

# TRIBUNALE DI VELLETRI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE

*promossa da :*

c/

PERIZIA

**R.G. 400/22**

C.T.U. Ing. VINCENZO PENNACCHI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pennacchi Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 400/2022  
del R.G.E.

promossa da

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione .....	4
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	5
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Stato di occupazione .....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima / Formazione lotti .....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 400/2022 del R.G.E.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12

In data 16/02/2023, il sottoscritto Ing. Pennacchi Vincenzo, con studio in Via Ettore Novelli, 28 - 00049 - Velletri (RM), email studiopennacchi@gmail.com, PEC v.pennacchi@pec.ording.roma.it, Tel. 06 96 36 535, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Lotto di terreno con superficie pari a mq 15.120,00 ubicato a Grottaferrata (RM) - Via Tuscolana s.n.c.

## DESCRIZIONE

Dopo aver acceduto presso i luoghi di causa (n. 1 accesso), presso il Comune di Grottaferrata (n.1 accesso), presso il N.C.E.U. (n. 1 accesso), il sottoscritto è in grado di affermare con certezza che il Lotto di terreno pignorato è di proprietà dell'esecutata \_\_\_\_\_, e consiste in:

- Piena proprietà di un Lotto di terreno con superficie pari a mq 15.120,00 sito a Grottaferrata (RM) in Via Tuscolana s.n.c., censito al N.C.T. del suddetto comune al foglio 18 p.lle 1887, 1888, 1889, 1890, 1891, 1892, 1894, 1895 e 1992.

Il lotto si trova tra diverse proprietà private edificate e non, che non sono oggetto della presente procedura. A tale lotto si accede tramite un cancello carrabile direttamente su Via Tuscolana.

Sui terreni non insistono manufatti, ma soltanto la fondazione di un edificio per il quale è stata fatta domanda per permesso di costruire al Comune di Grottaferrata Pratica Edilizia (147/2007).

Alla data del sopralluogo, nel lotto non sono presenti colture ma solo alcuni alberi.

La vendita del bene è soggetta IVA.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Lotto di terreno con superficie pari a mq 15.120,00 ubicato a Grottaferrata (RM) - Via Tuscolana s.n.c.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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



## CONFINI

Il Lotto oggetto della presente procedura confina con:

- A Nord distacco su Via Tuscolana;
- Ad Est distacco su altre proprietà non conosciute ed identificate catastalmente al N.C.T. al f.18 p.lle 856, 857, 1035 e distacco su strada privata;
- A Sud distacco su altre proprietà non conosciute ed identificate catastalmente al N.C.T. al f.18 p.lle 2266, 2267 e 2268;
- Ad Ovest distacco su altra proprietà non conosciuta ed identificata catastalmente al N.C.T. al f.18 p.la 2266.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	15120,00 mq	15120,00 mq	1,00	15120,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				15120,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15120,00 mq		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/03/1985 al 25/05/1998		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 79 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 01 97 96
Dal 25/05/1998 al 29/09/2008		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 1887 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 64 54 Reddito dominicale € 183,33 Reddito agrario € 51,66
Dal 29/09/2008 al 30/03/2023		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 1887 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 64 54 Reddito dominicale € 183,33

Le Cronistoria Catastale delle altre particelle si trova nell' ALLEGATO 3 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE.

### DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi					Dati di classamento					
Fog.	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
18	1887				Vigneto	2	00 64 54 mq	183,33 €	51,66 €	
18	1888				Vigneto	2	00 13 80 mq	39,2 €	11,05 €	
18	1889				Vigneto	2	00 04 87 mq	13,83 €	3,9 €	
18	1890				Vigneto	2	00 10 77 mq	30,59 €	8,62 €	
18	1891				Vigneto	2	00 18 05 mq	51,27 €	14,45 €	
18	1892		AA		Seminativo	1	00 15 81 mq	14,29 €	7,35 €	
18	1892		AB		Vigneto	2	00 06 79 mq	19,29 €	5,44 €	
18	1894				Vigneto	2	00 03 83 mq	10,88 €	3,07 €	
18	1895				Seminativo	1	00 09 46 mq	8,55 €	4,4 €	
18	1992		AA		Seminativo	1	00 01 93 mq	1,74 €	0,9 €	
18	1992		AB		Vigneto	2	00 01 36 mq	3,86 €	1,09 €	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### PRECISAZIONI

La documentazione in atti risulta essere completa.

Sono stati acquisiti:

- in catasto: la stralcio catastale e le visure catastali (Allegato 2 - Documentazione Catastale).
- al Comune di Grottaferrata (RM): la documentazione inerente la pratica edilizia per la realizzazione dei manufatti sul lotto oggetto della presente (Allegato 3 - Documentazione Comunale).

### PATTI

Il lotto di terreno non risulta occupato.



## STATO CONSERVATIVO

Sui terreni non insistono manufatti, ma soltanto la fondazione di un edificio per il quale è stata fatta domanda per permesso di costruire al Comune di Grottaferrata Pratica Edilizia (147/2007). Alla data del sopralluogo, nel lotto non sono presenti colture ma solo alcuni alberi.

## PARTI COMUNI

Non si segnala la presenza di parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala la presenza di servitù, censo, livello e usi civici.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## NORMATIVA URBANISTICA

Nel P.R.G. del Comune di Grottaferrata (RM) il terreno oggetto della presente esecuzione è compreso in "ZONA F1 - Verde Pubblico" come definita dalle Norme Tecniche di Attuazione:

*"Per verde pubblico si intendono i parchi, i giardini, i boschi, le alberature o spazi verdi che costituiscono ambienti definiti di uso pubblico e devono essere considerati elementi di bellezza del paesaggio e come tali non possono essere alterati, modificati, distrutti o alterati. In questa zona è vietata qualsiasi costruzione salvo piccoli edifici precari di pubblica utilità (Chioschi - Bar)."*

Il terreno in oggetto ricade all'interno del P.T.P.R. della Regione Lazio in:

- TAV A30 Foglio 388: "Paesaggio degli insediamenti urbani", "Paesaggio degli insediamenti in evoluzione", "Paesaggio Naturale", "Paesaggio Agrario di rilevante valore", "Paesaggio Naturale di continuità" e "Fascia di rispetto delle coste marine lacuali e dei corsi d'acqua;
- TAV B30 Foglio 388: "Rispetto linee archeologiche", "Rispetto punti archeologici", "Fascia rispetto (Valle Molare)", "Aree archeologiche", "Beni d'insieme" e "Boschi RM".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La \_\_\_\_\_ ha presentato una Pratica Edilizia (147/2007) per la realizzazione di una residenza Turistico Alberghiera.

Successivamente ha trasmesso al Comune di Grottaferrata un atto d'obbligo (rep. 58906/22044) nel quale si impegnavano a:

- ad asservire l'area necessaria alla realizzazione della Costruzione in progetto;
- a vincolare la superficie destinata a parcheggio;
- a vincolare la destinazione d'uso degli immobili da realizzare a residenza turistico alberghiera per 15 anni;
- a cedere a titolo gratuito al Comune di Grottaferrata un'area di circa 2481,00 mq da destinare a parcheggio e viabilità pubblica;
- a cedere a titolo gratuito al Comune di Grottaferrata un'area di circa 2123,00 mq da destinare a verde pubblico;
- ad inserire negli eventuali atti di trasferimento della proprietà una clausola nella quale l'acquirente si

dichiara a conoscenza degli obblighi derivanti dal presente atto.

Il Permesso di Costruire è decaduto e di conseguenza anche la variante urbanistica al PRG che prevedeva di trasformare la zona "F1 - Verde Pubblico" in "Zona Turistico-Alberghiero-Commerciale". Successivamente la \_\_\_\_\_ in data 09.04.2013 ha presentato un progetto per la "Realizzazione di n.55 unità immobiliari di cui il 30% della superficie complessiva oggetto di trasformazione riservata alla locazione con canone calmierato per edilizia sociale" con prot. 14370 ai sensi della L.R. 21/2009 (Piano Casa). Il Comune ha emesso un provvedimento di diniego alla richiesta suddetta in quanto la proposta rientra tra quelle per le quali la Delibera Comunale n. 1 del 30.01.2012 esclude la possibilità di applicazione della L.R. 21/2009 (Piano Casa).

Al Comune di Grottaferrata sono stati acquisiti:

- Elaborato Grafico e Relazione Tecnica per progetto di variante relativo al permesso di costruire n.156 del 21/11/2008 per la "Realizzazione di una residenza turistico - alberghiera" a nome della \_\_\_\_\_ (Tav.1 Inquadramento - Calcolo Cubatura, Tav.2 Piante - Prospetti- Sezioni);
- Domanda di Permesso di Costruire per la "Realizzazione di n.55 unità immobiliari di cui il 30% della superficie complessiva oggetto di trasformazione riservata alla locazione con canone calmierato per edilizia sociale" a nome della \_\_\_\_\_ presentato in data 09.04.2013 con prot.14370;
- Elaborato Grafico, Relazione Tecnica e Relazione Tecnica Asseverata per la "Realizzazione di n.55 unità immobiliari di cui il 30% della superficie complessiva oggetto di trasformazione riservata alla locazione con canone calmierato per edilizia sociale" a nome della \_\_\_\_\_
- Ordinanza TAR n. 7783/13;
- Istanza di rilascio del Permesso di Costruire - Comunicazione di diniego del 31.05.2013 prot. 21492.
- Istanza di rilascio del Permesso di Costruire - Risposta \_\_\_\_\_ del 10.06.2013 prot. 22798.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Lotto di terreno con superficie pari a mq 15.120,00 ubicato a Grottaferrata (RM) - Via Tuscolana s.n.c. censito al N.C.T. del suddetto comune al foglio 18 p.lle 1887, 1888, 1889, 1890, 1891, 1892, 1894, 1895 e 1992.

Il valore commerciale dei beni 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.

La stima dei terreni si è basata sui valori agricoli medi dell'ufficio del territorio di Roma (Regione Agraria n. 10 - Colline Litoranee dei Colli Albani - Comuni di: Albano Laziale, Ariccia, Castel Gandolfo, Lanuvio, Colonna, Frascati, Genzano Di Roma, Grottaferrata, Marino, Montecompatri, Monte Porzio Catone, Nemi, Rocca Di Papa, Rocca Priora, Velletri, Lariano, Ciampino) relativi all'anno 2022 (Tab.2), da dove si evince il corrispettivo valore ad Ha delle colture.



REGIONE AGRARIA N°: 10 COLLINE LITORANEE DEI COLLI ALBANI Comuni di: ALBANO LAZIALE, ARICCIA, CASTEL GANDOLFO, LANUVIO, COLONNA, FRASCATI, GENZANO DI ROMA, GROTTAFERRATA, MARINO, MONTECOMPATRI, MONTE PORZIO CATONE, NEMI, ROCCA DI PAPA, ROCCA PRIORA, VELLETRI, LARIANO, CIAMPINO				
COLTURE	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	9100			
BOSCO D'ALTO FUSTO	11700			
CANNETO	7600			
CASTAGNETO	28000			
FRUTTETO	49000			
INCOLTO PRODUTTIVO	4000			
ORTO	59000			
ORTO IRRIGUO	73000			
PASCOLO	9300			
PASCOLO ARBORATO	9300			
PASCOLO CESPUGLIATO	9300			
PRATO	34000			
PRATO IRRIGUO	36000			
SEMINATIVO	39000			
SEMINATIVO ARBORATO	39000			
SEMINATIVO IRRIGUO	52000			
ULIVETO	36200			
VIGNETO	60000			

Il lotto di terreno ha destinazione a Vigneto per mq 12.401,00 mentre ha destinazione a Seminativo per mq. 2.719,00.

Per i terreni a destinazione vigneto il valore per Ha è pari ad € 60.000,00 e quindi il corrispettivo Valore del terreno al mq è pari ad € 6,00. Pertanto il valore del terreno è pari a: € 6,00 x mq 12.401,00 = € 74.406,00.

Per i terreni a destinazione seminativo il valore per Ha è pari ad € 39.000,00 e quindi il corrispettivo Valore del terreno al mq è pari ad € 3,90. Pertanto il valore del terreno è pari a: € 3,90 x mq 2.719,00 = € 10.604,10.

**Pertanto il Valore del lotto è pari a: € 74.406,00 + € 10.604,10 = € 85.010,10  
arrotondato ad € 85.000,00 (diconsi in cifra tonda Euro Ottantacinquemila/00cent)**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Lotto di terreno Grottaferrata (RM) - Via Tuscolana s.n.c.	15120,00 mq	5,62 €/mq	€ 85.000,00	100,00%	€ 85.000,00
Valore di stima:					€ 85.000,00

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

Velletri, li 10/07/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Pennacchi Vincenzo



**LOTTO UNICO**

**Bene N° 1** - Piena proprietà di un Lotto di terreno con superficie pari a mq 15.120,00 sito a Grottaferrata (RM) in Via Tuscolana s.n.c., censito al N.C.T. del suddetto comune al foglio 18 p.lle 1887, 1888, 1889, 1890, 1891, 1892, 1894, 1895 e 1992.

Il lotto si trova tra diverse proprietà private edificate e non, che non sono oggetto della presente procedura. A tale lotto si accede tramite un cancello carrabile direttamente su Via Tuscolana.

Sui terreni non insistono manufatti, ma soltanto la fondazione di un edificio per il quale è stata fatta domanda per permesso di costruire al Comune di Grottaferrata Pratica Edilizia (147/2007).

Alla data del sopralluogo, nel lotto non sono presenti colture ma solo alcuni alberi.

Destinazione urbanistica:

Nel P.R.G. del Comune di Grottaferrata (RM) il terreno oggetto della presente esecuzione è compreso in "ZONA F1 - Verde Pubblico" come definita dalle Norme Tecniche di Attuazione:

*"Per verde pubblico si intendono i parchi, i giardini, i boschi, le alberature o spazi verdi che costituiscono ambienti definiti di uso pubblico e devono essere considerati elementi di bellezza del paesaggio e come tali non possono essere alterati, modificati, distrutti o alterati. In questa zona è vietata qualsiasi costruzione salvo piccoli edifici precari di pubblica utilità (Chioschi - Bar)."*

Il terreno in oggetto ricade all'interno del P.T.P.R. della Regione Lazio in:

- TAV A30 Foglio 388: "Paesaggio degli insediamenti urbani", "Paesaggio degli insediamenti in evoluzione", "Paesaggio Naturale", "Paesaggio Agrario di rilevante valore", "Paesaggio Naturale di continuità" e "Fascia di rispetto delle coste marine lacuali e dei corsi d'acqua;
- TAV B30 Foglio 388: "Rispetto linee archeologiche", "Rispetto punti archeologici", "Fascia rispetto (Valle Molare)", "Aree archeologiche", "Beni d'insieme" e "Boschi RM".

## LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Lotto di Terreno			
Ubicazione:	Grottaferrata (RM) - Via Tuscolana s.n.c.		
Diritto reale:	Piena Proprietà	Quota	100%
Tipologia immobile:	Identificato al catasto Terreni: <ul style="list-style-type: none"><li>- Fg. 18, Part. 1887, Qualità Vigneto;</li><li>- Fg. 18, Part. 1888, Qualità Vigneto;</li><li>- Fg. 18, Part. 1889, Qualità Vigneto;</li><li>- Fg. 18, Part. 1890, Qualità Vigneto;</li><li>- Fg. 18, Part. 1891, Qualità Vigneto;</li><li>- Fg. 18, Part. 1892, Porz. AA, Qualità Seminativo;</li><li>- Fg. 18, Part. 1892, Porz. AB, Qualità Vigneto;</li><li>- Fg. 18, Part. 1894, Qualità Vigneto;</li><li>- Fg. 18, Part. 1895, Qualità Seminativo;</li><li>- Fg. 18, Part. 1992, Porz. AA, Qualità Seminativo;</li><li>- Fg. 18, Part. 1992, Porz. AB, Qualità Vigneto.</li></ul>	Superficie	15120,00 mq
Stato conservativo:	Sui terreni non insistono manufatti, ma soltanto la fondazione di un edificio per il quale è stata fatta domanda per permesso di costruire al Comune di Grottaferrata Pratica Edilizia (147/2007). Alla data del sopralluogo, nel lotto non sono presenti colture ma solo alcuni alberi.		
Descrizione:	Il lotto si trova tra diverse proprietà private edificate e non, che non sono oggetto della presente procedura. A tale lotto si accede tramite un cancello carrabile direttamente su Via Tuscolana. Sui terreni non insistono manufatti, ma soltanto la fondazione di un edificio per il quale è stata fatta domanda per permesso di costruire al Comune di Grottaferrata Pratica Edilizia (147/2007). Alla data del sopralluogo, nel lotto non sono presenti colture ma solo alcuni alberi.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		





Dott. Ing. VINCENZO PENNACCHI  
Via Ettore Novelli n.28 - 00049 - Velletri (RM)  
Email : studiopennacchi@gmail.com



# TRIBUNALE DI VELLETRI

ASTE GIUDIZIARIE



*CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE*

*promossa da :*



c/



**INTEGRAZIONE PERIZIA**

**R.G. 400/22**



C.T.U. Ing. VINCENZO PENNACCHI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pennacchi Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 400/2022  
del R.G.E.

promossa da

contro



In data 16/02/2023, il sottoscritto Ing. Pennacchi Vincenzo, con studio in Via Ettore Novelli, 28 - 00049 - Velletri (RM), email studiopennacchi@gmail.com, PEC v.pennacchi@pec.ording.roma.it, Tel. 06 96 36 535, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Lotto di terreno con superficie pari a mq 15.120,00 ubicato a Grottaferrata (RM) - Via Tuscolana s.n.c.

## PRECISAZIONI

Dopo aver acceduto presso i luoghi di causa (n. 1 accesso), presso il Comune di Grottaferrata (n.1 accesso), presso il N.C.E.U. (n. 1 accesso), il sottoscritto è in grado di affermare con certezza che il Lotto di terreno pignorato è di proprietà dell'esecutata e consiste in:

- Piena proprietà di un Lotto di terreno con superficie pari a mq 15.120,00 sito a Grottaferrata (RM) in Via Tuscolana s.n.c., censito al N.C.T. del suddetto comune al foglio 18 p.lle 1887, 1888, 1889, 1890, 1891, 1892, 1894, 1895 e 1992.

In risposta a quanto scrive l'Avv. Alfredo Zugarini nella Relazione Preliminare alle operazioni di vendita e precisamente:

"Per puro scrupolo, lo scrivente riterrebbe necessario che l'esperto estimatore provveda a verificare che l'immobile oggi oggetto di esecuzione discenda dalle originarie particelle al catasto terreni, nonché di verificare la questione riguardante l'omissione della particella 1992 nell'atto di obbligo edilizio. Qualora, poi, si ritenga necessario procedere alla indicazione sia dell'atto d'obbligo edilizio che del rogito relativo alla costituzione di diritti reali a titolo gratuito sia necessaria, si potrebbe invitare il creditore procedente alla integrazione del certificato ex art. 567, II° comma, c.p.c.."

Lo scrivente CTU dopo aver esaminato la Documentazione Comunale acquisita presso l'U.T.C. del Comune di Grottaferrata è in grado di affermare che:

- L'immobile oggetto di esecuzione (che non è stato edificato) discende dalle originarie particelle al catasto terreni;
- La particella 1992 non è citata nell'Istanza del Permesso di Costruire 147/2007 prot.n. 21492 del 31/05/13 ma nell'Elaborato Grafico presentato dalla \_\_\_\_\_ denominato "Inquadramento - Calcolo Cubatura" **la particella 1992 viene indicata come stessa proprietà ma non viene presa in considerazione per il calcolo della cubatura realizzabile;**
- Nel suddetto Elaborato Grafico presentato dalla \_\_\_\_\_, denominato "Tavola Unica", la particella 1992 non risulta interessata dall'edificazione.

Come già indicato nella Perizia consegnata dal sottoscritto, a seguito del provvedimento di diniego del Comune di Grottaferrata con Delibera Comunale n. 1 del 30.01.2012 che esclude la possibilità di applicazione della L.R. 21/2009 (Piano Casa), tutte le particelle interessate dalla presente procedura hanno le medesime potenzialità edificatoria. Nello specifico della particella 1992, nella perizia suddetta, è stata già inglobata nella valutazione immobiliare dell'intero compendio.

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

Velletri, li 25/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Pennacchi Vincenzo