, lasciato allo stato naturale, con pareti e fondo costituiti da terreno e roccia viva.

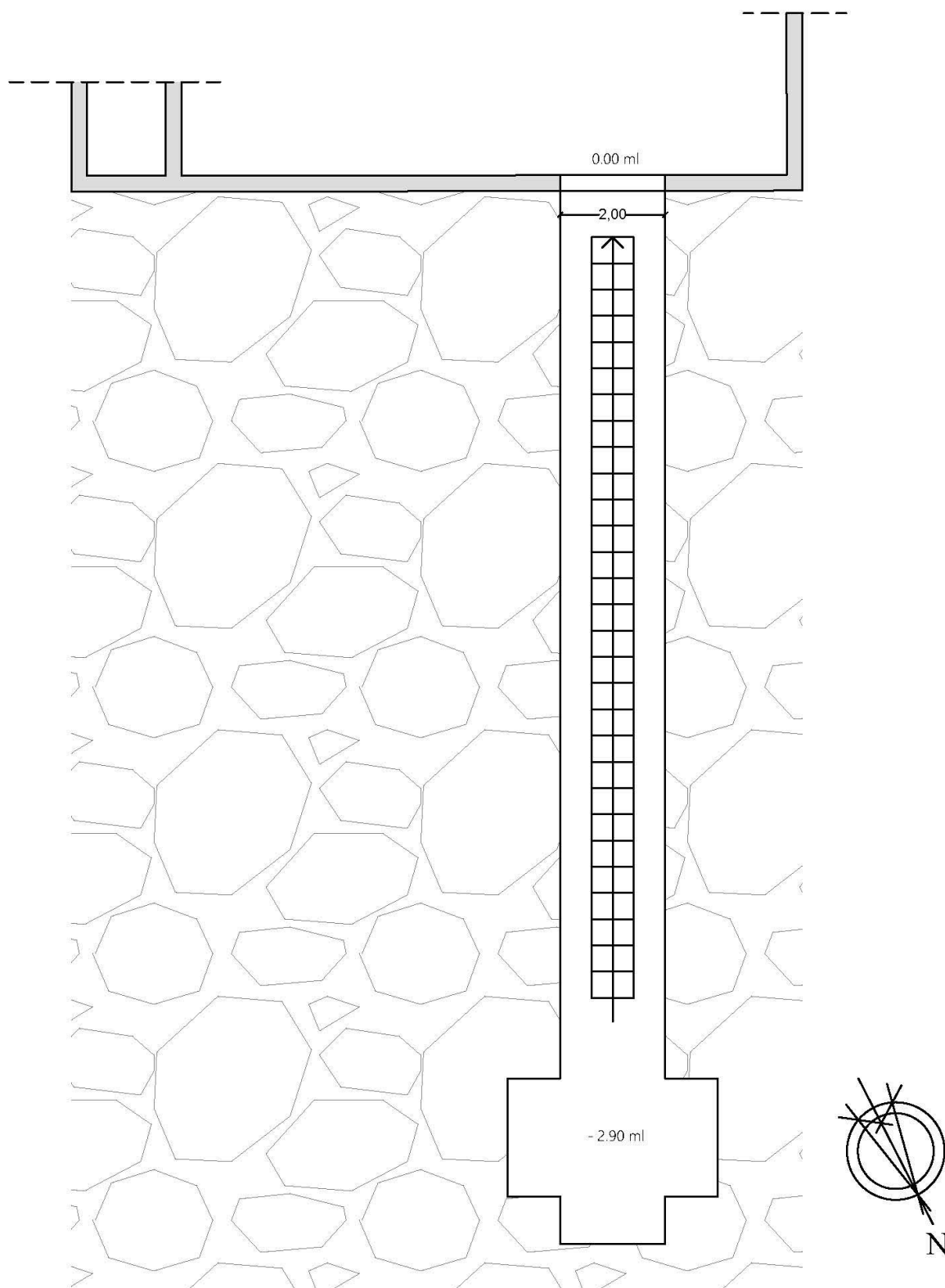


PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Via di Campo di Grazia 103

Piano Interrato

GROTTA



BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO S1

Il quinto bene oggetto di pignoramento è un magazzino al piano terra che insiste sull'ampia corte di pertinenza esclusiva, staccato dal fabbricato in cui sono ricompresi i beni nn.1,2,3 e 4. Si precisa che nell'atto di pignoramento compare anche l'Ente Urbano F.685 p.lla 302 (stessi dati catastali del magazzino) che corrisponde al terreno su cui è stato costruito il magazzino de quo.

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 10.04.2025 il sottoscritto si è recato presso l'immobile per eseguire i rilievi metrici e fotografici. Al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Antonella Scano; come meglio specificato nel verbale di accesso che si allega.

All'immobile si accede percorrendo la rampa adiacente al prospetto sud est del fabbricato che ospita i beni 1,2,3 e 4. Si tratta di un unico ambiente di forma rettangolare finestrato, ma privo di infissi. Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con l'elaborato grafico allegato al fascicolo Condono Edilizio 86/234064 si è potuto accertare che la porzione immobiliare in argomento non è conforme all'ultimo titolo assentito, a causa di lavori di ristrutturazione che verranno descritti in seguito nel capitolo regolarità edilizia.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, il magazzino si presenta in discrete condizioni.

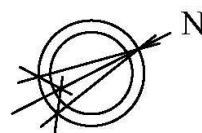
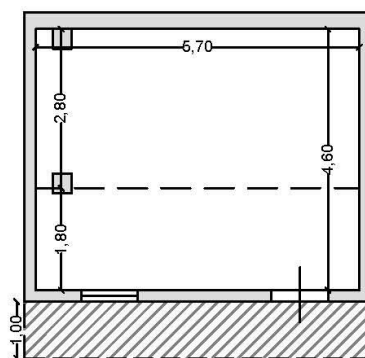


PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Via di Campo di Grazia 103

Piano Terra
MAGAZZINO

 TETTOIA IN LEGNO



BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO T

Il sesto bene è rappresentato dalla porzione di terreno direttamente confinante con Via di Campo di Grazia in cui sono posti gli accessi (pedonale e carrabile).



BENE N° 7 - ENTE URBANO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO T

Il settimo bene è rappresentato dalla corte (o resede) di pertinenza del fabbricato.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villino ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano T-1
- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano 2°
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano S1
- **Bene N° 4** - Grotta ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano S1
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano S1
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103 piano T
- **Bene N° 7** - Ente urbano (corte o resede) - Via di Campo Grazia n.103 piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO T-1

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO 2°

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO S1

BENE N° 4 - GROTTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO S1

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO S1

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO T

BENE N° 7 - ENTE URBANO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO T-1

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO 2°

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO S1

BENE N° 4 - GROTTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO S1

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICAT A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO S1

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO T

BENE N° 7 - ENTE URBANO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO T

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

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****



CONFINI

BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO T-1

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO 2°

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO S1

BENE N° 4 - GROTTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO S1

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO S1

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO T

BENE N° 7 - ENTE URBANO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO T

I beni 1-2-3-4 sono ricompresi nello stesso fabbricato, che confina nel suo insieme, con la corte di pertinenza su quattro lati così come il bene 5. I beni 6 e 7 confinano con le particelle 562, 180, 766, 765, 565, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	114,50 mq	135,00 mq	1	135,00 mq	3,00 m	rialzato
Terrazza	95,00 mq	106,00 mq	0,10	10,60 mq	-	rialzato
Abitazione	113,40 mq	146,69 mq	1	146,69 mq	3,00 m	1°
Balcone scoperto	10,50 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	-	1°
Terrazza	52,00 mq	57,00 mq	0,2	11,40 mq	-	1°
Totale superficie convenzionale:				306,69 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				306,69 mq		

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO 2°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soffitta	17,50 mq	22,00 mq	1	22,00 mq	2,30 m	2°
Terrazza	112,00 mq	110,00 mq	0,2	22,00 mq	-	2°
Totale superficie convenzionale:				44,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				44,00 mq		



BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	188,60 mq	217,50 mq	1	217,50 mq	2,90 m	S1
Totale superficie convenzionale:				217,50 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				217,50 mq		

BENE N° 4 - GROTTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	42,00 mq	45,00 mq	1	45,00 mq	2,90 m	S1
Totale superficie convenzionale:				45,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				45,00 mq		

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
Cantina	26,22 mq	30,00 mq	1	30,00 mq	2,30 m	PT
Totale superficie convenzionale:				30,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				30,00 mq		

H max 2,63 m h min.2,02 m

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	110,00 mq	110,00 mq	1	110,00 mq	-	T
Totale superficie convenzionale:				110,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				110,00 mq		

BENE N° 7 - ENTE URBANO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Corte o resede	2900,00 mq	2900,00 mq	1	2900,00 mq	-	T
Totale superficie convenzionale:				2900,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				2900,00 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/09/2010 al 30/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 685, Part. 301, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 14,5 vani Rendita € 2.059,37 Piano T-1
Dal 30/09/2010 al 15/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 685, Part. 301, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 14,5 vani Rendita € 2.546,13 Piano T-1
Dal 15/02/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 685, Part. 301, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 14,5 vani Rendita € 2.546,13 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 24/03/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 685, Part. 301, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 14,5 vani Superficie catastale 284 mq Rendita € 2.546,13 Piano T-1
Dal 24/03/2017 al 24/03/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 685, Part. 301, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 14,5 vani Superficie catastale 295 mq Rendita € 2.546,13 Piano T-1
Dal 24/03/2018 al 10/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 685, Part. 301, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 14,5 vani Superficie catastale 295 mq Rendita € 2.546,13 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO 2°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto meccanografico al 16/01/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 685, Part. 301, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A3 Cl.6 Piano 2
Dal 16/01/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 685, Part. 301, Sub. 6, Zc. 6 Categoria C2 Cl.10, Cons. 20 mq Rendita € 0,18



		Piano 2
Dal 01/01/1992 al 01/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 685, Part. 301, Sub. 6, Zc. 6 Categoria C2 Cl.10, Cons. 20 mq Rendita € 93,99 Piano 2
Dal 01/06/2006 al 10/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 685, Part. 301, Sub. 6, Zc. 6 Categoria C2 Cl.10, Cons. 20 mq Rendita € 94,00 Piano 2
Dal 10/06/2006 al 15/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 685, Part. 301, Sub. 501, Zc. 6 Categoria C2 Cl.10, Cons. 20 mq Rendita € 94,00 Piano 2
Dal 15/02/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 685, Part. 301, Sub. 6, Zc. 6 Categoria C2 Cl.10, Cons. 20 mq Rendita € 94,00 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 10/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 685, Part. 301, Sub. 6, Zc. 6 Categoria C2 Cl.10, Cons. 20 mq Superficie catastale 34 mq Rendita € 94,00 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto meccanografico al 16/01/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 685, Part. 301, Sub. 2, Zc. 6 Piano 2
Dal 16/01/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 685, Part. 301, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 193 mq Rendita € 1,02 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 10/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 685, Part. 301, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 193 mq Rendita € 568,15 Piano S1
Dal 10/06/2006 al 15/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 685, Part. 301, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 193 mq Rendita € 586,15 Piano S1



Dal 15/02/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 685, Part. 301, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 193 mq Rendita € 568,15 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 10/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 685, Part. 301, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 193 mq Superficie catastale 229 mq Rendita € 586,15 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 4 - GROTTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto meccanografico al 16/01/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 685, Part. 301, Sub. 3, Zc. 6 Piano S1
Dal 16/01/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 685, Part. 301, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C2 Cl.9, Cons. 42 mq Rendita € 0,32 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 10/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 685, Part. 301, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C2 Cl.9, Cons. 42 mq Rendita € 169,19 Piano S1
Dal 10/06/2006 al 15/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 685, Part. 301, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C2 Cl.9, Cons. 42 mq Rendita € 169,19 Piano S1
Dal 15/02/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 685, Part. 301, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C2 Cl.9, Cons. 42 mq Rendita € 169,19 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 10/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 685, Part. 301, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C2 Cl.9, Cons. 42 mq Superficie catastale 49 mq Rendita € 169,19 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.



BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto meccanografico al 16/01/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 685, Part. 302, Zc. 6 Piano S1
Dal 16/01/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 685, Part. 302, Zc. 6 Categoria C2 Cl.10, Cons. 20 mq Rendita € 0,18 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 10/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 685, Part. 302, Zc. 6 Categoria C2 Cl.10, Cons. 20 mq Rendita € 93,99 Piano S1
Dal 10/06/2006 al 15/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 685, Part. 302, Zc. 6 Categoria C2 Cl.10, Cons. 20 mq Rendita € 94,00 Piano T
Dal 15/02/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 685, Part. 302, Zc. 6 Categoria C2 Cl.10, Cons. 20 mq Rendita € 94,00 Piano T
Dal 09/11/2015 al 10/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 685, Part. 302, Zc. 6 Categoria C2 Cl.10, Cons. 20 mq Superficie catastale 22 mq Rendita € 94,00 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto meccanografico al 29/07/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 685, Part. 180 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 44 00 Reddito dominicale € 36,36 Reddito agrario € 17,04
Dal 29/07/1988 al 10/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 685, Part. 563 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 01 10 Reddito dominicale € 0,91 Reddito agrario € 0,43
Dal 10/06/2006 al 15/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 685, Part. 563 Qualità Seminativo arborato



		Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 01 10 Reddito dominicale € 0,91 Reddito agrario € 0,43
Dal 15/02/2011 al 10/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 685, Part. 563 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 01 10 Reddito dominicale € 0,91 Reddito agrario € 0,43

BENE N° 7 - ENTE URBANO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto meccanografico al 04/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 685, Part. 301 Qualità - Superficie (ha are ca) 00 32 20
Dal 04/06/2004 al 10/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 685, Part. 301 Qualità - Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 32 20

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	685	301	501	6	A7	5	14,5 vani	295 mq	2546,13 €	T-1	

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo lo scrivente può affermare che sussiste corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi.



Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	Dichiarazione protocollo n. RM0152207 del 24/03/2017	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma	
	Via Di Campo Grazia	civ. 103
Scheda n. 1Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da:
	Sezione:	Carnemolla Stefano
	Foglio: 685	Iscritto all'albo:
	Particella: 301	Ingegneri
	Subalterno: 501	Prov. Roma
		N. 28617

PIANO PRIMO

APPARTAMENTO

H = ml 3.00

PIANO TERRA

APPARTAMENTO

H = ml 3.00

distacco verso Particella 765

distacco verso Particella 766

distacco verso Particella 299

distacco verso Via di Campo Grazia

Carasto dei Fabbricati - Situazione al 10/03/2025 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 685 - Particella 301 - Subalterno 501 >
VIA DI CAMPO GRAZIA n. 103 Piano T-1

Ultima planimetria in atti

Data: 10/03/2025 - n. T412299 - Richiedente: NFNPTR72C17F839Z

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

Fernando Resor





BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO 2°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	685	301	6	6	C2	10	20 mq	34 mq	94 €	2	

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo lo scrivente può affermare che non sussiste corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi.



MODULARIO
P. - rig. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

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

Lire
150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROMA

Via CAMPO DI GRAZIA 105

Ditta

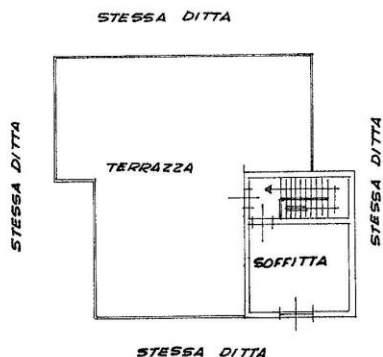
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA

PIANO SECONDO

SOFFITTA

h = mt. 2.40

Foglio 685 - ALL. 663 - PART. 301 - SUB 6



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dal GEOMETRA

(Titolo, nome e cognome del tecnico)
FERNANDO NERONI

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di ROMA

DATA 10/9/1985

Firma: Fernando Neroni

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 04/10/1985 - Data: 10/03/2025 - n. T412304 - Richiedente: NFNPTR72C17F839Z

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (260X373) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/03/2025 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 685 - Particella 301 - Subalterno 6 >
VIA DI CAMPO GRAZIA n. 103 Piano 2

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	685	301	2	6	C2	7	193 mq	229 mq	586,15 €	S1	

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo lo scrivente può affermare che non sussiste corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi.



MODULARIO
F. - rg. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1939, N. 632)

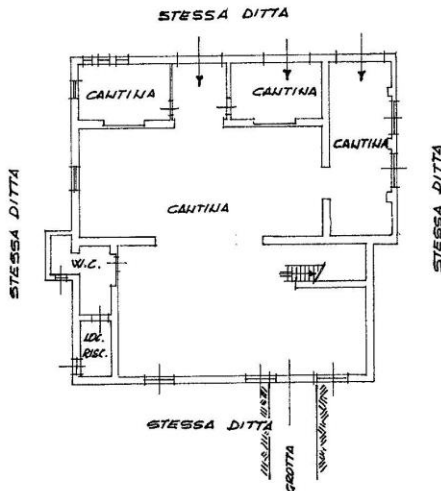
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROMA

Via CAMPO DI GRAZIA 105

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA

PIANO INTERRATO
LOCALI CANTINATI
H = mt. 3.00
FOGLIO 685 ALL. 663 - PART. 301 SUB 2



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dal GEOMETRA

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

FERNANDO NEROZZI

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di ROMA

DATA 10/9/1985

Firma: Gerardo Neri

Ultima planimetria in atti

BENE N° 4 - GROTTA UBITATA A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	685	301	3	6	C2	9	42 mq	49 mq	169,19 €	S1	

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo lo scrivente può affermare che sussiste corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi.



MODULARIO
F. - rig. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROMA

Via CAMPO DI GRAZIA 105

Ditta *****

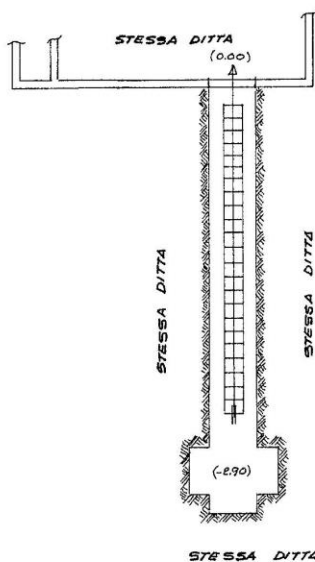
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA

PIANO INTERRATO

GROTTA

H = mt. 2.00

FOGLIO 685 ALL. 663 - PART. 301 - SUB. 3



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dal GEOMETRA
(Trinco, nome e cognome del tecnico)
FERNANDO NERDZI
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di ROMA
DATA 10/9/1985
Firma: Fernando Nerdzi

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 04/10/1985 - Data: 10/03/2025 - n. T412302 - Richiedente: NFNPTR72C17F839Z

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (266X376) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/03/2025 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 685 - Particella 301 - Subalterno 3 >
VIA DI CAMPO GRAZIA n. 103 Piano S1

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	685	302		6	C2	10	20 mq	22 mq	94 €	T	

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo lo scrivente può affermare che non sussiste corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi.

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
685	302				Ente Urbano		00 00 20 mq			

Note

Si precisa che nell’atto di pignoramento compare anche l’Ente Urbano F.685 p.lla 302 (stessi dati catastali del magazzino) che corrisponde al terreno su cui è stato costruito il magazzino de quo e per cui è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica (pag.44).



MODULARIO
P. rig. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROMA

Via CAMPO DI GRAZIA n. 105

Ditta *****

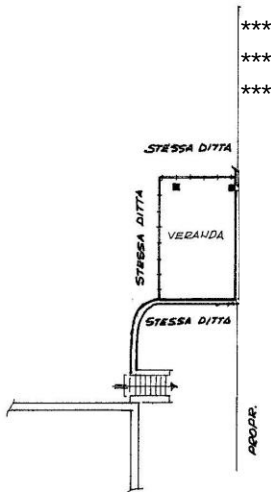
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA

PIANO INTERRETO

VERANDA

H = 2.40 mt.

FOGLIO 685 ALL. 663 - PART. 302



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Compilata dal GEOMETRA

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

FERNANDO NERDZI

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di ROMA

DATA 10/3/1985

Firma: Fernando Nerdzi

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 04/10/1985 - Data: 10/03/2025 - n. T412306 - Richiedente: NFNPTR72C17F839Z

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (260X377) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/03/2025 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 685 - Particella 302 - Subalterno
VIA DI CAMPO GRAZIA n. 103 Piano T

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
685	563				Seminativo arborato	3	00 01 10 mq	0,91 €	0,43 €	

Note

È stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

BENE N° 7 - ENTE URBANO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
685	301				Ente Urbano		00 32 20 mq	-	-	

Note

Si allega certificato di destinazione urbanistica (pag.44).





CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA art. 30 del D.P.R. 380/2001

Vista la domanda presentata da **Infante Pietro** pervenuta a questo Dipartimento con protocollo **QF/2025/137470** del **24.12.2025**;

Visti gli elaborati di Piano Regolatore Generale depositati alla data odierna presso l'Ufficio Visure e pubblicati sul sito istituzionale;

Visto l'art.3 comma 3 bis della L.R. n.1 del 3.01.1986, modificato comma 1 dell'art. 71 della L.R. n. 14 del 11.08.2021;

Visto l'art. 34 dello Statuto di Roma Capitale, approvato con Delibera di Assemblea Capitolina n. 8 del 07.03.2013;

SI CERTIFICA

che l'area, distinta nel Catasto del Comune al foglio **685** particelle **301, 302, 563**, evidenziata sull'estratto catastale allegato alla richiesta, nel Piano Regolatore Generale vigente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008 e nella successiva Delibera del Commissario Straordinario n. 48 del 07.06.2016 di presa d'atto del disegno definitivo, ricade:

- nell'elaborato prescrittivo "**3. Sistemi e Regole** (scala 1:10.000 – foglio 21)" nella componente "Agro Romano" del Sistema ambientale e agricolo disciplinata ai sensi dell'art. 68 delle NTA vigenti;
- nell'elaborato prescrittivo "**4. Rete Ecologica** (scala 1:10.000 – foglio 21)": risulta ricadere nella componente primaria A (art. 72 N.T.A.);
- nell'elaborato gestionale **G1. "Carta per la Qualità"** (scala 1:10.000 – foglio 21)", di cui alla Deliberazione di A.C. n.60 del 27.06.2024, non risultano individuati elementi articolati dalla lettera a) alla lettera g) ai sensi dell'art. 16, comma 1, delle NTA vigenti;

Stante l'adozione della D.A.C. 169 del 11.12.2024 avente ad oggetto: "Adozione, ai sensi dell'art. 10 della Legge n. 1150/1942 e L.R. n. 19/2022, della variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008" e la conseguente applicazione delle misure di salvaguardia (ai sensi del comma 3 dell'art. 12 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii), si rimanda alla lettura congiunta delle prescrizioni contenute negli articoli oggetto di modifica.



ROMA



Dipartimento Programmazione Urbanistica
Direzione Pianificazione Generale
U.O. Piano Regolatore
Ufficio Certificazioni Urbanistiche, Sala Visure e SIT

Si precisa che ai sensi del comma 1, art. 10 della Legge Quadro n. 353 del 21.11.2000 in materia di incendi boschivi, l'area non risulta tra gli elenchi definitivi dei soprassuoli già percorsi dal fuoco.

Si precisa altresì che l'area non risulta censita negli allegati relativi alla "Attestazione di esistenza gravami usi civici" del 23.01.2008, resa in sede di approvazione del Piano Regolatore Generale (D.C.C. n.18/2008).

Si rilascia il presente certificato ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001.

Si comunica che per l'accertamento dei vincoli sovraordinati è necessario fare riferimento agli Enti di competenza.

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

Roma 9.01.2026

Il Dirigente della
U.O. Piano Regolatore

Firmato digitalmente da
Laura Forgione



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO T-1

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO 2°

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO S1

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

fondazioni in muratura a sacco cordolo in c.a.

struttura in c.a. e muratura in blocchetti di tufo

solai laterocemento prefabbricato

scala adoppia rampa in c.a.

BENE N° 4 - GROTTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO S1

Si tratta di una grotta scavata nella terra.

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO S1

La tipologia costruttiva prevalente dell'immobile in oggetto risulta così costituita:

fondazioni in muratura a sacco cordolo in c.a.

struttura in c.a. e muratura in blocchetti di tufo

solai laterocemento prefabbricato

scala adoppia rampa in c.a.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO T-1

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO 2°

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO S1

BENE N° 4 - GROTTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO S1

BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO S1

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO T

BENE N° 7 - ENTE URBANO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO T.

Gli immobili si presentano liberi.



PROVENIENZE VENTENNALI

- BENE N° 1** - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO T-1
BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO 2°
BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO S1
BENE N° 4 - GROTTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO S1
BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO S1
BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO T
BENE N° 7 - ENTE URBANO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO T.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/07/1963 al 29/11/2010	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Renato Armati	17/07/1963	23427	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	18/07/1963		42668
Dal 29/11/2010 al 17/06/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Gazzanti Pugliese di Cotrone	29/11/2010	64476	39612
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma 1	02/12/2010	144499	85767

Note

La parte venditrice attesta che in data 9 agosto 2010, prot. n. QI/2010/50750, è stata presentata al Comune di Roma, al Direttore della II U.O.- Dipartimento IX, domanda intesa ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica per gli appezzamenti di terreno in oggetto e che sono decorsi i termini perentori di cui all'art. 18, 3 comma legge 47/85 e successive.

La parte venditrice inoltre, attesta che la destinazione urbanistica per i terreni in oggetto, secondo gli strumenti urbanistici vigenti è la seguente: agro romano - agricolo.

"Nel sistema ambientale ed agricolo, capitolo 2, "agro romano", è consentito lo sviluppo di attività dell'impresa agricola come definita dal D.Lgs 227/2001 e dal D.Lgs 228/2001. Sono consentiti interventi finalizzati al mantenimento ed al miglioramento della produzione agricola come definiti dall'art.9.

Nella rete ecologica, sono compresi nella componente primaria "A".

Nella carta per la qualità non ci sono prescrizioni.

Sono compresi nel P.T.P. 15/9, Aniene, L. Reg. 24/98.

Vincoli di notevole interesse pubblico, Gaz. Uff. 176 del 27/07/85 e Gaz.Uff. 120 del 26/05/86. sono compresi nel "Parco dell'Aniene" d.c.c. 162/96".

Essendo le porzioni immobiliari in oggetto soggette al vincolo ex T.U. 42/2004, la presente compravendita, nella sua interezza, è soggetta alla condizione sospensiva del mancato esercizio, entro il termine prescrizionale, del diritto di prelazione spettante alle competenti Autorità Pubbliche.



A margine della compravendita dell'esecutato Sig. **** Omissis **** risultano eseguite le seguenti formalità di annotamento:

- Reg Gen.n.113029 Reg.Part.n.16132 del 20.11.2013 di cancellazione della condizione sospensiva (si allega copia della nota).
- Reg Gen.n.113030 Reg.Part.n.16133 del 20.11.2013 di quietanza.

Gli immobili sono gravati da vincolo ex legge 1089/1939 e successive, **pertanto la compravendita veniva sospensivamente condizionata al mancato esercizio del diritto di prelazione da parte dello Stato.**

Si sono verificate le condizioni nei termini e nei modi di cui agli artt. 31 e 32 della legge 1089/1939 e successive e pertanto **lo Stato non ha esercitato il diritto di prelazione e conseguentemente la predetta vendita produce tutti gli effetti con conseguente definitivo passaggio di proprietà e possesso in capo alla parte acquirente signor **** Omissis ******, per effetto esclusivo del predetto atto a rogito del Notaio Antonio Gazzanti Pugliese di Cotrone di Roma, in data 29 novembre 2010, rep.n.64476/39612.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO T-1

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO 2°

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO S1

BENE N° 4 - GROTTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO S1

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO S1

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO T

BENE N° 7 - ENTE URBANO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma 1 il 18/02/2011
Reg. gen. 16129 - Reg. part. 3407
Importo: € 270.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 17/06/2024
Reg. gen. 73108 - Reg. part. 55418
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1

Data 13/11/2025 Ora 11:02:05
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T59287 del 13/11/2025

per dati anagrafici

Richiedente NFNPTR

Dati della richiestaCodice fiscale: XXXXXXXXXX Ricerca estesa in AT

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 31/12/1997 al 12/11/2025

Periodo recuperato e validato dal -/-/1973 al 30/12/1997

Elenco omonimi

1. *****

Luogo di nascita	*****		
Data di nascita	*****	Codice fiscale	*****

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE CONTRO del 08/01/2003 - Registro Particolare 190 Registro Generale 1259
Pubblico ufficiale CASTAGNA ORNELLA Repertorio 8 del 19/12/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in ROMA(RM)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Iscrizione n. 4843 del 05/03/2003
 2. Comunicazione n. 20124 del 26/09/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 20/08/2008.
Cancellazione totale eseguita in data 21/10/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/03/2003 - Registro Particolare 12941 Registro Generale 19446
Pubblico ufficiale CASTAGNA ORNELLA Repertorio 5 del 19/12/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ROMA(RM)
SOGGETTO ACQUIRENTE



Ispezione telematica

Ispezione n. T59287 del 13/11/2025

per dati anagrafici

Richiedente NFNPTR

Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE CONTRO del 05/03/2003 - Registro Particolare 4843 Registro Generale 19447
Pubblico ufficiale CASTAGNA ORNELLA Repertorio 8 del 19/12/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in ROMA(RM)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 190 del 2003
Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n. 20125 del 26/09/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 20/08/2008.
Cancellazione totale eseguita in data 21/10/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/11/2006 - Registro Particolare 89927 Registro Generale 148970
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 1744 del 10/08/2006
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI IGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in ROMA(RM)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 12805 del 21/04/2008 (CANCELLAZIONE)
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/10/2008 - Registro Particolare 82274 Registro Generale 132844
Pubblico ufficiale DRAGONETTI MERCURIO PAOLO Repertorio 6023/4187 del 29/09/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ROMA(RM)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/12/2010 - Registro Particolare 85767 Registro Generale 144499
Pubblico ufficiale GAZZANTI PUGLIESE DI COTRONE ANTONIO Repertorio 64476/39612 del 29/11/2010
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ROMA(RM)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 16132 del 20/11/2013 (CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA)
 2. Annotazione n. 16133 del 20/11/2013 (QUIETANZA)
7. ISCRIZIONE CONTRO del 18/02/2011 - Registro Particolare 3407 Registro Generale 16129
Pubblico ufficiale GAZZANTI PUGLIESE DI COTRONE ANTONIO Repertorio 64991/40062 del 15/02/2011



Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1

Data 13/11/2025 Ora 11:02:05
Pag. 3 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T59287 del 13/11/2025

per dati anagrafici

Richiedente NFNPTR

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in ROMA(RM)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/06/2024 - Registro Particolare 55418 Registro Generale 73108

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 19749 del 07/05/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI IGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in ROMA(RM)

Nota disponibile in formato elettronico



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO T-1
BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO 2°
BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO S1
BENE N° 4 - GROTTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO S1
BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO S1
BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO T
BENE N° 7 - ENTE URBANO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO T

Il nuovo P.R.G. del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: Sistema ambientale - Agro Romano - Aree agricole art.74 art.68



Art. 74. Norme generali

1. L'Agro romano comprende le parti del territorio extraurbano prevalentemente utilizzate per attività produttive agricole o comunque destinate al miglioramento delle attività di conduzione agricola del fondo e che presentano valori ambientali essenziali per il mantenimento dei cicli ecologici, per la tutela del paesaggio agrario, del patrimonio storico e del suo contesto e per un giusto proporzionamento tra le aree edificate e non edificate al fine di garantire condizioni equilibrate di naturalità, salubrità e produttività del territorio.
2. La disciplina dell'Agro romano ha la finalità di favorire, con il ricorso agli strumenti di programmazione regionale, nazionale e comunitaria: l'uso coordinato e sostenibile delle risorse naturalistiche ed antropiche in esso presenti; l'attività dell'impresa agricola, zootecnica e forestale come definita dal D.LGT 227/2001 e dal D.LGT 228/2001; lo sviluppo di filiere produttive di beni e servizi nei settori agro-alimentare, turistico, culturale, ambientale e artigianale.
3. Nell'Agro romano sono ammessi interventi di recupero edilizio e di nuova costruzione, come definiti dall'art. 9, finalizzati al mantenimento e al miglioramento della produzione agricola, allo svolgimento delle attività connesse (conservazione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti del fondo), complementari e compatibili (agriturismo, ricreazione e tempo libero, educazione ambientale, tutela e valorizzazione di beni di interesse culturale e ambientale), secondo le modalità e i limiti di cui al presente Capo 2°.



4. Gli obiettivi di cui al comma 2 e 3 sono perseguiti tramite intervento diretto o, nei casi previsti, tramite il ricorso al PAMA, come definito nell'art. 79. Una parte degli interventi diretti e gli interventi previsti dal PAMA sono subordinati alla valutazione ambientale di cui all'art. 10, commi 10 e 11, nonché alla redazione del Progetto di sistemazione dei manufatti di interesse archeologico, monumentale e architettonico, di cui all'art. 16, commi 6 e 7.

5. Nel patrimonio edilizio dell'Agro romano sono consentite, fatte salve quelle legittimamente in atto, le funzioni agricole, come definite dall'art. 6, comma 1, lett. f), nonché le attività previste dal D.LGT n. 228/2001, fatto salvo quanto previsto dagli articoli 77 e 81.

6. La disciplina dell'Agro romano è articolata secondo i seguenti contenuti generali:

- a) usi del suolo e impianti;
- b) nuova edificazione;
- c) recupero del patrimonio edilizio.

Art. 68. Articolazione delle componenti

1. Sono componenti del sistema ambientale e agricolo:

- a) Aree naturali protette;
- b) Reticolo idrografico;
- c) Agro romano;
- d) Parchi agricoli.

2. Concorrono al Sistema ambientale e al funzionamento ecologico dell'intero territorio le aree del "Sistema insediativo" e del "Sistema dei servizi, delle infrastrutture e impianti" ricadenti nella Rete ecologica di cui all'art. 723. Concorrono alla definizione della disciplina del "Sistema ambientale e agricolo" gli Ambiti di paesaggio come individuati nell'elaborato G6.

"Sistema paesaggistico": i progetti d'intervento dovranno conformarsi ai criteri e alle regole stabilite nell'elaborato G7. "Guida per la progettazione negli Ambiti di paesaggio".

Rete ecologica: componente primaria A

Art. 72. 2.

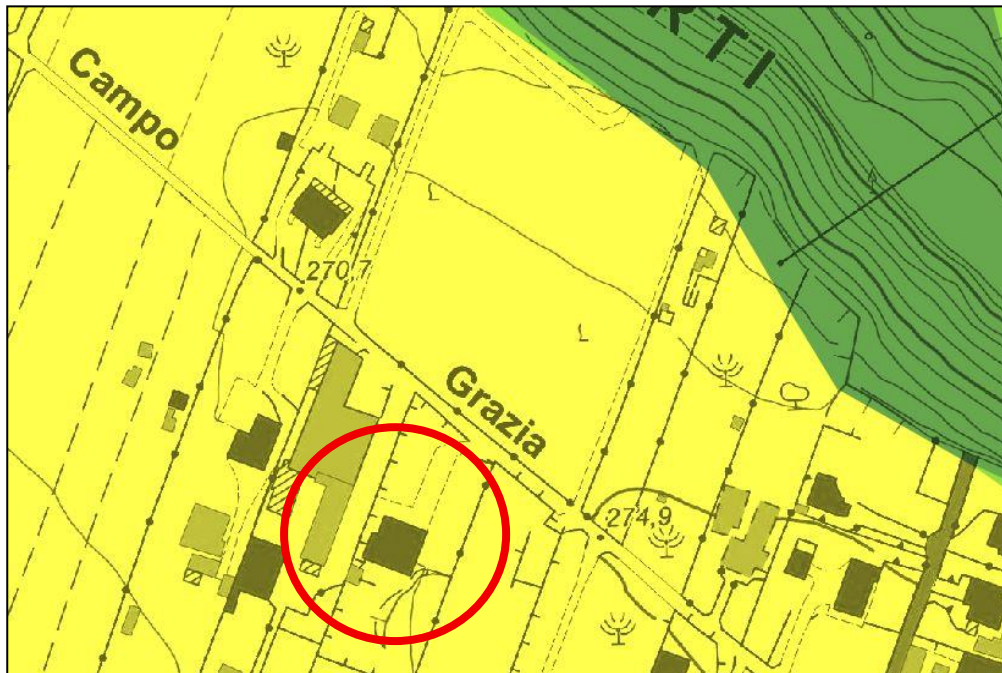
a) componenti primarie (aree "A"); sono gli ecosistemi a più forte naturalità e comprendono principalmente: le Aree naturali protette di cui all'art. 69; i Parchi agricoli di cui all'art. 70 e, se non incluse tra questi, le aree proposte quali Parchi regionali dalle deliberazioni di Consiglio comunale nn. 39/1995 e 162/1996, al netto delle riduzioni operate con successivi provvedimenti; il reticolo idrografico, di cui all'art. 71, meno compromesso e di maggiore connessione; le aree agricole di cui al Capo 2° di maggior valore ambientale e paesaggistico, contigue o connesse alle aree precedenti.



Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio:

P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola A:

Sistemi ed ambiti del paesaggio > sistema del paesaggio agrario > Paesaggio Agrario di valore



P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola B:

Beni paesaggistici > Vincoli dichiarativi > Beni d'insieme: valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche:

Roma: Tenuta S. Giovanni

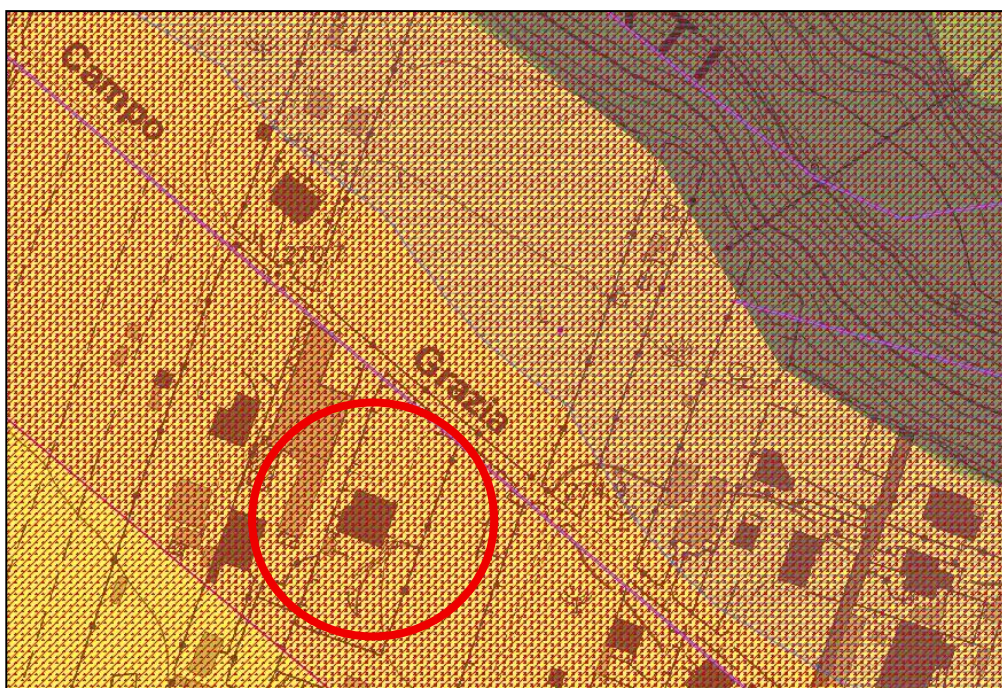
Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98 art: 134 co. 1 lett. A Dlvo 42/04 e art. 136 Dlvo 42/04

Beni paesaggistici > Vincoli dichiarativi > Beni d'insieme: zone di interesse archeologico

Nome: Colle Fiorito, Colle Lungo e Corcolle

Beni paesaggistici > Vincoli Ricognitivi di Legge > Fascia di rispetto beni puntuali in Aree di interesse archeologico già individuate

vincolo: Aree rispetto Roma



Sono state eseguite ricerche presso la SOPRINTENDENZA SPECIALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO DI ROMA (prot.n.12869 del 06.03.2025 e successivi prot.n.13300 del 07.03.2025 e prot.n. 14394 del 17.03.2025) e da verifica effettuata agli atti dell'Ufficio Vincoli Architettonici e dell'Ufficio Vincoli Archeologici, attualmente le unità immobiliari in argomento **non risultano sottoposte a provvedimenti di tutela espressamente decretati ai sensi della Parte Seconda del D.lgs. 22.01.2004 n. 42**. In relazione alla tutela archeologica si precisa che, considerato l'elevato potenziale archeologico dell'area in cui gli immobili sono situati, qualsiasi intervento venga previsto nel sottosuolo dovrà essere sottoposto al preventivo parere dell'Ufficio Tutela Archeologica di questa Soprintendenza.

Sono state eseguite **ricerche presso la SOVRINTENDENZA CAPITOLINA** (Prot.RI/2025/8960 del 05.03.2025) ricevendo la seguente risposta (Prot.RI/2025/0010820 del 17.03.2025): gli immobili in oggetto, siti in via di Campo Grazia n.103, **non sono censiti nella Carta per la Qualità** (All. G1 del P.R.G. vigente) pertanto, **non si configurano specifici profili di competenza della Sovrintendenza Capitolina**.

In relazione alla tutela archeologica si precisa che, considerato l'elevato potenziale archeologico dell'area in cui gli immobili sono situati, **qualsiasi intervento venga previsto nel sottosuolo dovrà essere sottoposto al preventivo parere dell'Ufficio Tutela Archeologica della Soprintendenza SOPRINTENDENZA SPECIALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO DI ROMA**.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui gli immobili pignorati sono parte, è stato edificato in assenza delle prescritte autorizzazioni.

A seguito dell'accesso agli atti presso l'ufficio Condono Edilizio del Comune di Roma (prot.QI 52645 del 12.03.2025) è risultato che, ai sensi della L.47/85, è stata presentata il 03.12.1986 dal precedente comproprietario Sig. **** Omissis ****, Domanda di Condono prot.n. **86/234064/0** per cui è stata rilasciata dal Comune di Roma **concessione in sanatoria n. 338425 del 12.09.2008**. Si allega copia del "fascicolo condono" reperito presso il Dipartimento di Attuazione e Programmazione Urbanistica.

Nel fascicolo del condono esaminato presso nulla è stato reperito riguardo l'abitabilità. Saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile le pratiche necessarie alla richiesta dell'abitabilità affidate ad un tecnico di fiducia dell'acquirente, che potrà essere rilasciata a patto che siano rispettate tutte le condizioni igienico/sanitarie, parametri edilizi e certificazioni degli impianti.

Dal prezzo totale di stima si applicherà una decurtazione del 10% per l'assenza dell'abitabilità nel fascicolo di condono.



COMUNE DI ROMA
IL DIRETTORE

Conc. n' 338425

Vista la domanda presentata da [REDACTED]
Codice Fiscale: [REDACTED]
Registrata il 03/12/1986 al n. di Prot. 86/234064/0
presentata al Comune di Roma, diretta ad ottenere con concessione in sanatoria per
nuova costruzione/ampliamento
con destinazione d'uso residenziale
di mq 453,76 sull'immobile sito in Roma
VIA DI CAMPO GRAZIA 103 00010 Municipio 8

Vista la regolarita' dei pagamenti;
Visto il nulla osta degli enti tutori dei vincoli ove richiesto e nel rispetto delle
eventuali condizioni ivi apposte;
Visto lo Statuto del Comune di Roma approvato con Delibera del Consiglio Comunale
26/09/91 n. 316;
Vista la Legge 47/85;
Viste le Leggi 10/1977, 724/1994 e D.L. 30/1996; 326/03, L.R. 12/04;
Preso atto che il richiedente dichiara di possedere il titolo per il rilascio della
concessione edilizia a sanatoria ai sensi della legge 47/85 e di non essere nelle
condizioni previste dall'ultimo periodo del comma 1 art.39 Legge 724/94;
La presente Concessione in sanatoria e' stata collaudata dall'apposito collaudatore
dell'UCE, nella seduta del 08/09/2008;

RILASCIA

Al Sig./ra [REDACTED] residente in *****

La sanatoria di quanto realizzato abusivamente cosi' come risulta dalla istanza
presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato con il
n. 61507.1/2006 (C.C. A3) alla seguente destinazione d'uso:
residenziale mq 227,74 non residenziale 376,70

Avvertenze

La presente concessione e' rilasciata ai soli fini di sanatoria edilizia e NON ATTESTA
AGIBILITA' dell'immobile. Tale certificato DEVE essere richiesto a questo ufficio. Il
presente atto viene trasmesso al Municipio di competenza per esercitare il controllo
sull'agibilita' dell'immobile.
La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti di terzi, senza alcuna
responsabilita' del Comune di Roma, per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari
confinanti o di chiunque altro.



Roma, li 12/09/08

IL DIRETTORE
Ing. Giancarlo Matta

La firma autografa e' sostituita con l'indicazione a stampa del nominativo del
Funzionario Responsabile ai sensi dell'art. 6 del D.L.12 gennaio 1991 n.6 cosi' come
modificato con L.80/91.
Il sottoscritto reso edotto sulla responsabilita' penale cui puo' andare incontro in
caso di dichiarazione mendace si obbliga alla osservanza di tutte le norme di legge
e dichiara di aver ricevuto il presente atto originale

L'addetto alla consegna

IL CONCESSIONARIO

x deleg 2

1 di 3

COMUNE DI ROMA

CONDONO EDILIZIO

LEGGE 28 FEBBRAIO 1985 n° 47

ELABORATI GRAFICI

ILLUSTRANTI IL FABBRICATO
OGGETTO DI CONDONO SITO IN ROMA
LOCALITA' "SAN VITTORINO" VIA CAMPO DI
GRAZIA N° 105

PROPRIETA': *****

I PROPRIETARI

IL TECNICO



ISTANZE n° 00/646/300



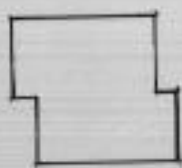
STRAICIO DEL FOGLIO
CATASTALE N° 685 ALL. 663
PARTELLA 301-302.
RAPP. 1:2000



VIA CAMPO DI GRAZIA

*

PLANIMETRIA
RAPP. 1:500



301

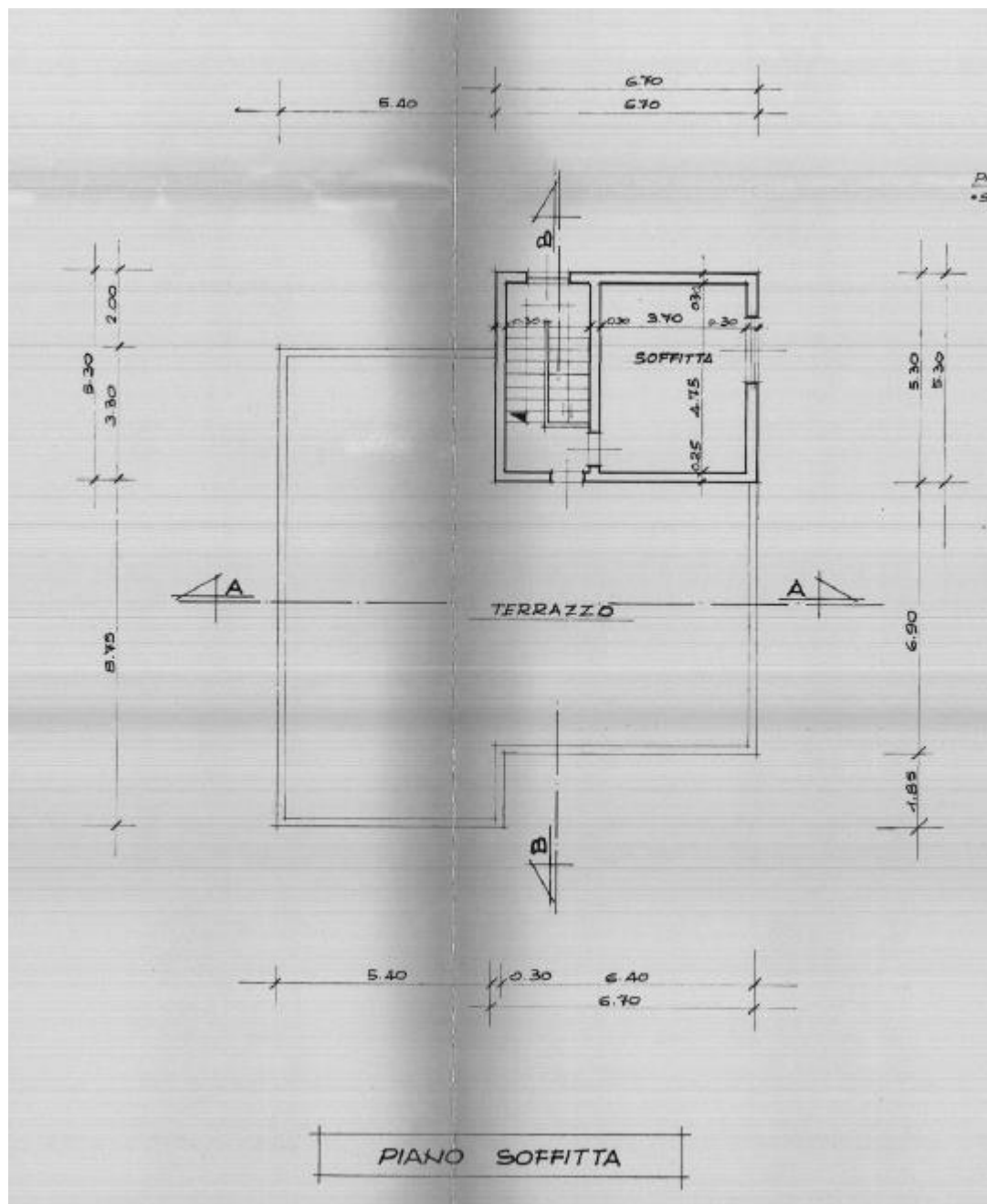


PROPR.

PROPR.

STESSA DITTA





Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria allegata al progetto per la concessione in sanatoria in quanto sono presenti difformità interne relative alle diverse distribuzioni delle tramezzature oltre a difformità prospettiche; tutte realizzate senza titolo edilizio. Le difformità sono rappresentate nelle planimetrie a pagina 60 e 61.

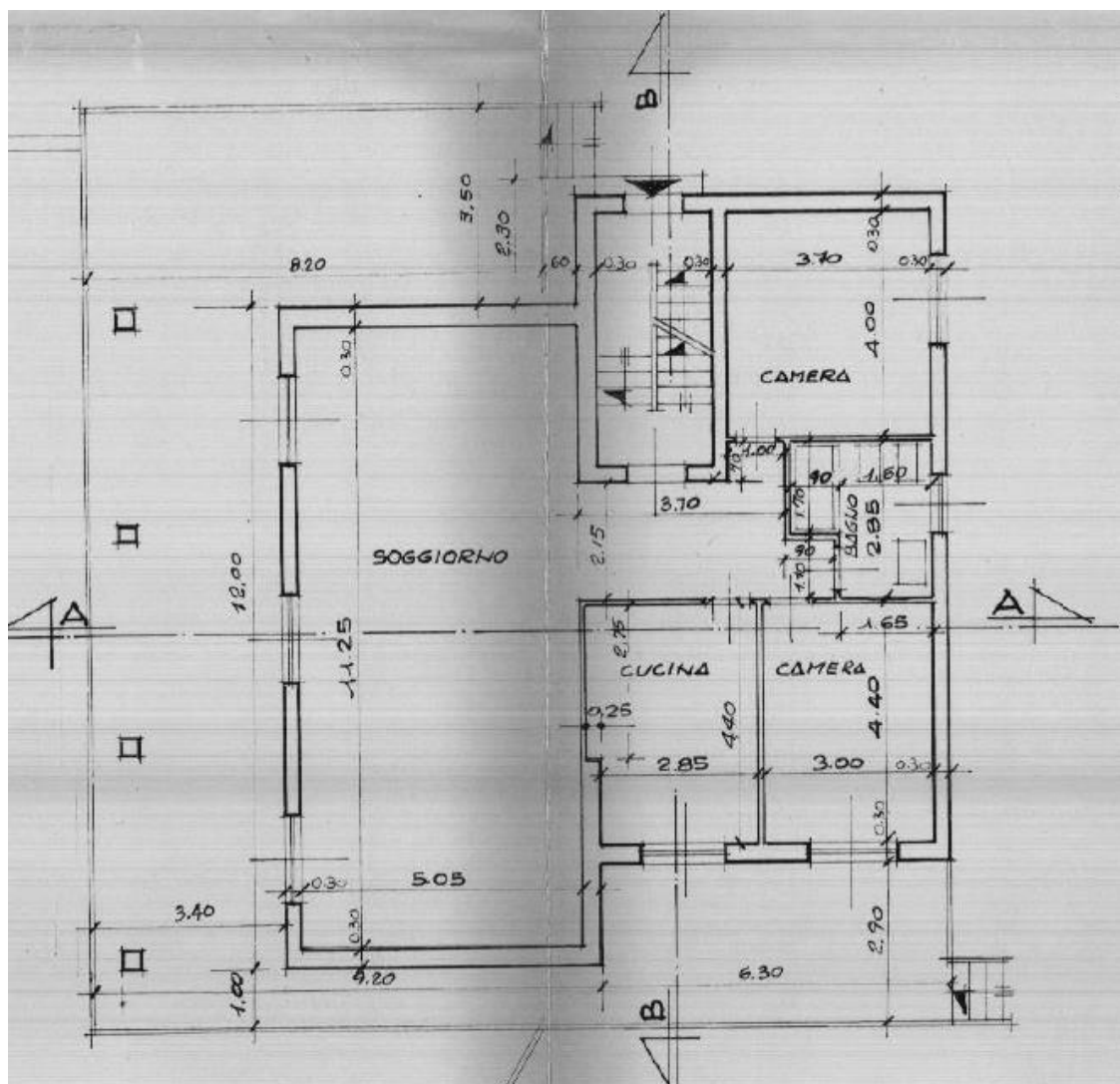
DIFFORMITÀ RILEVATE

PIANO RIALZATO (catastalmente Piano Terra)

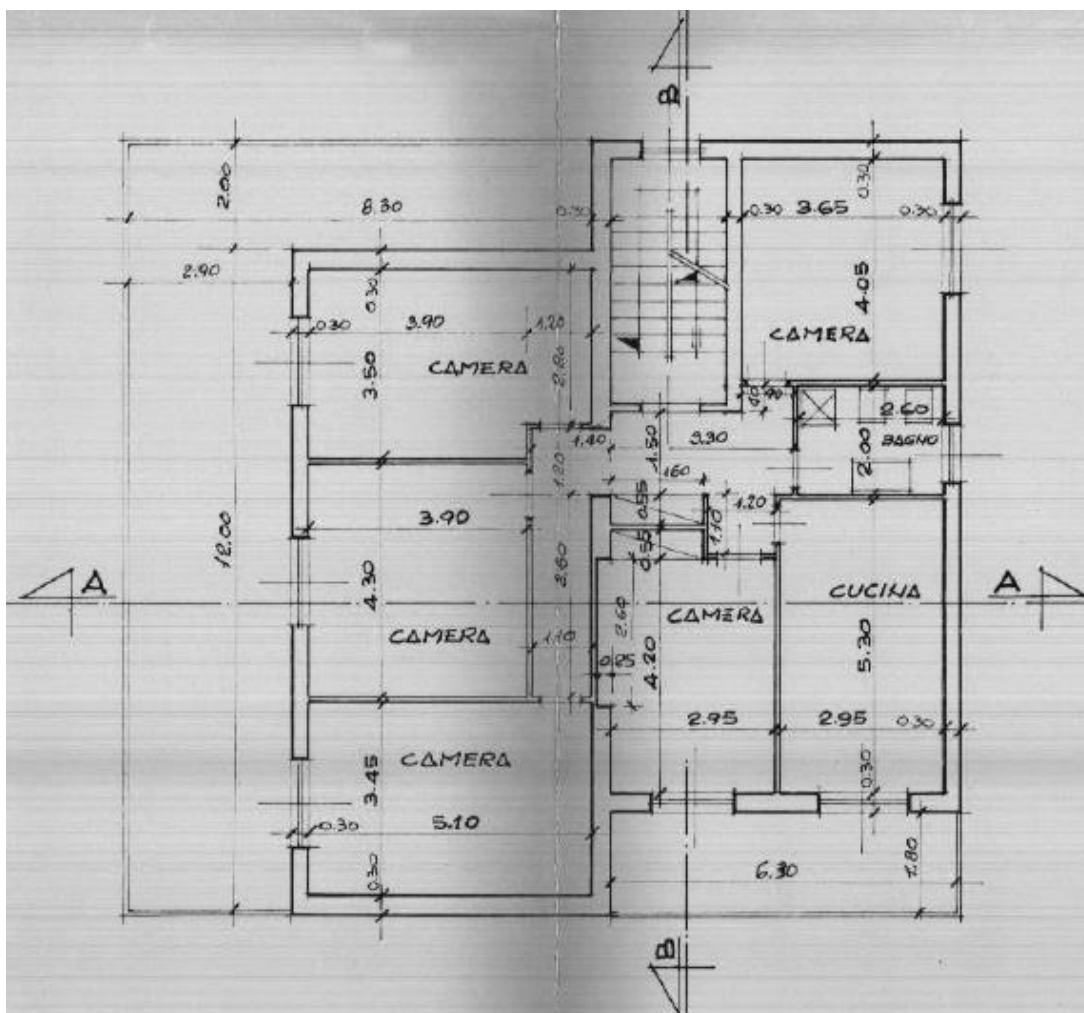
1. Il portone di ingresso è spostato leggermente in avanti;
2. realizzazione della tettoia in corrispondenza del portone d'ingresso;
3. realizzazione di una tettoia con struttura in ferro che copre il terrazzo su 3 lati;
4. realizzazione del secondo bagno con conseguente restringimento delle camere nn.1 e 2;
5. il tramezzo che divide i due bagni arriva a dividere solo internamente l'unica finestra;
6. realizzazione setto tra soggiorno e disimpegno.

PIANO PRIMO

7. realizzazione di una tettoia con struttura in ferro in corrispondenza della camera n.5;
8. realizzazione del secondo bagno;
9. realizzazione finestra nel secondo bagno.
10. demolizione e ricostruzioni tramezzi tra la camera n.4 e la camera n.5.

PLANIMETRIA ALLEGATA AL CONDONO – Piano Rialzato (catastalmente Piano Terra)

PLANIMETRIA ALLEGATA AL CONDONO - Piano Primo



Per quanto riguarda le difformità descritte ai punti 1, 4, 5, 6, 8, 9 e 10 dovranno essere sanate dall'eventuale aggiudicatario dell'immobile sia dal punto di vista urbanistico-edilizio che catastale. L'eventuale acquirente, tramite un professionista abilitato di sua fiducia, procederà con la presentazione di una **S.C.I.A. in sanatoria per lavori già eseguiti** da trasmettere attraverso il portale web del Comune di Roma (SUET) al Municipio di competenza (mun.6), per sanare le difformità.

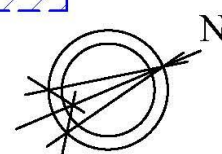
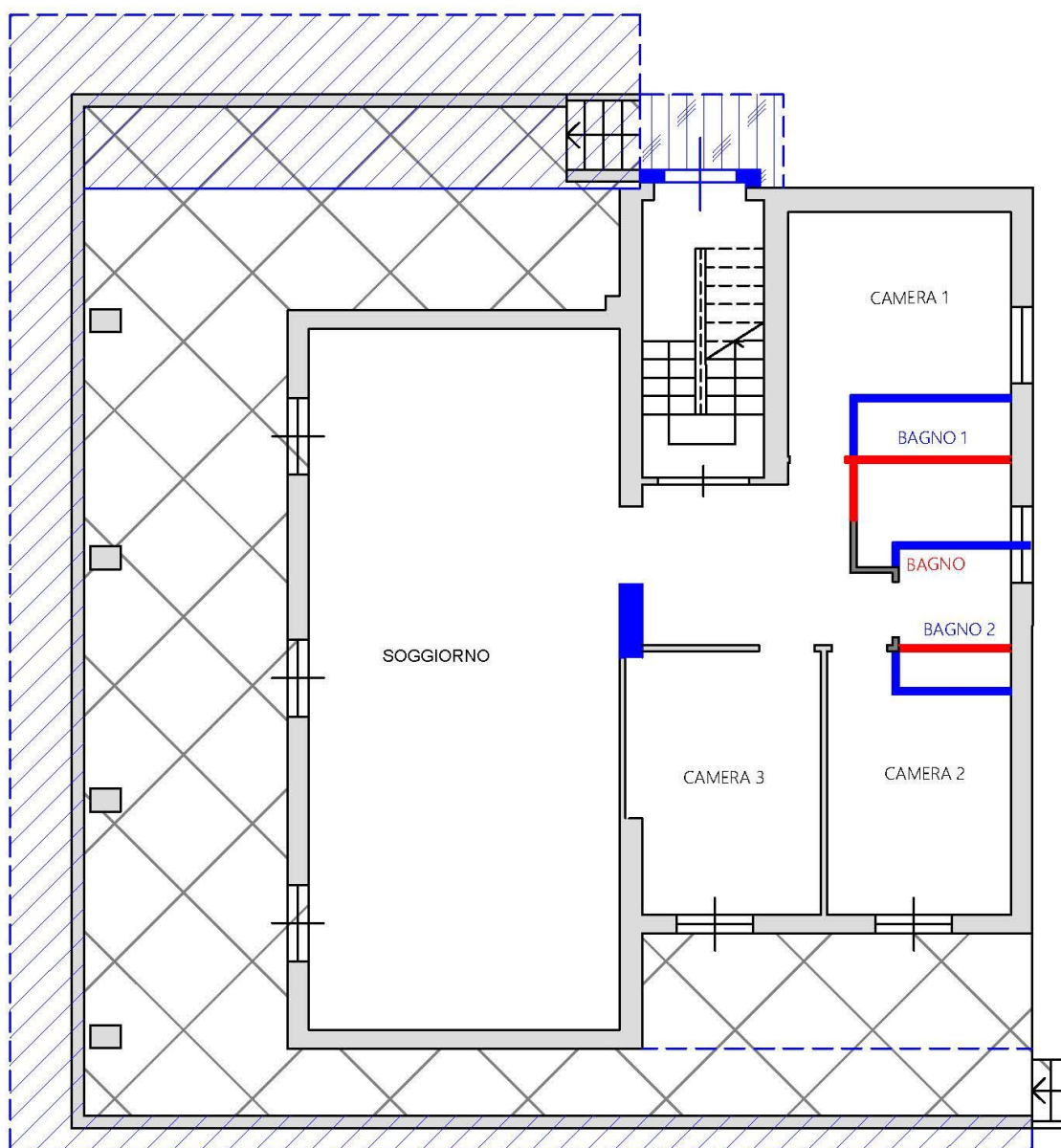
I costi per la legittimazione urbanistico/edilizia e il conseguente aggiornamento catastale (DO.C.FA.), compresa la parcella del tecnico abilitato, quantificati in **€ 5.000,00**, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile pertanto decurtati dal prezzo finale di stima.

Le difformità descritte ai punti 2, 3 e 7 non potranno essere sanate, dunque dovrà essere **ripristinato lo stato quo ante dei luoghi**. I costi per i ripristini, tenuto conto dei prezzi medi dell'edilizia secondo prezziari DEI e dei costi per il conferimento presso discariche autorizzate del materiale di risulta, possono quantificarsi a corpo in **€ 3.000,00** che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile pertanto decurtati dal prezzo finale di stima.

PLANIMETRIA DIFFORMITA'

Via di Campo di Grazia 103
APPARTAMENTO Piano Rialzato

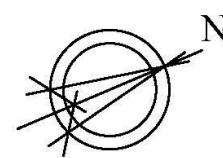
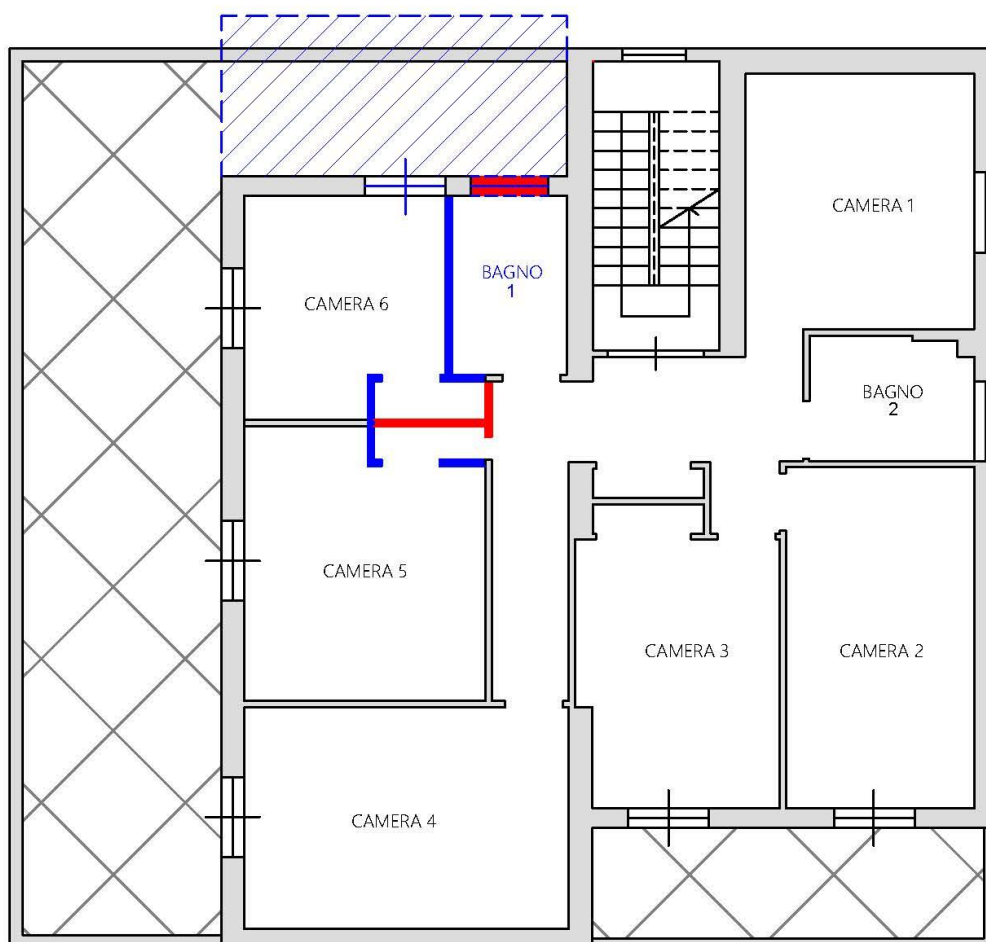
- DEMOLIZIONI
- RICOSTRUZIONI
- REALIZZAZIONE TETTOIA CON STRUTTURA IN FERRO
- REALIZZAZIONE TETTOIA IN C.A.



PLANIMETRIA DIFFORMITA'

Via di Campo di Grazia 103
APPARTAMENTO Piano Primo

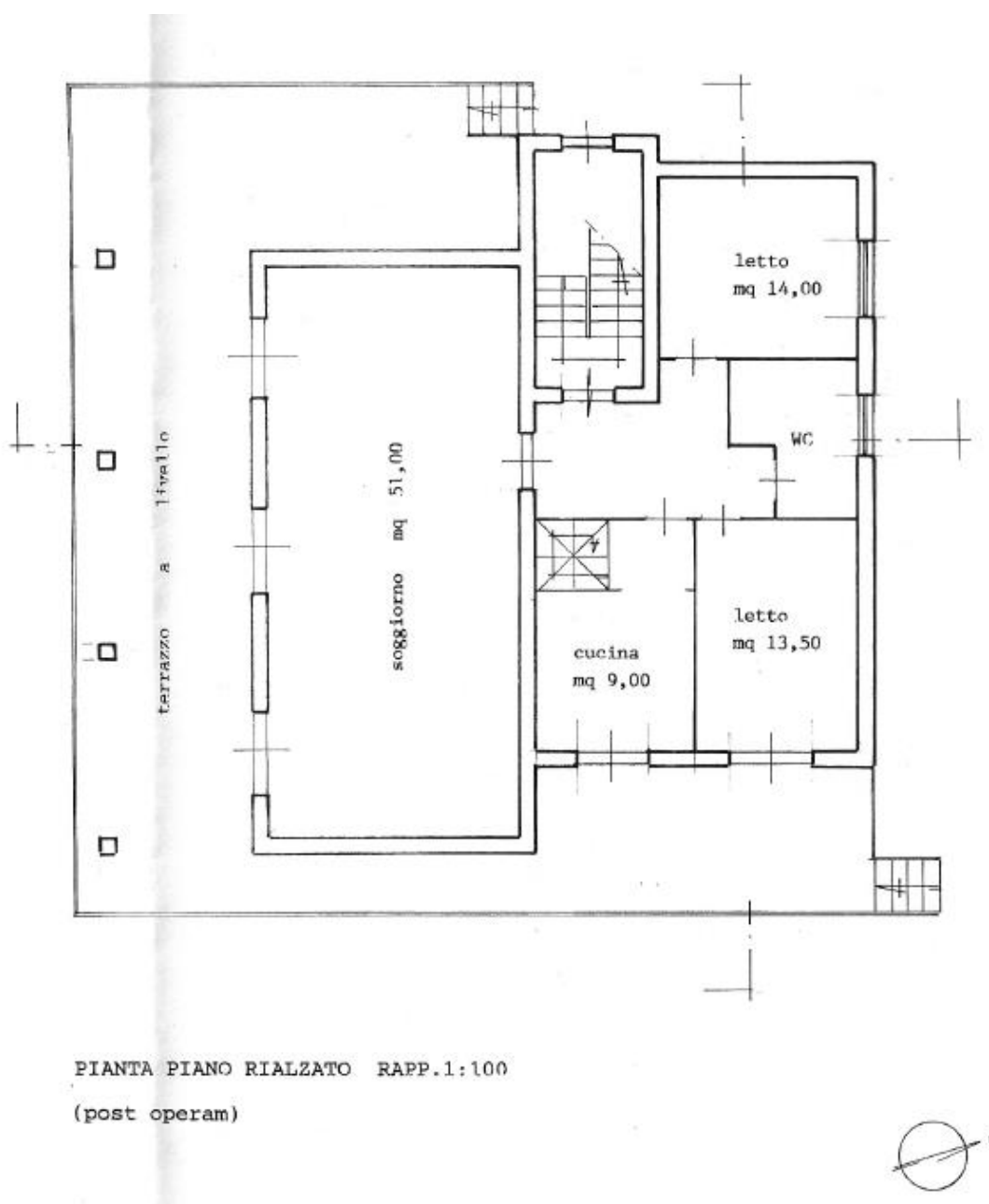
-  DEMOLIZIONI
-  RICOSTRUZIONI
-  REALIZZAZIONE TETTOIA CON STRUTTURA IN FERRO



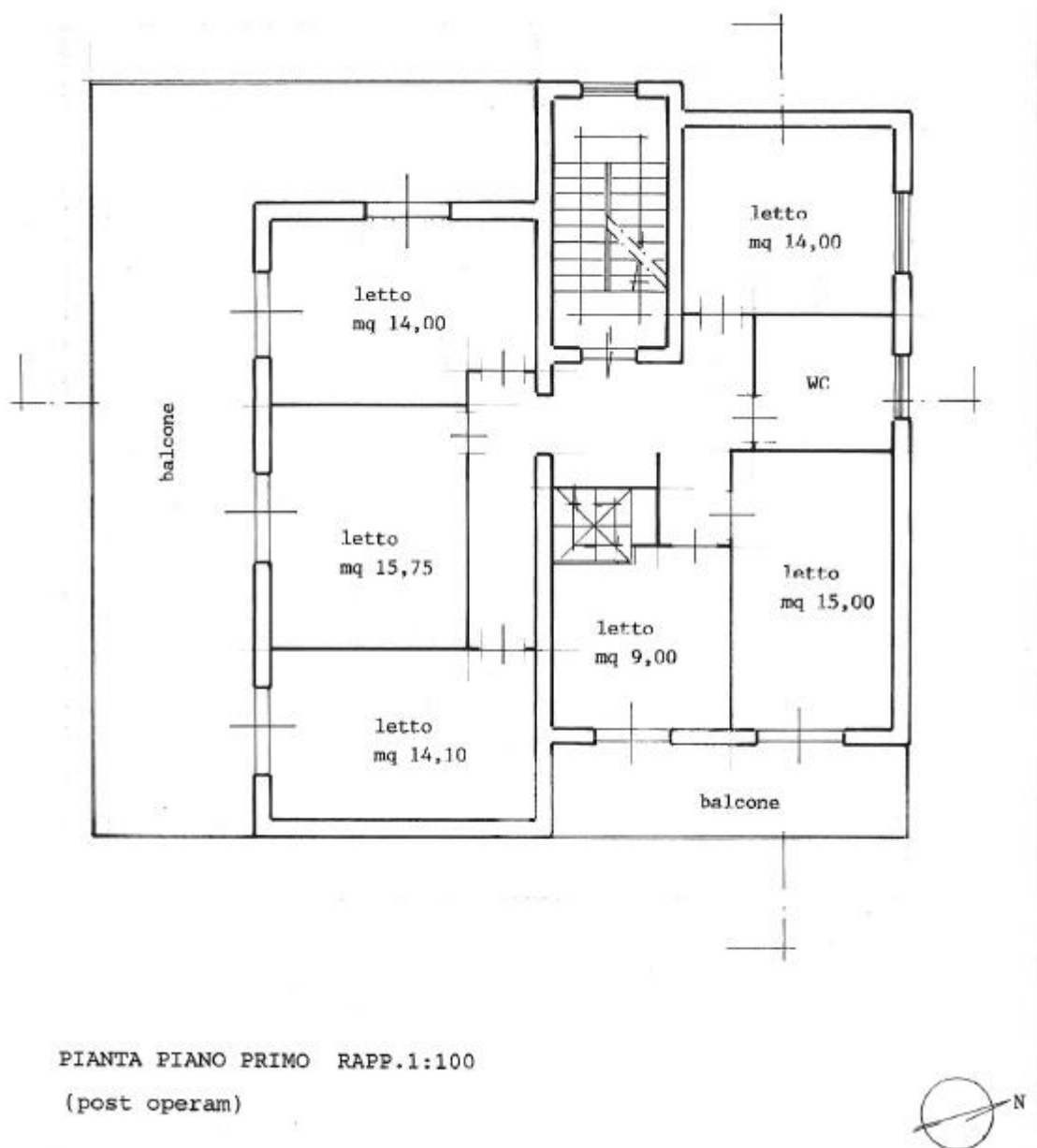
Sono state eseguite operazioni di ricerca presso il **VI municipio del Comune di Roma** (accesso agli atti amministrativi Protocollo Numero: CH/2025/200128 del 21.10.2025 rep. 14450) circa il reperimento di ulteriore documentazione relativa all'immobile in oggetto. Il municipio VI - Ispettorato Edilizio il 20.11.2025 prot. 220326 ha risposto inviando documentazione relativa ad un **progetto di accorpamento di 2 unità immobiliari (int.1 al piano rialzato e int.2 al primo piano) attraverso la realizzazione di una scala interna in legno, eliminazione della cucina dell'int.2 e sua trasformazione in camera - Prot. 70884 del 09.09.2010.**

Tali lavori, al momento del sopralluogo, non risultano eseguiti e la pratica urbanistico/edilizia non risulta conclusa

PLANIMETRIA POST OPERAM INT.1 - ALLEGATA Prot. 70884 del 09.09.2010 (mun.VI)



PLANIMETRIA POST OPERAM INT.2 - ALLEGATA Prot. 70884 del 09.09.2010 (mun.VI)



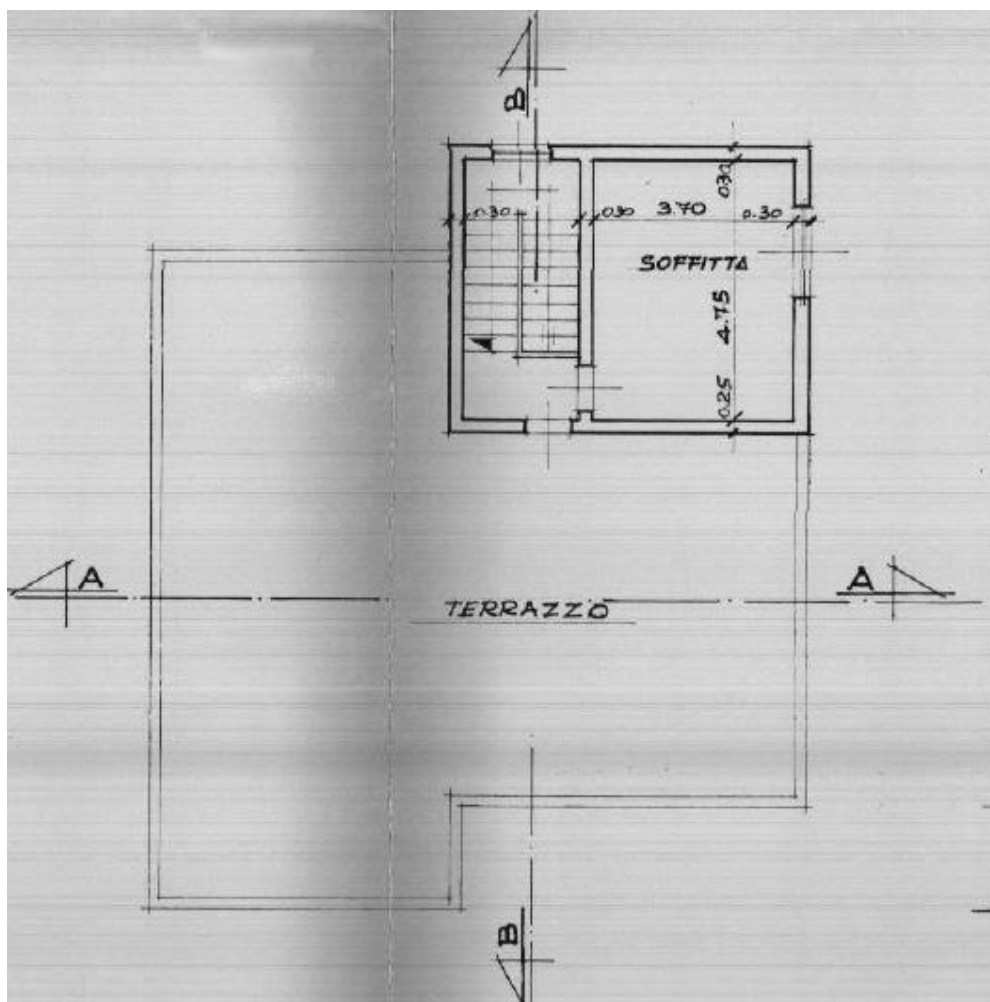
Non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (A.P.E), pertanto sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO 2°

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria allegata al progetto per la concessione in sanatoria in quanto sono presenti difformità relative alla realizzazione di un vano e dei relativi due tramezzi.

Per quanto riguarda la difformità sopra descritta dovrà essere sanata dall'eventuale aggiudicatario dell'immobile sia dal punto di vista urbanistico-edilizio che catastale. L'eventuale acquirente, tramite un professionista abilitato di sua fiducia, procederà con la presentazione della **S.C.I.A. in sanatoria descritta al bene n.1**

PLANIMETRIA ALLEGATA AL CONDONO - Piano Secondo

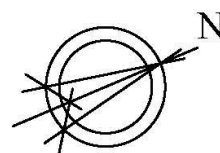
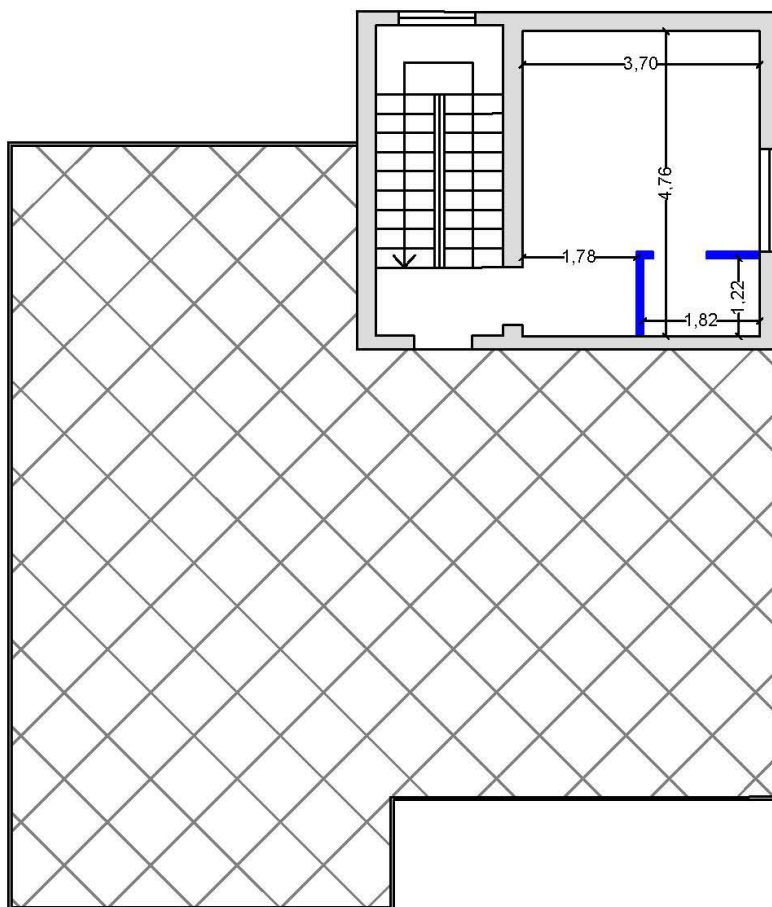


PLANIMETRIA DIFFORMITA'

Via di Campo di Grazia 103

Piano Secondo

SOFFITTA



Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria allegata al progetto per la concessione in sanatoria in quanto sono presenti difformità relative alla diversa distribuzione delle tramezzature interne oltre a difformità prospettiche.

DIFFORMITÀ RILEVATE

- tamponatura di due porte finestre e una finestra che conducevano all'esterno sul prospetto sud ovest;
- tamponatura di due finestre sul prospetto nord est;
- realizzazione di due finestre prospetto lato nord ovest;
- demolizione e ricostruzione tramezzi interni;
- apertura vano finestra nel bagno.
- le scale interne che scendono fino al piano seminterrato, non sono state realizzate.

Per quanto riguarda la difformità sopra descritta dovrà essere sanata dall'eventuale aggiudicatario dell'immobile sia dal punto di vista urbanistico-edilizio che catastale. L'eventuale acquirente, tramite un professionista abilitato di sua fiducia, procederà con la presentazione della **S.C.I.A. in sanatoria descritta al bene n.1**

Si segnala anche la realizzazione **di una cucina e di due piccoli ripostigli scavati nel muro perimetrale lato nord est.**

Tali difformità **non potranno essere sanate** e l'eventuale acquirente dovrà **ripristinare lo stato quo ante** dei luoghi. I costi per i ripristini, tenuto conto dei prezzi medi dell'edilizia secondo prezziari DEI e dei costi per il conferimento presso discariche autorizzate del materiale di risulta, possono quantificarsi a corpo in **€ 1.000,00** che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile pertanto decurtati dal prezzo finale di stima.



Firmato Da: INFANTE PIETRO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 705ccbaaf7aba113

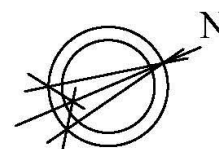
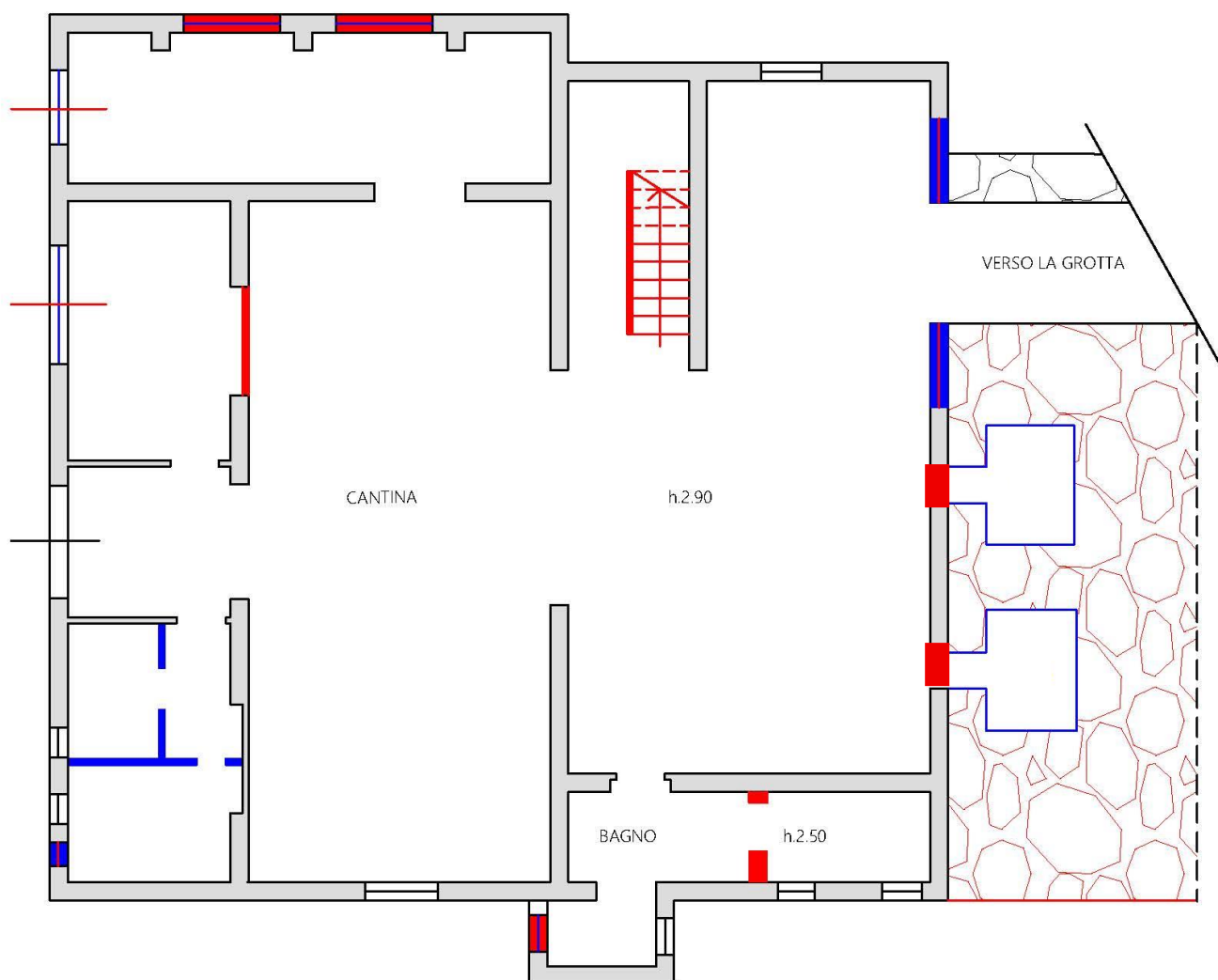


PLANIMETRIA DIFFORMITA'

Via di Campo di Grazia 103

Piano seminterrato

CANTINA

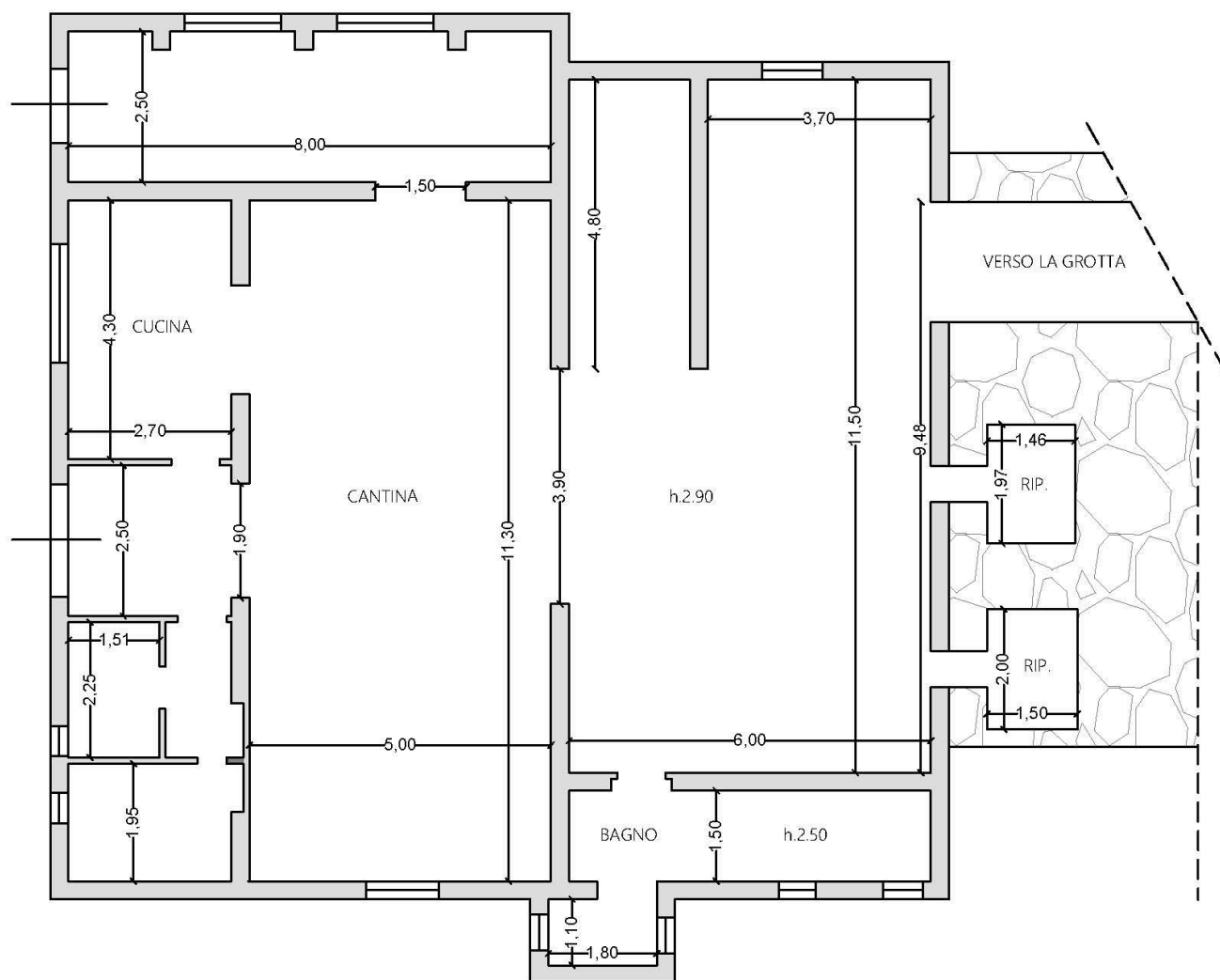


PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Via di Campo di Grazia 103

Piano seminterrato

CANTINA



BENE N° 4 - GROTTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO S1

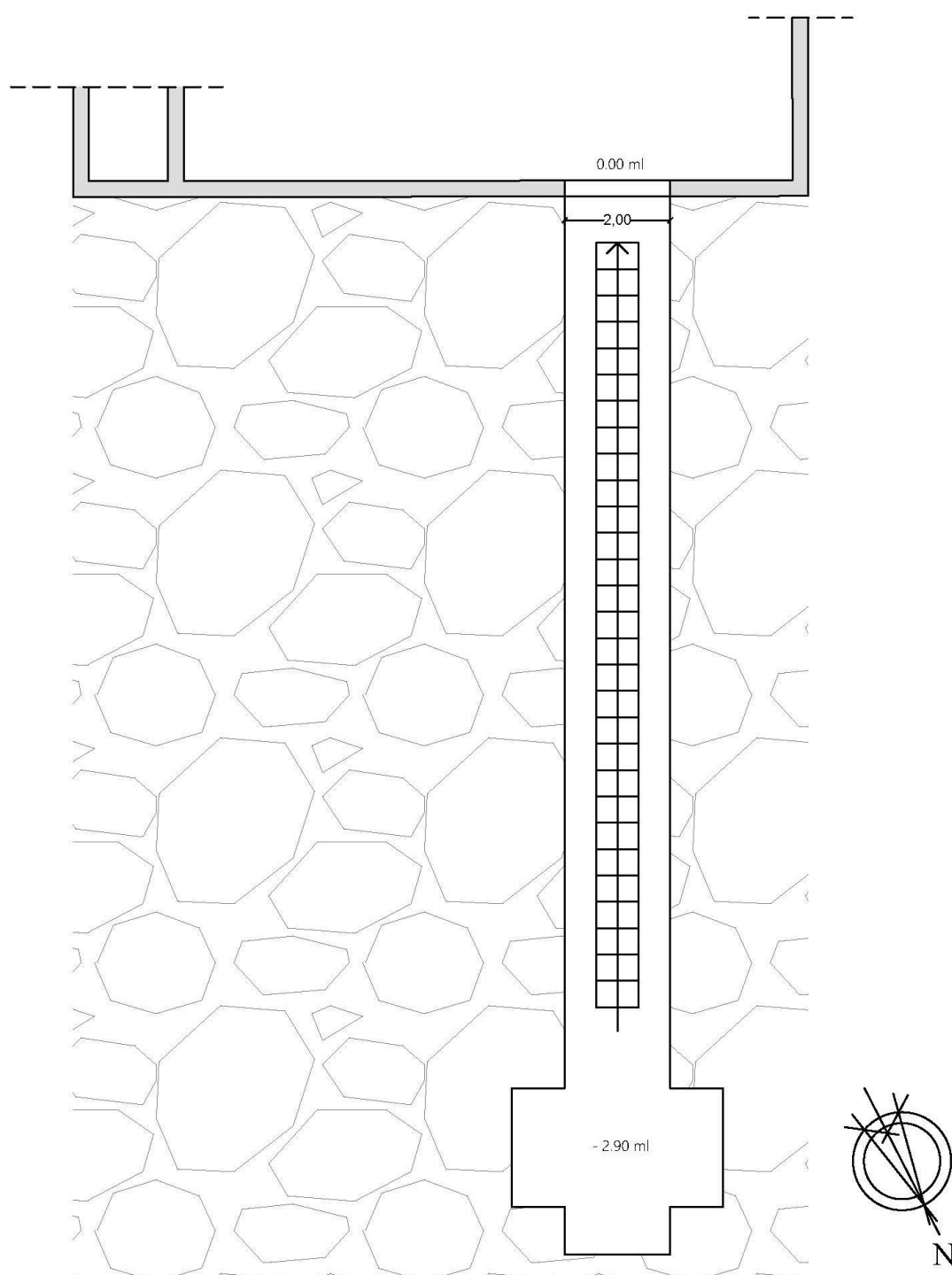
Nell'elaborato grafico allegato al fascicolo del condono non c'è planimetria. In quanto opera di valore archeologico preesistente come si evince dall'elaborato grafico allegato al condono relativo al piano seminterrato in cui si rileva la presenza, ma non la planimetria della grotta.

PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI

Via di Campo di Grazia 103

Piano Interrato

GROTTA

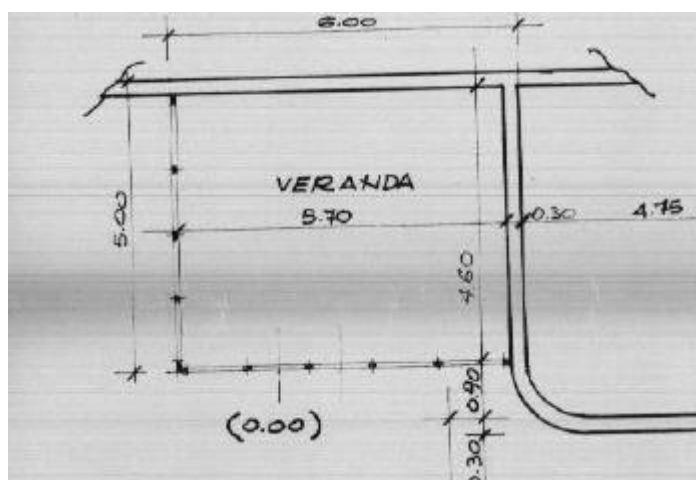


Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria allegata al progetto per la concessione in sanatoria in quanto nell'elaborato grafico vi è una veranda, nella realtà invece si tratta di una costruzione in muratura.

DIFFORMITÀ RILEVATE

- le pareti vetrate sono state trasformate in muratura;
- realizzazione di una tettoia aggettante in legno;
- realizzazione un vano finestra;
- mancata graficizzazione di 2 pilastri.

Le difformità sopra descritte **non potranno essere sanate**, l'eventuale acquirente dovrà **ripristinare lo stato quo ante** dei luoghi. I costi per i ripristini, tenuto conto dei prezzi medi dell'edilizia secondo prezziari DEI e dei costi per il conferimento presso discariche autorizzate del materiale di risulta, possono quantificarsi a corpo in **€ 5.000,00** che saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile pertanto decurtati dal prezzo finale di stima.



PLANIMETRIA DIFFORMITA'

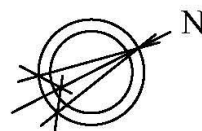
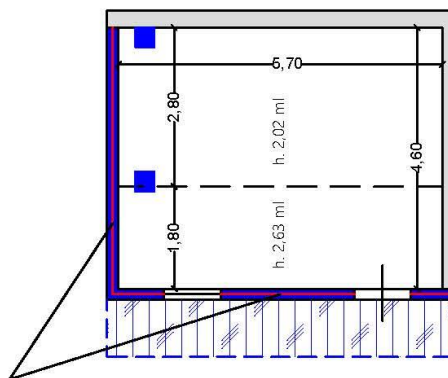
Via di Campo di Grazia 103

Piano Terra

MAGAZZINO



le pareti vetrate presenti
sul progetto sono state
trasformate in muratura



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO T-1
BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO 2°
BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO S1
BENE N° 4 - GROTTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO S1
BENE N° 5 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO S1
BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO T
BENE N° 7 - ENTE URBANO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI CAMPO GRAZIA N.103, PIANO T

I beni in oggetto rappresentano un'unità immobiliare autonoma non facente parte di un condominio, pertanto non ha alcun vincolo od onere condominiale in essere.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - villino ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano T-1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 685, Part. 301, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A7

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

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Quotazioni immobiliari Roma (borsinoimmobiliare.it);
 2. Quotazioni OMI – Agenzia delle Entrate (Osservatorio dei Valori Immobiliari);
 3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.
- **Valore di riferimento 1:** Listino Ufficiale quotazioni Immobiliari - Borsa Immobiliare di Roma - BIR, S. VITTORINO (Zone dell'Agro Romano Zona Est) - Z11
Abitazioni II fascia: 1.050,00 €/mq
(Listino Ufficiale quotazioni Immobiliari - Borsa Immobiliare di Roma - II numero 2025)
 - **Valore di riferimento 2:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Suburbana CORCOLLE SAN VITTORINO (Via Sant'Elpidio a mare)
Ville e villini: 1.350,00 €/mq



(Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale Anno 2025 - Semestre 1).

- **Valore di riferimento 3:** Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:
 - Immobile paragonabile n. 1: € 265.000,00 / 300,00 mq = 883,33 €/mq;
 - Immobile paragonabile n. 2: € 230.000,00 / 400,00 mq = 575,00 €/mq;
 - Immobile paragonabile n. 3: € 395.000,00 / 400,00 mq = 987,50 €/mq;Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3
(883,33 €/mq + 575,00 €/mq + 987,50 €/mq) / 3 = 2.445,83 €/mq / 3 = 815,27 €/mq
arrotondato a **815,00 €/mq**

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio
1.050,00 €/mq + 1.350,00 €/mq + 815,00 €/mq / 3 = 3.215,00 €/mq / 3 = 1.071,66 €/mq
arrotondato a **1.000,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima
306,69 mq x 1.000,00 €/mq = € 306.690,00
arrotondato a **€ 307.000,00**

- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano 2°

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 685, Part. 301, Sub. 6, Zc. 6, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Ai fini della stima non sono state reperite quotazioni per beni simili presso le agenzie immobiliari locali, nè presso le quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, trattandosi di immobili che sostanzialmente vengono venduti unitamente ad abitazioni. Dunque l'immobile sarà valutato con lo stesso valore dell'appartamento debitamente decurtato con un coefficiente di riduzione, che lo scrivente ritiene pari a 0,40 (pari ad una decurtazione del 60%).

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Quotazioni immobiliari Roma (borsinoimmobiliare.it);
 2. Quotazioni OMI - Agenzia delle Entrate (Osservatorio dei Valori Immobiliari);
 3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.
- **Valore di riferimento 1:** Listino Ufficiale quotazioni Immobiliari - Borsa Immobiliare di Roma - BIR, S. VITTORINO (Zone dell'Agro Romano Zona Est) - Z11



Abitazioni II fascia: 1.050,00 €/mq

(Listino Ufficiale quotazioni Immobiliari - Borsa Immobiliare di Roma - II numero 2025)

- **Valore di riferimento 2:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Suburbana CORCOLLE SAN VITTORINO (Via Sant'Elpidio a mare)

Ville e villini: 1.350,00 €/mq

(Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale Anno 2025 - Semestre 1).

- **Valore di riferimento 3:** Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobile paragonabile n. 1: € 265.000,00 / 300,00 mq = 883,33 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 230.000,00 / 400,00 mq = 575,00 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 395.000,00 / 400,00 mq = 987,50 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(883,33 \text{ €/mq} + 575,00 \text{ €/mq} + 987,50 \text{ €/mq}) / 3 = 2.445,83 \text{ €/mq} / 3 = 815,27 \text{ €/mq}$

arrotondato a **815,00 €/mq**

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio
 $1.050,00 \text{ €/mq} + 1.350,00 \text{ €/mq} + 815,00 \text{ €/mq} / 3 = 3.215,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.071,66 \text{ €/mq}$
arrotondato a 1.000,00 €/mq

$1.000,00 \text{ €/mq} \times 0,40 = \mathbf{400,00 \text{ €/mq}}$

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

$44,00 \text{ mq} \times 400,00 \text{ €/mq} = \mathbf{\text{€ } 17.600,00}$

- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 685, Part. 301, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C2

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

Ai fini della stima non sono state reperite quotazioni per beni simili presso le agenzie immobiliari locali, nè presso le quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, trattandosi di immobili che sostanzialmente vengono venduti unitamente ad abitazioni.

Dunque l'immobile sarà valutato con lo stesso valore dell'appartamento debitamente decurtato con un coefficiente di riduzione, che lo scrivente ritiene pari a 0,40 (pari ad una decurtazione del 60%).

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Quotazioni immobiliari Roma (borsinoimmobiliare.it);



2. Quotazioni OMI – Agenzia delle Entrate (Osservatorio dei Valori Immobiliari);
 3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.
- **Valore di riferimento 1:** Listino Ufficiale quotazioni Immobiliari - Borsa Immobiliare di Roma - BIR, S. VITTORINO (Zone dell'Agro Romano Zona Est) - Z11
Abitazioni II fascia: 1.050,00 €/mq
(Listino Ufficiale quotazioni Immobiliari - Borsa Immobiliare di Roma - II numero 2025)
 - **Valore di riferimento 2:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Suburbana CORCOLLE SAN VITTORINO (Via Sant'Elpidio a mare)
Ville e villini: 1.350,00 €/mq
(Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale Anno 2025 - Semestre 1).
 - **Valore di riferimento 3:** Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:
 - Immobile paragonabile n. 1: € 265.000,00 / 300,00 mq = 883,33 €/mq;
 - Immobile paragonabile n. 2: € 230.000,00 / 400,00 mq = 575,00 €/mq;
 - Immobile paragonabile n. 3: € 395.000,00 / 400,00 mq = 987,50 €/mq;
 Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3
 (883,33 €/mq + 575,00 €/mq + 987,50 €/mq) / 3 = 2.445,83 €/mq / 3 = 815,27 €/mq
 arrotondato a **815,00 €/mq**

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio
 1.050,00 €/mq + 1.350,00 €/mq + 815,00 €/mq / 3 = 3.215,00 €/mq / 3 = 1.071,66 €/mq
 arrotondato a 1.000,00 €/mq

1.000,00 €/mq x 0,40 = **400,00 €/mq**

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima
 217,50 mq x 400,00 €/mq = € 108.750,00
 arrotondato a **€ 87.000,00**

- **Bene N° 4** - Grotta ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 685, Part. 301, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Ai fini della stima non sono state reperite quotazioni per beni simili presso le agenzie immobiliari locali, nè presso le quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, trattandosi di immobili che sostanzialmente vengono venduti unitamente ad abitazioni. Dunque l'immobile sarà valutato con lo stesso valore dell'appartamento debitamente decurtato con un coefficiente di riduzione, che lo scrivente ritiene pari a 0,40 (pari ad una decurtazione del 60%).



Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

4. Quotazioni immobiliari Roma (borsinoimmobiliare.it);
 5. Quotazioni OMI – Agenzia delle Entrate (Osservatorio dei Valori Immobiliari);
 6. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.
- **Valore di riferimento 1:** Listino Ufficiale quotazioni Immobiliari - Borsa Immobiliare di Roma - BIR, S. VITTORINO (Zone dell'Agro Romano Zona Est) - Z11
Abitazioni II fascia: 1.050,00 €/mq
(Listino Ufficiale quotazioni Immobiliari - Borsa Immobiliare di Roma - II numero 2025)
- **Valore di riferimento 2:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Suburbana CORCOLLE SAN VITTORINO (Via Sant'Elpidio a mare)
Ville e villini: 1.350,00 €/mq
(Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale Anno 2025 - Semestre 1).
- **Valore di riferimento 3:** Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:
- Immobile paragonabile n. 1: € 265.000,00 / 300,00 mq = 883,33 €/mq;
 - Immobile paragonabile n. 2: € 230.000,00 / 400,00 mq = 575,00 €/mq;
 - Immobile paragonabile n. 3: € 395.000,00 / 400,00 mq = 987,50 €/mq;
- Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3
(883,33 €/mq + 575,00 €/mq + 987,50 €/mq) / 3 = 2.445,83 €/mq / 3 = 815,27 €/mq
arrotondato a **815,00 €/mq**

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

$$\begin{aligned} &\text{Valore di riferimento 1} + \text{Valore di riferimento 2} + \text{Valore di riferimento 3} / 3 = \text{Valore medio} \\ &1.050,00 \text{ €/mq} + 1.350,00 \text{ €/mq} + 815,00 \text{ €/mq} / 3 = 3.215,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.071,66 \text{ €/mq} \\ &\text{arrotondato a } 1.000,00 \text{ €/mq} \\ &1.000,00 \text{ €/mq} \times 0,40 = \mathbf{400,00 \text{ €/mq}} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} &\text{Consistenza immobile} \times \text{Valore medio} = \text{Valore di stima} \\ &45,00 \text{ mq} \times 400,00 \text{ €/mq} = \mathbf{\text{€ } 18.000,00} \end{aligned}$$



- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano S1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 685, Part. 302, Zc. 6, Categoria C2

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

Ai fini della stima non sono state reperite quotazioni per beni simili presso le agenzie immobiliari locali, nè presso le quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, trattandosi di immobili che sostanzialmente vengono venduti unitamente ad abitazioni.

Dunque l'immobile sarà valutato con lo stesso valore dell'appartamento debitamente decurtato con un coefficiente di riduzione, che lo scrivente ritiene pari a 0,40 (pari ad una decurtazione del 60%).

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Quotazioni immobiliari Roma (borsinoimmobiliare.it);
2. Quotazioni OMI – Agenzia delle Entrate (Osservatorio dei Valori Immobiliari);
3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.

- **Valore di riferimento 1:** Listino Ufficiale quotazioni Immobiliari - Borsa Immobiliare di Roma - BIR, S. VITTORINO (Zone dell'Agro Romano Zona Est) - Z11

Abitazioni II fascia: 1.050,00 €/mq

(Listino Ufficiale quotazioni Immobiliari - Borsa Immobiliare di Roma - II numero 2025)

- **Valore di riferimento 2:** Quotazione indicativa a nuovo del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Suburbana CORCOLLE SAN VITTORINO (Via Sant'Elpidio a mare)

Ville e villini: 1.350,00 €/mq

(Agenzia delle Entrate - Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale Anno 2025 - Semestre 1).

- **Valore di riferimento 3:** Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, siti di annunci immobiliari casa.it, immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

- Immobile paragonabile n. 1: € 265.000,00 / 300,00 mq = 883,33 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 2: € 230.000,00 / 400,00 mq = 575,00 €/mq;
- Immobile paragonabile n. 3: € 395.000,00 / 400,00 mq = 987,50 €/mq;

Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n. 1 + Valore paragonabile n. 2 + Valore paragonabile n. 3) / 3

$(883,33 \text{ €/mq} + 575,00 \text{ €/mq} + 987,50 \text{ €/mq}) / 3 = 2.445,83 \text{ €/mq} / 3 = 815,27 \text{ €/mq}$

arrotondato a **815,00 €/mq**

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio
 $1.050,00 \text{ €/mq} + 1.350,00 \text{ €/mq} + 815,00 \text{ €/mq} / 3 = 3.215,00 \text{ €/mq} / 3 = 1.071,66 \text{ €/mq}$



$$\begin{aligned} &\text{arrotondato a } 1.000,00 \text{ €/mq} \\ &1.000,00 \text{ €/mq} \times 0,40 = \mathbf{400,00 \text{ €/mq}} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} &\text{Consistenza immobile} \times \text{Valore medio} = \text{Valore di stima} \\ &30,00 \text{ mq} \times 400,00 \text{ €/mq} = \mathbf{\text{€ } 12.000,00} \end{aligned}$$

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano T

Identificato al catasto Terreni - Fg. 685, Part. 563, semin. arbor. classe 3 are 01 ca 10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

1. Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Roma Valori Agricoli Medi della provincia;
 2. Quotazioni ufficiali Borsa Immobiliare Roma (BIR);
 3. Agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm e di un altro immobile, non locato, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima e avente caratteristiche costruttive simili.
- **Valore di riferimento 1:** Quotazione media terreni a destinazione agricola siti nel territorio della Provincia di Roma, Regione Agraria n°12/Città di Roma (I-III-V-VI-VIII-XII-XVI-XVIII-XXVI-XXXVI-XXXVII-XLIII-XLIV).
Seminativo Arborato: **3,70 €/mq**
(Osservatorio dei Valori Agricoli Medi della Provincia - Annualità 2022 - Regione Agraria n°12).
 - **Valore di riferimento 2:** Quotazioni Immobiliari della Città Metropolitana di Roma Capitale per la compravendita di immobili a destinazione agricola:
Seminativo Arborato: **2,63 €/mq**
(Quotazioni Immobiliari della Città Metropolitana di Roma Capitale - I numero 2025)
 - immobile paragonabile n. 1: € 20.000,00 / 2.000,00 mq = 10,00 €/mq;
 - immobile paragonabile n. 2: € 39.000,00 / 5.000,00 mq = 7,8 €/mq.

$$\begin{aligned} &\text{Media del valore al mq degli immobili paragonabili} = (\text{Valore paragonabile n. 1} + \text{Valore paragonabile n. 2}) / 2 \\ &10,00 \text{ €/mq} + 7,8 \text{ €/mq} = 17,80 \text{ €/mq} / 2 = \mathbf{8,9 \text{ €/mq}} \end{aligned}$$

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

$$\begin{aligned} &\text{Valore di riferimento 1} + \text{Valore di riferimento 2} + \text{Valore di riferimento 3} / 3 = \text{Valore medio} \\ &3,70 \text{ €/mq} + 2,63 \text{ €/mq} + 8,90 \text{ €/mq} / 3 = 15,23 \text{ €/mq} / 3 = \mathbf{5,07 \text{ €/mq}} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} &\text{Consistenza immobile} \times \text{Valore medio} = \text{Valore di stima} \\ &110,00 \text{ mq} \times 5,07 \text{ €/mq} = \text{€ } 557,70 \\ &\text{arrotondato a } \mathbf{560,00 \text{ €/mq}} \end{aligned}$$

- **Bene N° 7** - Ente Urbano Ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia N.103, Piano T

Alla corte si applicherà un coefficiente di differenziazione sulla superficie che lo scrivente ritiene pari a 0,02 per cui si avrà:

$$2.900,00 \text{ mq} \times 0,02 = 58,00 \text{ mq}$$



Ai fini della stima non sono state reperite quotazioni per beni simili presso le agenzie immobiliari locali, nè presso le quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, trattandosi di immobili che sostanzialmente vengono venduti unitamente ad abitazioni.

Dunque l'immobile sarà valutato con lo stesso valore dell'appartamento avendo precedentemente applicato il coefficiente di differenziazione sulla superficie; pertanto si avrà:

$$58,00 \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ €/mq} = 58.000,00 \text{ €}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - villino Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano T-1	306,69 mq	1.000,00 €/mq	€ 306.690,00	100,00%	€ 307.000,00
Bene N° 2 - Soffitta Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano 2°	44,00 mq	400,00 €/mq	€ 17.600,00	100,00%	€ 17.600,00
Bene N° 3 - Cantina Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano S1	217,50 mq	400,00 €/mq	€ 108.750,00	100,00%	€ 87.000,00
Bene N° 4 - Grotta Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano S1	45,00 mq	400,00 €/mq	€ 18.000,00	100,00%	€ 18.000,00
Bene N° 5 - Magazzino Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano S1	30,00 mq	400,00 €/mq	€ 15.000,00	100,00%	€ 12.000,00
Bene N° 6 - Terreno Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano T	110,00 mq	5,07 €/mq	€ 560,00	100,00%	€ 560,00
Bene N° 7 - Ente Urbano Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano T	58,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 58.000,00	100,00%	€ 58.000,00
Valore di stima:					€ 500.160,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione urbanistico/edilizia/catastale SCIA	5.000,00	€
Bene n.1 ripristino stato quo ante	3.000,00	€
Bene n.3 ripristino stato quo ante	1.000,00	€
Bene n.5 ripristino stato quo ante	5.000,00	€
Assenza di abitabilità	10,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Dal prezzo di stima saranno da decurtare a carico dell'eventuale aggiudicatario:

- costi precedentemente stimati in € 5.000,00 per la SCIA in sanatoria
 $\text{€ } 500.160,00 - \text{€ } 5.000,00 = \text{€ } 495.160,00$
- bene n.1: costi precedentemente stimati in € 1.000,00 per il ripristino allo stato quo ante
 $\text{€ } 495.160,00 - \text{€ } 3.000,00 = \text{€ } 492.160,00$
- bene n.3: costi precedentemente stimati in € 1.000,00 per il ripristino allo stato quo ante
 $\text{€ } 492.160,00 - \text{€ } 1.000,00 = \text{€ } 491.160,00$
- bene n.5: costi precedentemente stimati in € 5.000,00 per il ripristino allo stato quo ante
 $\text{€ } 491.160,00 - \text{€ } 5.000,00 = \text{€ } 486.160,00$

Si applica ora la decurtazione del 10% per l'assenza dell'abitabilità nel fascicolo di condono (pag.54).

$$\text{€ } 486.160,00 - 10 \% = \text{€ } 437.544,00$$

Lo scrivente ritiene opportuno decurtare ulteriormente del 5% il valore di stima per lo stato di manutenzione e la vetustà in cui versano gli immobili.

$$\text{€ } 437.544,00 - 5 \% = \text{€ } 415.666,80$$

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che il CTU ritiene pari al 10%.

$$\text{€ } 415.666,80 - 10 \% = \text{€ } 374.100,12 \text{ arrotondato a } \text{€ } 374.000,00$$

Valore finale di stima: € 374.000,00

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

Roma, li 23/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Infante Pietro



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Estratto di mappa
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Rilievo fotografico
- ✓ Ispezioni ipotecarie
- ✓ Fascicolo Condono
- ✓ Accesso agli atti municipio VI
- ✓ Quotazioni immobiliari Roma (borsinoimmobiliare.it)
- ✓ Quotazioni Agenzia delle Entrate OMI
- ✓ Immobili paragonabili
- ✓ Corrispondenza Soprintendenza/Sovrintendenza
- ✓ Perizia versione privacy
- ✓ Scheda riassuntiva



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villino ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano T-1

Il bene n.1, oggetto di pignoramento, identifica un villino composto due appartamenti indipendenti uno al piano rialzato (catastalmente piano terra) e l'altro al piano primo con annessa ampia corte di pertinenza esclusiva della superficie complessiva di circa 2.900 mq, caratterizzata dalla presenza di alberi di alto fusto. L'appartamento al piano rialzato risulta composto di: ingresso/disimpegno, tre vani, un soggiorno, due bagni, un terrazzo che si sviluppa su tre lati e coperto da una tettoia con struttura in materiale metallico coperta da coppi.

L'appartamento al piano primo é composto di 6 vani, 2 bagni, un balcone e una terrazza. Parte della terrazza risulta coperta da una tettoia con struttura in materiale metallico con pannelli in alluminio tipo termocopertura.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna gli appartamenti si presentano in discrete condizioni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 685, Part. 301, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A7

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

- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano 2°

Il secondo bene oggetto di pignoramento è una soffitta posta al piano secondo dello stesso fabbricato descritto al bene n.1.

Si tratta di una soffitta finestrata composta di 2 vani e corredata esternamente di un'ampia terrazza che funge da copertura al fabbricato. Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con l'elaborato grafico allegato al fascicolo Condono Edilizio 86/234064 si è potuto accertare che la porzione immobiliare in argomento non è conforme all'ultimo titolo assentito, a causa di lavori di ristrutturazione che verranno descritti nel capitolo regolarità edilizia. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, la soffitta si presenta in discrete condizioni. Il terrazzo necessita di nuova impermeabilizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 685, Part. 301, Sub. 6, Zc. 6, Categoria C2

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

- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano S1

Il terzo bene oggetto di pignoramento è una cantina posta al piano seminterrato dello stesso fabbricato descritto al bene n.1. La cantina, grazie alla conformazione del terreno leggermente in declivio, ha accesso indipendente dall'esterno. Sul lato sud ovest infatti una porta finestra in pvc conduce al bene n.3. Precedentemente l'accesso era anche interno attraverso lo stesso portone in ferro e vetro dei beni 1 e 2, attraverso una porta in legno; ma le scale che scendono fino al piano seminterrato, non sono state realizzate. La cantina è composta di due grandi ambienti, bagno, cucina, 4 vani più due ripostigli.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con l'elaborato grafico allegato al fascicolo Condono Edilizio 86/234064 si è potuto accertare che la porzione immobiliare in argomento non è conforme all'ultimo titolo assentito, a causa di lavori di ristrutturazione che verranno descritti nel capitolo regolarità edilizia. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, la cantina si presenta in discrete condizioni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 685, Part. 301, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C2

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

- **Bene N° 4** - Grotta ubicata a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano S1

Il quarto bene oggetto di pignoramento è una cantina/grotta posta al piano seminterrato dello stesso fabbricato descritto ai beni precedenti. All'immobile si accede dalla cantina al piano seminterrato attraverso un'apertura sul fronte nord est da cui diparte un cunicolo coperto da una volta a botte ribassata. L'accesso avviene attraverso una scala centrale e due rampe laterali in tufo, che conducono alla quota inferiore (- 2,90



mt) dove si sviluppa la cavità cruciforme. La grotta è stata realizzata mediante scavo in profondità nel terreno, interamente ricavata nella massa tufacea. L'ambiente si presenta privo di pavimentazione e di qualsiasi tipo di rivestimento, lasciato allo stato naturale, con pareti e fondo costituiti da terreno e roccia viva.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 685, Part. 301, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C2

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

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano S1

Il quinto bene oggetto di pignoramento è un magazzino al piano terra che insiste sull'ampia corte di pertinenza esclusiva, staccato dal fabbricato in cui sono ricompresi i beni nn.1,2,3 e 4. Si precisa che nell'atto di pignoramento compare anche l'Ente Urbano F.685 p.lla 302 (stessi dati catastali del magazzino) che corrisponde al terreno su cui è stato costruito il magazzino de quo (CDU pag.44).

Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 10.04.2025 il sottoscritto si è recato presso l'immobile per eseguire i rilievi metrici e fotografici. Al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Antonella Scano; come meglio specificato nel verbale di accesso che si allega.

All'immobile si accede percorrendo la rampa adiacente al prospetto sud est del fabbricato che ospita i beni 1,2,3 e 4. Si tratta di un unico ambiente di forma rettangolare finestrato, ma privo di infissi. Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con l'elaborato grafico allegato al fascicolo Condono Edilizio 86/234064 si è potuto accertare che la porzione immobiliare in argomento non è conforme all'ultimo titolo assentito, a causa di lavori di ristrutturazione che verranno descritti in seguito nel capitolo regolarità edilizia.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, il magazzino si presenta in discrete condizioni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 685, Part. 302, Zc. 6, Categoria C2

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

- **Bene N° 6** – Terreno ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103

Il sesto bene oggetto di pignoramento è rappresentato dalla porzione di terreno direttamente confinante con Via di Campo di Grazia.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 685, Part. 563, Qualità Seminativo arborato classe 3

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

- **Bene N° 7** – Ente Urbano ubicato a Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103

Il settimo bene oggetto di pignoramento rappresentato dalla corte (o resede) di pertinenza del fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 685, Part. 301, Qualità Ente Urbano

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

Prezzo base d'asta: € 374.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 532/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 374.000,00

Bene N° 1 - Villino con corte pertinenziale			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villino con corte pertinenziale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 685, Part. 301, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A7	Superficie	306,69 mq
Descrizione:	Il bene n.1, oggetto di pignoramento, identifica un villino composto di due appartamenti indipendenti, uno al piano rialzato (catastalmente piano terra), l'altro al piano primo con annessa ampia corte di pertinenza esclusiva della superficie complessiva di circa 2.900 mq (bene n.7), caratterizzata dalla presenza di alberi di alto fusto. Il compendio immobiliare è sito in Roma, Via di Campo Grazia n.103, località San Vittorino (Municipio VI), in posizione periferica, all'estrema propaggine est del territorio comunale. L'accesso alla proprietà avviene da un cancello pedonale e da uno carrabile entrambi in materiale metallico, posti su Via di Campo Grazia n.103. L'intera proprietà è perimetrata da un muro in tufo e da una recinzione metallica. All'interno della corte insiste, oltre al fabbricato principale, che ospita gli appartamenti (bene n.1), la soffitta (bene n.2) posta al piano secondo, la cantina (bene n.3) e la grotta (bene n.4) entrambe al piano interrato, un magazzino (bene n.5) al piano terra. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 10.04.2025 il sottoscritto si è recato presso l'immobile per eseguire i rilievi metrici e fotografici. Al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Antonella Scano come meglio specificato nel verbale di accesso che si allega. L'accesso al fabbricato avviene percorrendo un viale in parte mattonato e in parte asfaltato, in pessime condizioni manutentive, che conduce al portone d'ingresso in metallo e vetro, protetto da una tettoia. Saliti cinque gradini si accede all'appartamento al piano rialzato (catastalmente piano terra), mediante una porta in legno e vetro. L'appartamento al piano rialzato risulta composto di: ingresso/disimpegno, tre vani, un soggiorno, due bagni, un terrazzo che si sviluppa su tre lati e coperto da una tettoia con struttura in materiale metallico coperta da coppi L'appartamento al piano primo é composto di 6 vani, 2 bagni, un balcone e una terrazza. Parte della terrazza risulta coperta da una tettoia con struttura in materiale metallico con pannelli in alluminio tipo termocopertura. I due appartamenti presentano pavimenti in parquet e grès, le pareti sono intonacate gli infissi sono in legno con avvolgibili in pvc. Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con l'elaborato grafico allegato al fascicolo Condonò Edilizio 86/234064 si è potuto accertare che le porzioni immobiliari in argomento non sono conformi all'ultimo titolo assentito, a causa di lavori di ristrutturazione che verranno descritti in seguito nel capitolo regolarità edilizia. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna gli appartamenti si presentano in discrete condizioni.		
Stato di occupazione:	Libero		



Bene N° 2 - Soffitta			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano 2°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Soffitta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 685, Part. 301, Sub. 6, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	44,00 mq
Descrizione:	Il secondo bene oggetto di pignoramento è la soffitta con il relativo lastrico solare, posti al piano secondo dello stesso fabbricato descritto al bene n.1. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 10.04.2025 il sottoscritto si è recato presso l'immobile per eseguire i rilievi metrici e fotografici. Al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Antonella Scano; come meglio specificato nel verbale di accesso che si allega. All'immobile si accede dalle stesse scale che conducono al bene n.1, percorrendo un'ulteriore rampa più fino a raggiungere il piano secondo. Si tratta di una soffitta finestrata composta di 2 vani e corredata esternamente di un'ampia terrazza che funge da copertura al fabbricato. Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con l'elaborato grafico allegato al fascicolo Condonò Edilizio 86/234064 si è potuto accertare che la porzione immobiliare in argomento non è conforme all'ultimo titolo assentito, a causa di lavori di ristrutturazione che verranno descritti in seguito nel capitolo regolarità edilizia. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, la soffitta si presenta in discrete condizioni. Il terrazzo necessita di nuova impermeabilizzazione.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 685, Part. 301, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	217,50 mq
Descrizione:	Il terzo bene oggetto di pignoramento è una cantina posta al piano seminterrato dello stesso fabbricato descritto al bene n.1. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 10.04.2025 il sottoscritto si è recato presso l'immobile per eseguire i rilievi metrici e fotografici. Al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Antonella Scano; come meglio specificato nel verbale di accesso che si allega. La cantina, grazie alla conformazione del terreno leggermente in declivio, ha accesso indipendente dall'esterno. Sul lato sud ovest infatti una porta finestra in pvc conduce al bene n.3 Precedentemente l'accesso era anche interno attraverso lo stesso portone in ferro e vetro dei beni 1 e 2, attraverso una porta in legno; ma le scale che scendono fino al piano seminterrato, non sono state realizzate. La cantina è composta di due grandi ambienti, bagno, cucina, 4 vani più due ripostigli. Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con l'elaborato grafico allegato al fascicolo Condonò Edilizio 86/234064 si è potuto accertare che la porzione immobiliare in argomento non è conforme all'ultimo titolo assentito, a causa di lavori di ristrutturazione che verranno descritti in seguito nel capitolo regolarità edilizia. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, la cantina si presenta in discrete condizioni.		
Stato di occupazione:	Libero		



Bene N° 4 - Grotta			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Grotta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 685, Part. 301, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	45,00 mq
Descrizione:	Il quarto bene oggetto di pignoramento è una cantina/grotta posta al piano seminterrato dello stesso fabbricato descritto ai beni precedenti. Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 10.04.2025 il sottoscritto si è recato presso l'immobile per eseguire i rilievi metrici e fotografici. Al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Antonella Scano; come meglio specificato nel verbale di accesso che si allega. All'immobile si accede dalla cantina al piano seminterrato attraverso un'apertura sul fronte nord est da cui diparte un cunicolo coperto da una volta a botte ribassata. L'accesso avviene attraverso una scala centrale e due rampe laterali in tufo, che conducono alla quota inferiore (- 2,90 mt) dove si sviluppa la cavità cruciforme. La grotta è stata realizzata mediante scavo in profondità nel terreno, interamente ricavata nella massa tufacea. L'ambiente si presenta privo di pavimentazione e di qualsiasi tipo di rivestimento, lasciato allo stato naturale, con pareti e fondo costituiti da terreno e roccia viva.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 5 - Magazzino			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 685, Part. 302, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	30,00 mq
Descrizione:	Il quinto bene oggetto di pignoramento è un magazzino al piano terra che insiste sull'ampia corte di pertinenza esclusiva, staccato dal fabbricato in cui sono ricompresi i beni nn.1,2,3 e 4. Si precisa che nell'atto di pignoramento compare anche l'Ente Urbano F.685 p.la 302 (stessi dati catastali del magazzino) che corrisponde al terreno su cui è stato costruito il magazzino de quo (CDU pag.44). Dopo aver individuato l'ubicazione dei luoghi oggetto del presente procedimento di espropriazione forzata, prese le dovute informazioni, il giorno 10.04.2025 il sottoscritto si è recato presso l'immobile per eseguire i rilievi metrici e fotografici. Al sopralluogo era presente il custode giudiziario avv. Antonella Scano; come meglio specificato nel verbale di accesso che si allega. All'immobile si accede percorrendo la rampa adiacente al prospetto sud est del fabbricato che ospita i beni 1,2,3 e 4. Si tratta di un unico ambiente di forma rettangolare finestrato, ma privo di infissi. Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con l'elaborato grafico allegato al fascicolo Condono Edilizio 86/234064 si è potuto accertare che la porzione immobiliare in argomento non è conforme all'ultimo titolo assentito, a causa di lavori di ristrutturazione che verranno descritti in seguito nel capitolo regolarità edilizia. Per quanto concerne lo stato di manutenzione interna, il magazzino si presenta in discrete condizioni.		
Stato di occupazione:	Libero		



Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 685, Part. 563	Superficie	110,00 mq
Descrizione:	Il sesto bene oggetto di pignoramento è rappresentato dalla porzione di terreno direttamente confinante con Via di Campo di Grazia.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 7 - Ente Urbano			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via di Campo Grazia n.103, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Corte o resede Identificato al catasto Terreni - Fg. 685, Part. 301	Superficie	2.900,00 mq
Descrizione:	Il settimo bene oggetto di pignoramento è rappresentato dalla corte o resede di pertinenza.		
Stato di occupazione:	Libero		

