

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Apa Diego, nell'Esecuzione Immobiliare 126/2021 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

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

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

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

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



## SOMMARIO

---

Incarico .....	6
Premessa .....	6
Lotto 1 .....	7
Descrizione .....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	8
Titolarità .....	8
Confini .....	8
Consistenza .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	9
Dati Catastali .....	9
Stato conservativo .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	10
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	12
Lotto 2 .....	13
Descrizione .....	13
Completezza documentazione ex art. 567 .....	13
Titolarità .....	14
Confini .....	14
Consistenza .....	14
Cronistoria Dati Catastali .....	14
Dati Catastali .....	15
Stato conservativo .....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	15
Stato di occupazione .....	15
Provenienze Ventennali .....	16
Formalità pregiudizievoli .....	17
Normativa urbanistica .....	17
Regolarità edilizia .....	17
Vincoli od oneri condominiali .....	18
Lotto 3 .....	19
Descrizione .....	19
Completezza documentazione ex art. 567 .....	20



Titolarità.....	20
Confini .....	20
Consistenza .....	20
Cronistoria Dati Catastali .....	21
Dati Catastali .....	21
Stato conservativo .....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	22
Stato di occupazione .....	22
Provenienze Ventennali.....	22
Formalità pregiudizievoli .....	23
Normativa urbanistica .....	23
Regolarità edilizia .....	23
Vincoli od oneri condominiali .....	25
Lotto 4.....	26
Descrizione .....	26
Completezza documentazione ex art. 567 .....	26
Titolarità.....	26
Confini .....	27
Consistenza .....	27
Cronistoria Dati Catastali .....	28
Dati Catastali .....	29
Stato conservativo .....	29
Parti Comuni.....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	29
Stato di occupazione .....	30
Provenienze Ventennali.....	30
Formalità pregiudizievoli .....	31
Normativa urbanistica .....	31
Regolarità edilizia .....	31
Vincoli od oneri condominiali .....	32
Lotto 5.....	33
Descrizione .....	33
Completezza documentazione ex art. 567 .....	33
Titolarità.....	33
Confini .....	33
Consistenza.....	34
Cronistoria Dati Catastali .....	34
Dati Catastali .....	34



Stato conservativo .....	35
Parti Comuni.....	35
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	35
Stato di occupazione .....	36
Provenienze Ventennali.....	36
Formalità pregiudizievoli .....	37
Normativa urbanistica .....	37
Regolarità edilizia .....	37
<b>Lotto 6</b> .....	<b>39</b>
Descrizione .....	39
Completezza documentazione ex art. 567 .....	39
Titolarità.....	39
Confini .....	40
Consistenza.....	40
Cronistoria Dati Catastali .....	40
Dati Catastali .....	40
Stato conservativo .....	41
Parti Comuni.....	41
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	41
Stato di occupazione .....	42
Provenienze Ventennali.....	42
Formalità pregiudizievoli .....	43
Normativa urbanistica .....	43
Regolarità edilizia .....	43
<b>Stima / Formazione lotti</b> .....	<b>45</b>
<b>Lotto 1</b> .....	<b>45</b>
<b>Lotto 2</b> .....	<b>48</b>
<b>Lotto 3</b> .....	<b>50</b>
<b>Lotto 4</b> .....	<b>53</b>
<b>Lotto 5</b> .....	<b>55</b>
<b>Lotto 6</b> .....	<b>57</b>
<b>Riepilogo bando d'asta</b> .....	<b>61</b>
<b>Lotto 1</b> .....	<b>61</b>
<b>Lotto 2</b> .....	<b>62</b>
<b>Lotto 3</b> .....	<b>63</b>
<b>Lotto 4</b> .....	<b>64</b>
<b>Lotto 5</b> .....	<b>65</b>
<b>Lotto 6</b> .....	<b>66</b>



Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 126/2021 del R.G.E. ....	67
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 938.000,00</b> .....	67
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 211.000,00</b> .....	68
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 986.000,00</b> .....	69
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 606.000,00</b> .....	70
<b>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 562.000,00</b> .....	71
<b>Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 562.000,00</b> .....	72



## INCARICO

---

All'udienza del 08/06/2021, il sottoscritto Arch. Apa Diego, con studio in Via Paganico, 10 - 00049 - Velletri (RM), email arch.diegoapa@libero.it, PEC d.apa@pec.archrm.it, Tel. 320 7726257, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/06/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Frascati (RM) - Via del Piscaro, n. 5M, piano T, 1°, 2°
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile (scheletro strutturale in c.a.) ubicato a Frascati (RM) - Via di Salè, 38, piano S1, T, 1°
- **Bene N° 3** - Villa ubicata a Frascati (RM) - Via di Salè, n. 42, piano S1,T, 1°
- **Bene N° 4** - Villetta ubicata a Grottaferrata (RM) - Via Anagnina n. 139, interno D, piano S1, T, 1°
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Grottaferrata (RM) - Via San Bartolomeo, 32, edificio A, interno 6, piano 1°
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Grottaferrata (RM) - Via San Bartolomeo, 32, edificio A, interno 7, piano 1°



## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Frascati (RM) - Via del Piscaro, n. 5M, piano T, 1°, 2°

### DESCRIZIONE

---

Il compendio, oggetto di pignoramento, è ubicato su Via del Piscaro al civico 5/M distante circa 3 chilometri dal centro di Frascati, facente parte del Consorzio Valle del Piscaro.

Il lotto risulta costituito da una villa di tre piani fuori terra, con circostante corte esclusiva ricadente nella zona denominata "Verde di Rispetto Speciale", definita dal PRG del Comune di Frascati, avente un'ampiezza pari a circa 9.000,00 mq.

Il fabbricato insiste sulle antiche rovine di una preesistente cisterna romana di cui permangono allo stato evidenti segni strutturali ed architettonici e si evincono i vecchi muri nel tipico impiego del tempo e, come risulta dalla documentazione urbanistica, l'immobile è soggetto ai vincoli ambientale e sismico. È presente agli atti del Comune di Frascati la Concessione edilizia n. 13 del 13 aprile 1991 per il restauro, a fini abitativi, del fabbricato denominato "*Casale del Piscaro*".

Allo stato attuale il fabbricato di civile abitazione è suddiviso in:

- 1) **piano terra** composto da ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, disimpegno, ripostiglio, wc e anti-wc;
- 2) **piano primo** composto da disimpegno, n. quattro camere, una cabina armadio e due bagni;
- 3) **piano secondo** composto da disimpegno, n. 2 vani soffitta, n. 2 camere, due bagni e un ripostiglio.

Il collegamento verticale è consentito attraverso una scala che, partendo dall'ampio androne del piano terra, si dispiega lungo due lati consecutivi ortogonali ad ogni livello.

Allo stato attuale, l'immobile è in stato di abbandono (sono presenti segni di atti di vandalismo) e manifesta un profondo degrado che ne ha deturpato gli interni nelle sue principali suppellettili. Dalla presenza di ponteggi e dallo stato di abbandono dei luoghi, che hanno impedito un puntuale e preciso rilievo della struttura, si evince che era in corso una ristrutturazione totale dell'immobile, ad oggi non completata.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 16/11/2021.

Il primo accesso al bene è avvenuto in data 11 ottobre 2021 alle ore 10.30, alla presenza della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricata dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, legale rappresentante della società proprietaria dell'immobile. E' stato possibile accedere all'immobile attraverso una porta finestra danneggiata e trovata aperta. Si è reso necessario un secondo sopralluogo con l'ausilio di un fabbro, avvenuto in data 16 novembre 2021 e autorizzato dall'Ill.mo sig. Giudice, a causa della presenza di una porta blindata al piano primo che impediva l'accesso ad una parte dell'abitazione.



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., risulta depositata nel fascicolo nei termini di legge in data 09/06/2021, come indicato nella relazione preliminare dall'Avvocato Corrado Corrado.

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Il compendio confina con Via del Piscaro e con le particelle n. 403 e 573.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano terra	109,55 mq	153,00 mq	1,00	153,00 mq	3,10 m	Terra
Abitazione piano primo	117,30 mq	147,00 mq	1,00	147,00 mq	3,00 m	Primo
Abitazione piano secondo*	55,80 mq	78,00 mq	1,00	78,00 mq	3,00 m	secondo
Corte esclusiva	9113,00 mq	9113,00 mq	0,01	91,13 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>469,13 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>469,13 mq</b>		

\* Ai fini della stima, la consistenza del piano secondo è stata calcolata sulla base del progetto assentito, scorporando la porzione di superficie derivante dalla realizzazione del solaio, che di fatto ha creato due vani soffitta ed un terrazzo.





## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/02/1996 al 24/10/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 631 Categoria A7 Cl.4, Cons. 15 vani Rendita € 3.563,55 Piano T-1-2
Dal 24/10/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 631 Categoria A7 Cl.4, Cons. 15 vani Rendita € 3.563,55 Piano T-1-2
Dal 09/11/2015 al 23/06/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 631 Categoria A7 Cl.4, Cons. 15 vani Superficie catastale 503 mq Rendita € 3.563,55 Piano T-1-2

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	24	631			A7	4	15 vani	503 mq	3563,55 €	T-1-2		

### Corrispondenza catastale

Non esiste perfetta corrispondenza tra le planimetrie catastali in atti e il rilievo dello stato dei luoghi. Sostanzialmente, le difformità riguardano una lieve diversità degli ambienti interni ai vari piani, un ampliamento della superficie al secondo piano nella zona soffitta, ed inoltre una errata rappresentazione grafica di alcuni elementi strutturali dell'immobile.

Allo stato attuale lo scrivente non ritiene opportuno procedere alla variazione delle planimetrie catastali in quanto, per alcune di esse, trattasi di difformità da ripristinare in quanto in contrasto con l'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia n. 13 del 13 aprile 1991, rilasciata dal Comune di Frascati. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo della regolarità edilizia.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del bene è in stato di totale degrado e lo stato delle finestre, delle porte e dei controsoffitti ne manifesta l'incuria e l'abbandono. In talune zone, l'umidità è straripante dovuta alle infiltrazioni da acque piovane derivanti dal terrazzo ricavato attraverso una bucatina del solaio di copertura. L'impianto elettrico denota lo strappo di fili e di placche degli interruttori, nonché di parti che strutturalmente sono ad esso connesse. La corte dell'immobile manifesta segni di abbandono con invasione di sterpaglia e alberature non curate da idonea potatura. Il servizio fotografico mette correttamente in evidenza quanto sopra detto.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**Esposizione:** il fabbricato è libero sui quattro lati cardinali con i prospetti principali esposti a nord-est e sud-ovest;

**Struttura portante:** Il fabbricato, eretto sulle antiche rovine di una preesistente cisterna romana, ha una struttura portante in muratura con i solai in latero cemento;

**Copertura:** a falde inclinate in latero cemento;

**Pareti esterne ed interne:** le pareti esterne ed interne sono intonacate civilmente e prive di rifinitura; le pareti interne dei bagni sono rivestite a mosaico per un'altezza variabile;

**Pavimentazione interna:** la pavimentazione interna è differente ai tre livelli: mosaico al piano terra, mosaico e parquet al piano primo, parquet al piano secondo;

**Infissi:** finestre in legno con doppio vetro;

**Scala:** rivestita in marmo;

**Impianto elettrico:** in fase di realizzazione e allo stato danneggiato;

**Impianto termico:** in fase di realizzazione e incompleto;

**Terreno:** corte esclusiva di circa 9.000,00 mq non curata e non accessibile per le sterpaglie presenti.

Dall'analisi dei luoghi si evince che il fabbricato era in corso di ristrutturazione e, sebbene si possa notare l'utilizzo di materiali e rifiniture di qualità, lo stato di degrado, dovuto ad una infiltrazione proveniente dal terrazzo, ne ha in parte deturpato le principali caratteristiche.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Per l'immobile, oggetto del primo lotto, risulta in essere un contratto di locazione.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/01/2020
- Scadenza contratto: 19/01/2026

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 3.500,00

Si precisa che nonostante risulti in essere un contratto di locazione registrato in data 28/01/2020, l'immobile risulta libero e in stato di abbandono. (In allegato contratto di locazione)

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/05/1989 al 24/10/2003	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Paolo Jorio	03/05/1989	14647	5140
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/10/2003		**** Omissis ****			
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Raffaele Golia	24/10/2003	65441	20910
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. di Roma 2	31/10/2003	49159	32635
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Conservatoria di Velletri	12/11/2003	2028	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

In allegato:

- Certificato notarile del 27/05/2021 a firma del Notaio Federico Elicio;
- Relazione notarile del 22/07/2021 a firma dell'Avvocato Corrado Corrado.

## NORMATIVA URBANISTICA

Dal Certificato di destinazione urbanistica del 23 ottobre 2003, allegato all'atto al titolo di proprietà (atto di compravendita rep. n. 65441, racc. n. 20910, Notaio Raffaele Golia), si evince che il terreno distinto in catasto al foglio 24, p.lla n. 631, ricade in zona "Verde di rispetto speciale (conservazione dei volumi)".

Sempre dallo stesso certificato si evince che il terreno in oggetto è sottoposto ai seguenti vincoli:

- Ambientale, ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999 n. 490, art. 151;
- Sismico, ai sensi della legge n. 64 del 02 febbraio 1974.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Per il fabbricato oggetto di pignoramento, agli atti del Comune di Frascati, è presente la **Concessione edilizia n. 13 del 13/04/1991**, rilasciata al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per l'esecuzione dei lavori di "Restauro per riutilizzo abitativo del fabbricato denominato Casale Piscaro".

Agli atti risulta, inoltre, presente la seguente documentazione:

- *parere favorevole del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici del Lazio, Prot. 8868/89 – 14561/89;*
- *parere favorevole del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, Soprintendenza Archeologica prot. 3172;*
- *autorizzazione della Regione Lazio, Assessorato Urbanistica e Assetto del Territorio Tutela Ambientale, prot. 5602 del 10/01/1991.*
- *Comunicazione inizio dei lavori prot. 6727 del 12/12/91;*
- *Comunicazione di fine lavori del 12/04/1994, protocollo n. 5341.*

### ELABORATI GRAFICI ASSENTITI - STATO DEI LUOGHI

Relativamente all'abitazione oggetto di pignoramento, non esiste esatta corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 13.

In particolare, il rilievo dello stato dei luoghi ha posto in evidenza, ai vari livelli, rispetto ai grafici riportati nel progetto assentito, le seguenti difformità:

#### - Piano Terra

L'atrio di ingresso presenta una maggiore ampiezza e un livello di calpestio superiore rispetto ai tre ambienti principali, soggiorno, pranzo e cucina, oltre a una lieve e diversa distribuzione di tramezzatura con conseguente creazione di ripostiglio e disimpegni;

#### - Piano primo

Al piano primo si ravvisa una diversa distribuzione degli spazi interni, con relativo spostamento di un bagno e la creazione di una camera da letto nella zona living;

#### - Piano Secondo

Il Piano secondo, in corrispondenza della zona living del piano primo, denota la presenza di un ampliamento di superficie attraverso la realizzazione di un solaio ad una quota inferiore rispetto alla quota di imposta delle camere da letto. La superficie nuova consta di un'altezza media pari a ml 2,00 e in tale ambito i due vani soffitta traggono luce ed aria da un terrazzo ricavato attraverso una opportuna bucatura del solaio inclinato di copertura, mentre il ripostiglio non presenta nessuna apertura verso l'esterno.

(Inoltre lo scrivente, all'interno della corte, ha ravvisato la presenza di una fondazione in c.a. e alcuni pilastri isolati di sezione circolare, non trovando riscontro in nessun elaborato grafico.)

Sebbene alcune divergenze planimetriche riscontrate possano essere dovute ad una non corretta rappresentazione dell'elaborato grafico allegato in atti, trattandosi di un edificio il cui sito riveste un importante interesse archeologico e storico, per le difformità ravvisate ed in particolar modo per l'ampliamento di superficie del secondo piano attraverso la creazione di un nuovo solaio, si prevede il ripristino secondo l'elaborato grafico allegato alla Concessione edilizia.



## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile (scheletro strutturale in c.a.) ubicato a Frascati (RM) - Via di Salè, 38, piano S1, T, 1°

### DESCRIZIONE

---

Il bene oggetto del secondo lotto, ad oggi consta solamente di una struttura in c.a. in corso di costruzione. La Concessione edilizia n. 32 del 05 febbraio 1994, rilasciata dal Comune di Frascati, ha per oggetto la "Costruzione di impianti per il tempo libero e utilità collettiva". Nello specifico il compendio ricade all'interno del progetto di lottizzazione "Valle del Piscaro & Bevilacqua".

Allo stato attuale l'immobile si eleva su tre livelli: piano interrato, piano terra, 1° piano (sottotetto) con corte esclusiva pari a circa 3.890,00 mq. Esso risulta in corso di costruzione e, in particolare, sono presenti una scala circolare che sale fino al piano sottotetto e una scala con una sola rampa che collega il piano interrato con il piano terra. Il piano interrato, a ridosso del terrapieno, presenta una parete di cemento armato su tre lati. La copertura a padiglioni presenta n. 6 bucatore del solaio. La struttura è stata realizzata interamente in cemento armato, con travature di fondazioni da cui partono i pilastri che vanno ad intersecarsi con opportune travature sulle quali si attestano i solai in latero-cemento.

Oltre alla citata Concessione edilizia, lo scrivente ha reperito, agli atti del Comune di Frascati, tre domande di sanatoria con denuncia di un cambio d'uso da locale magazzino ad abitazione al piano S1, un ampliamento ad uso residenziale e un cambio d'uso da attività sportiva ad abitazione. Ad oggi le domande risultano ancora in corso di definizione.

**Si precisa che l'atto di pignoramento indica, tra i beni da sottoporre ad esecuzione, la sola particella n. 1180; mentre sia nel titolo di proprietà che nell'elaborato grafico allegato alla concessione edilizia viene indicata, come parte annessa al lotto, la particella n. 979, attigua alla particella n. 1180.**

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 16/11/2021.

Il primo accesso al bene è avvenuto in data 11 ottobre 2021 alle ore 10.30 alla presenza della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricata dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, legale rappresentante della società proprietaria dell'immobile. Non è stato possibile accedere alla costruzione per la presenza di sterpaglie e rovi che ne impedivano l'accesso in sicurezza. In data 16 novembre 2021, previa autorizzazione dell'Ill.mo sig. Giudice, lo scrivente si è recato sui luoghi con ditta specializzata per la creazione di un varco di accesso alla struttura.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., risulta depositata nel fascicolo nei termini di legge in data 09/06/2021, come indicato nella relazione preliminare dall'Avvocato Corrado Corrado.



## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

---

Il compendio confina con le particelle 978, 1069, 1088, 15 e con la strada di lottizzazione.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piano S1	300,00 mq	339,00 mq	0,50	169,50 mq	3,75 m	S1
Piano Terra	212,00 mq	212,00 mq	1,00	212,00 mq	2,80 m	Terra
Piano primo (sottotetto)	217,00 mq	217,00 mq	0,50	108,50 mq	2,50 m	1° (Sottotetto)
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>490,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>490,00 mq</b>		

Le consistenze indicate sono riferite alla struttura in c.a. rilevata.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

La documentazione del Catasto, come anche confermato dalla relazione preliminare in atti, sotto il profilo della continuità delle trascrizioni, è carente. Pertanto, per una visione completa, si rimanda alla documentazione catastale allegata, al paragrafo della Provenienza ventennale, nonché alla relazione preliminare.



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	1180			F3					S1, T, 1	

* 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
25	979				Ente urbano		03 50 mq			

### **Corrispondenza catastale**

Allo stato attuale, essendo un immobile in corso di costruzione, non è presente alcuna planimetria catastale in atti.

*\*Si precisa che l'atto di pignoramento indica, tra i beni da sottoporre ad esecuzione, la sola particella n. 1180; mentre sia nel titolo di proprietà che nell'elaborato grafico allegato alla concessione edilizia viene indicata, come parte annessa al lotto, la particella n. 979, attigua alla particella n. 1180, ad oggi in catasto come "Ente urbano".*

## STATO CONSERVATIVO

Sebbene il compendio risulti in stato grezzo e di abbandono, le strutture di cemento armato non manifestano degrado dei materiali. Al contrario la corte esterna è infestata da rovi e da cespugli che ne hanno impedito il libero accesso.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante è in cemento armato, priva di tamponature, rifiniture e impianti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/04/1992 al 23/09/1997	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Iride Maymone	10/04/1992		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 23/09/1997 al 30/07/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Notaio Iride Maymone	23/09/1997				
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 30/07/2001 al 28/05/2004	**** Omissis ****			<b>Atto di Compravendita</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Colucci Alfonso	30/07/2001	7973	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 28/05/2004 al 19/12/2005	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Notaio Mosca Antonio	28/05/2004			68634	





		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/12/2005	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mosca Antonio	19/12/2005	73244	15160
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	30/12/2005	86321	49808
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

In allegato:

- Certificato notarile del 27/05/2021 a firma del Notaio Federico Elicio;
- Relazione notarile del 22/07/2021 a firma dell'Avvocato Corrado Corrado.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto ricade nel piano di Lottizzazione "Piscaro Bevilacqua". Delibera approvazione del C.C. n. 39 del 18/04/1969, convenzione del 03/01/1972, rep. 1267.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Per il fabbricato oggetto di pignoramento, agli atti del Comune di Frascati, è presente la **Concessione edilizia n. 32 del 05/02/1994**, rilasciata al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per l'esecuzione dei lavori di "Costruzione di impianti per il tempo libero e utilità collettiva", ricadente nella lottizzazione "Valle del Piscaro & Bevilacqua". Al riguardo è presente l'autorizzazione della Regione Lazio, Assessorato Urbanistica e Assetto del Territorio Tutela



Ambientale, prot. 8936 del 28/01/1991.

Inoltre risultano presentate, a nome del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* n. **tre domande di condono ai sensi della L. 326/2003 e L.R. n. 12/2004**:

- *Protocollo 040745 del 13/12/2004 per il cambio d'uso da locale magazzino ad abitazione al piano S1 per una superficie di mq 110,00 e per un volume di mc 297,00;*

- *Protocollo 040792 del 14/12/2004 per l'ampliamento ad uso residenziale per mq 34,00 e cambio d'uso da attività sportiva ad abitazione per mq 73,00, per un volume totale pari a mc 290,00;*

- *Protocollo 040793 del 14/12/2004 per il cambio d'uso da locale magazzino a residenziale per mq 110 ed un volume di mc 300,00 al piano interrato.*

### **ELABORATI GRAFICI ASSENTITI - STATO DEI LUOGHI**

Trattandosi di un edificio in corso di costruzione (allo stato attuale è presente solamente la struttura portante in cemento armato), lo scrivente ha potuto effettuare un **confronto generale** con l'elaborato grafico di progetto, **ai soli fini planimetrici e volumetrici**.

Dal confronto del rilievo dello stato dei luoghi con il progetto allegato alla Concessione edilizia n. 32, emerge che non esiste perfetta corrispondenza. Nel dettaglio si può notare quanto segue:

- le superfici di rilievo del piano S1 e del piano sottotetto sono maggiori rispetto a quelle di progetto, con conseguente aumento di cubatura;

- attualmente, il solaio tra il piano terra e il piano sottotetto copre l'intera superficie, diversamente dal progetto dove tra i due piani si evince una doppia altezza (vedi grafico esplicativo in allegato);

- le falde di copertura allo stato attuale hanno delle bucatore non previste da progetto.

In conclusione, si può affermare che si **ravvisano differenze** sostanziali significative, **volumetriche e planimetriche**.

Considerando che il fabbricato è in corso di costruzione e che il titolo legittimante il fabbricato è del 1991 (lo scrivente non ha reperito alcuna documentazione circa l'inizio e fine lavori), che per l'eventuale prosecuzione dei lavori occorrerà presentare un nuovo progetto, a parere dello scrivente è opportuno attendere la conclusione dell'istruttoria, da parte degli enti preposti, delle pratiche di sanatoria presentate ai sensi della L. 326/2003, ancora in corso di definizione da parte degli enti preposti.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Il bene immobile oggetto di pignoramento fa parte del "Consorzio Le Colline di Lucullo". Il sottoscritto ha inviato una richiesta in merito alla situazione contabile degli oneri a carico del compendio a favore del Consorzio, ricevendo via posta telematica il prospetto puntuale degli importi da versare, che si rimette in allegato alla presente perizia di stima. Alla data del 19 gennaio 2022, giorno della comunicazione dello studio dell'Amministratrice Rag. , il totale complessivo dovuto è pari ad € 12.210,88.



## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Villa ubicata a Frascati (RM) - Via di Salè, n. 42, piano S1,T, 1°

### DESCRIZIONE

---

Il compendio oggetto di pignoramento è composto da

- a) **una costruzione storica denominata Torrione, con annessa sala rettangolare,**
- b) **una corte esclusiva,**
- c) un corpo di fabbrica realizzato su **struttura di cemento armato** al di fuori della regolarità urbanistica.

L'antico manufatto del Torrione, che merita un approfondimento sul piano stilistico, nella parte inferiore presenta una stratificazione strutturale che lascia leggere chiaramente una sorta di *reticolatum lapideo*, in un contesto murario di pietra tagliata irregolare del luogo. Tale antica struttura denota una compostezza formale che era proprio delle strutture dell'antichità. Il progetto, in sommità a detto Torrione, prevedeva un ambiente denominato *Altana*.

La struttura su base rettangolare annessa al Torrione, che si presume non coeva ad esso, in un passato non al momento precisabile, si presume avesse ricoperto il ruolo di edificio sacro, in una pregevole veste architettonica, elevata su di un solo livello, con soprastante copertura di tegole e piastrelle di discreta bellezza formale.

La parte di costruzione derivata dall'ampliamento denota allo stato attuale una difformità rispetto ai progetti assentiti dagli Enti preposti, il Comune di Frascati e la Soprintendenza ai Beni Paesaggistici; difformità che non riguardano le parti strutturali preesistenti (*Torrione antico e struttura rettangolare ad esso annessa*).

Il comune di Frascati, nelle vesti del capo dell'Area tecnica, ha emesso formale diffida al riguardo, ordinando, peraltro, la demolizione del corpo edificato abusivamente. La parte abusiva si presenta in uno stato di elevato degrado, al momento inaccessibile per pericoli di eventuali crolli delle impalcature e di eventuali parti strutturali che nel tempo sono state esposte alle variazioni climatiche, con alternanza del gelo e disgelo. Per tali motivi non risulta economicamente vantaggioso prevedere una ristrutturazione integrale dello stesso ma, necessariamente una sua eventuale demolizione e ricostruzione, nella posizione indicata nel progetto assentito di cui alla concessione n. 10 in data 4/2/1999.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 16/11/2021.

Il primo accesso al bene è avvenuto in data 11 ottobre 2021 alle ore 10.30 alla presenza della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricata dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, legale rappresentante della società proprietaria dell'immobile. Si è reso, peraltro, necessario un secondo sopralluogo con l'ausilio di un fabbro e di ditta specializzata per l'eliminazione di rovi e sterpaglia, avvenuto in data 16 novembre 2021 e autorizzato dall'Ill.mo sig. Giudice.



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., risulta depositata nel fascicolo nei termini di legge in data 09/06/2021, come indicato nella relazione preliminare dall'Avvocato Corrado Corrado.

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Il compendio confina con le particelle n. 738, 339, 451, 453, 474, 555 e 554.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Torrione (Piano S1)	87,80 mq	120,00 mq	0.50	60,00 mq	3,10 m	S1
Torrione (Piano terra)	144,25 mq	199,60 mq	1,00	199,60 mq	5,40 m	T
Torrione (Altana)	77,80 mq	98,80 mq	1,00	98,80 mq	0,00 m	"Altana"
Ampliamento (Piano S1)	2,45 mq	5,00 mq	1,00	5,00 mq	2,80 m	Piano S1
Ampliamento (Piano terra)	60,65 mq	88,35 mq	1,00	88,35 mq	2,80 m	Terra
Ampliamento - Portico (Piano terra)	6,65 mq	6,65 mq	0,40	2,66 mq	2,80 m	Terra
Ampliamento (Piano primo)	64,45 mq	99,15 mq	1,00	99,15 mq	2,80 m	Primo
Ampliamento - Garage (Piano S1)	40,00 mq	52,00 mq	0,40	20,80 mq	2,80 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>574,36 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>574,36 mq</b>		



Le superfici nette e lorde del "Torrione" inteso come parte esistente derivano dal rilievo dello stato dei luoghi, ad eccezione del piano "altana" al momento non accessibile.

Le consistenze della parte di ampliamento (nuova realizzazione) sono state desunte dai grafici assentiti, depositati presso il comune di Frascati.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

In allegato visure storiche degli immobili e dei terreni.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	100	1		A8	3	17,5	532 mq	5648,75 €	S1, T, 1	
	24	100	2		C6	4	40 mq	40 mq	157 €	S1	

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
25	855				Uliveto	2	0510 mq	3,29 €	1,05 €	
24	100				Ente urbano		0088 mq			
24	340				Uliveto	2	0903 mq	5,83 €	1,87 €	
24	341				Ente urbano		4560 mq			
24	342				Uliveto	2	1378 mq	8,90 €	2,85 €	
24	344				Uliveto	2	1191 mq	7,69 €	2,46 €	
24	434				Uliveto	2	0338 mq	2,18 €	0,70 €	

### Corrispondenza catastale

Allo stato attuale non c'è corrispondenza tra il rilievo dello stato dei luoghi e le planimetrie catastali in atti. Le differenze si riferiscono al corpo di ampliamento adiacente il fabbricato esistente. Il sottoscritto non ha provveduto all'aggiornamento catastale in quanto è prevista la demolizione della struttura adiacente abusiva e il ripristino come da progetto assentito.



## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del bene non è buono. La parte di costruzione edificata abusivamente denota allo stato attuale un elevato degrado, con impalcature esterne non idonee, in un contesto di grande impatto ambientale, ove la vegetazione non è più sotto controllo.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante del Torrione consta di un agglomerato lapideo cementato secondo l'uso dell'epoca; in muratura ordinaria la sala adiacente.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Per l'immobile, oggetto del terzo lotto, risulta in essere un contratto di locazione. In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/01/2021
- Scadenza contratto: 19/01/2026

Si precisa che nonostante risulti in essere un contratto di locazione registrato in data 28/01/2020, l'immobile risulta libero e in stato di abbandono.

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 4.000,00

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/2000	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi D'Alessandro	20/12/2000	9550	3915
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	29/12/2000	50614	33275
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

In allegato:

- Certificato notarile del 27/05/2021 a firma del Notaio Federico Elicio;
- Relazione notarile del 22/07/2021 a firma dell'Avvocato Corrado Corrado.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il lotto ricade nel piano di Lottizzazione "Le Colline di Lucullo". Delibera approvazione del C.C. n. 90 del 21/12/1967, approvazione variante con D.C.C. n. 27 del 16/05/1968, convenzione del 12/10/1968, rep. 567.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La storia tecnico-amministrativa del bene oggetto di pignoramento è molto travagliata e, pertanto, al fine di comprenderne a pieno le trame, è necessario effettuare una analisi puntuale di tutti gli atti che ne hanno sancito lo sviluppo sino alla data odierna.

- **NULLA OSTA prot. 7576** Presidente della Giunta Regionale del 4/9/1978 Legge n. 1497 art. 7
- **CONCESSIONE EDILIZIA N. 170, protocollo n. 6268 del 12/12/1978** a fronte della domanda di Micara Carlo prot. 6208
- *Progetto di isolamento termico geom. Enrico Valente*
- *Dichiarazione Direttore dei Lavori Inizio Lavori prot. 11133 del 22/11/1979*
- *Relazione Tecnica ing. Franco Tosi dalla quale non emerge una chiara ed esaustiva evoluzione strutturale dell'immobile in data 14/4/1982*
- **Documentazione fotografica in data 15/11/1982** dello stato dei luoghi da cui si evince che, data la presenza in luogo di betoniera e di materiale edilizio nonché di impalcature e ponteggi, i lavori a quell'epoca fossero già iniziati. Dalla stessa si evince un manufatto elevato su due livelli e anche il Torrione in tutta la sua compostezza stilistica, già all'epoca adornato con i due cornicioni secondo la sagomatura ottagonale. Nella terza foto si nota, collegato alla sala rettangolare, un altro corpo di fabbrica che, si ritiene, successivamente demolito. Dalla prima foto, riguardante l'ampia sala rettangolare, ancorata ad uno dei lati della sala ottagonale, in corrispondenza del lato destro del prospetto principale, si evince una sorta di sperone murario di non chiara identificazione. La seconda foto e la quarta mettono in evidenza un ulteriore corpo di fabbrica che si ritiene collegato, solo successivamente, alla sala rettangolare propriamente detta.
- **CONCESSIONE EDILIZIA N. 35 del 1/4/1983**, intestatario Micara Carlo nella qualità di proprietario. Oggetto della stessa: costruzione in variante del villino sito nel lotto n. 53 lottizzazione "Le Colline di Lucullo", progettista Arch. Paolo Spadacenta. In tale documento vengono citati nell'ordine:



- 1) la concessione edilizia n. 170 del 12/12/1978
- 2) il nulla osta della Soprintendenza Archeologica n. 4515 del 9/8/1977
- 3) il progetto di variante a nome di Carlo Micara in data 17/2/1983 con parere favorevole n. 232
- 4) le superfici di progetto superficie totale coperta mq 265,55, H max < ml 7,00, volume di progetto mc 1694, superficie di parcheggio mq 90,00, impianto di depurazione consortile.

Il progetto, definito all'interno della **concessione edilizia n. 35 del 1983**, prevedeva la realizzazione di un corpo di fabbrica su struttura di cemento armato accanto all'antico manufatto del Torrione. A quest'ultimo veniva annessa struttura su base rettangolare, che si ritiene non coeva ad esso e che, probabilmente, in un passato non al momento precisabile, si ritiene avesse ricoperto il ruolo di edificio sacro, in una pregevole veste architettonica, elevata su di un solo livello, con soprastante copertura di tegole e piastrelle di discreta bellezza formale. Merita un approfondimento, sul piano stilistico, il corpo del Torrione che nella parte inferiore presenta una stratificazione strutturale che lascia leggere chiaramente una sorta di *reticolatum lapideo*, in un contesto murario di pietra tagliata irregolare del luogo. Tale antica struttura denota una compostezza formale che era proprio delle strutture dell'antichità. Il progetto, in sommità a detto Torrione, prevede un ambiente denominato Altana ed inoltre, accanto ad esso e alla sala rettangolare, l'ampliamento così articolato:

- **Piano interrato** con n. 4 ambienti per usi diversi, n. 1 vano scala di collegamento ai piani superiori.
- **Piano terra** con n. 2 scale nel corpo antico e sala annessa, n.1 tinello, n. 1 cucina, n. 1 bagno, n. w c., n. 1 corpo scala e ascensore.
- **Piano primo** con n. 2 camere da letto, n. 1 bagno, n. 2 ripostigli, n. 1 vano scala con ascensore.
- **Piano secondo** con n. 1 altana.

- *In progetto sono bene distinguibili le altezze delle fronti del fabbricato che vanno da ml 3,40 all'imposta della sala collegata al Torrione, a ml 7,00 in corrispondenza del livello di calpestio dell'altana e a ml 9,30 all'imposta del tetto del Torrione.*

• **ACCATASTAMENTO in data 11/9/1985** a firma del geometra Enrico Valente.

• **PERIZIA GIURATA in data 24/10/1994**, ai sensi dell'art. 35 Legge 28/2/1985 n. 47. Essa si riferisce alla denuncia di cambiamento n. 14332/A del 31/01/1986, n. 3 livelli PT, 1° Piano, 2\* Piano, seminterrato, con riferimento alla C.E. del 01/04/1983. In tale ambito si enumerano le seguenti difformità e variazioni:

- *Lievi difformità rispetto al progetto autorizzato*
- *Modesti incrementi di superficie ai vari livelli*
- *Diversa distribuzione interna*
- *Variazioni dei prospetti*

**Nella stessa si passa in rassegna lo stato dei lavori ai vari livelli sino a quella data effettuati:**

- *Piano interrato= abuso ampliamento del garage*
- *Piano terra= abusi ampliamento bagno lato N.E., apertura di 3 finestre e diversa ubicazione dei servizi*
- *Piano 1° = abusi ampliamento camera da letto, mezzanino sopra bagno*
- *Piano 2°= ampliamento pianerottolo di arrivo della scala, aperture di n. 7 finestre in luogo delle tre finestre previste nell'altana.*
- *Superfici totali da condonare SUA mq 15,33, SNR mq 21,18 per un totale di  $(15,33 + 21,18 * 0,60) = mq 28,04$*

• **PARERE FAVOREVOLE REGIONE LAZIO (Urbanistica e Casa) del 27/12/1996** ai sensi delle Leggi 28/27/85 n.47, 29/6/1939 n. 1497, 8/8/1985 n. 431, 13/3/1988 n. 68 etc. In tale documento emerge che veniva trasmessa la DOMANDA del 9/5/1990 prot. N. 4885 ai fini dell'ottenimento del parere ai sensi dell'art.





32 L. 28/2/85 Legge n. 47 e, si riferisce inoltre, visto il Nulla Osta paesaggistico dello stesso Assessorato con nota n. 7576 del 4/9/1978, veniva espresso il PARERE FAVOREVOLE. CON ALLEGATO IL GRAFICO PROGETTUALE

• **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n.10 del 4/2/1999** riferita alla pratica di sanatoria n. 2268 prot. N. 15016 del 10/12/1986 con grafico di confronto tra l'ante operam e il post operam, e nel dettaglio si evince quanto segue:

- *Il Piano Interrato si amplia di una superficie non residenziale pari a mq 21,18*
- *Il Piano Terra si amplia attraverso una leggera modifica della sagoma esterna per una incidenza di mq 0,60*
- *Il piano Primo accorpa nella superficie utile abitabile un balcone, divenendo stanza da letto con bagno annesso e una diversa distribuzione delle tramezzature e del vano scala*
- *il Piano Secondo denota un numero maggiore di aperture vetrate e un accorpamento del vano scala esterno con un aumento della SUO par a mq 1,11*

• **ORDINE COMUNE DI FRASCATI IV Settore, prot. N. 39153 di DEMOLIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE DEL 1/12/2003**

• **DIA DEL 15/3/2011 "RIFUNZIONALIZZAZIONE E RECUPERO DI UN EDIFICIO"**

• **DIFFIDA DEL COMUNE DI FRASCATI** ad eseguire i lavori di rifunionalizzane e recupero di un edificio in data 24/3/2011

#### **ELABORATI GRAFICI ASSENTITI - STATO DEI LUOGHI**

Relativamente all'abitazione oggetto di pignoramento non risulta esserci conformità tra il rilievo dello stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi, ad eccezione della parte riguardante il vecchio Torrione e la parte relativa all'ampia sala rettangolare.

Per la porzione abusiva sarà necessario procedere alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi secondo i grafici assentiti.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Il bene immobile oggetto di pignoramento fa parte del "Consorzio Le Colline di Lucullo". Il sottoscritto ha inviato una richiesta in merito alla situazione contabile degli oneri a carico del compendio a favore del Consorzio, ricevendo via posta telematica il prospetto puntuale degli importi da versare, che si rimette in allegato alla presente perizia di stima. Alla data del 19 gennaio 2022, giorno della comunicazione dello studio dell'Amministratrice Rag., il totale complessivo dovuto è pari ad € 69.917,15.



## LOTTO 4

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Villetta ubicata a Grottaferrata (RM) - Via Anagnina n. 139, interno D, piano S1, T, 1°

### DESCRIZIONE

---

Il compendio, oggetto di pignoramento, è ubicato su Via Anagnina al civico 139, distante circa 1 chilometro dal centro di Grottaferrata e circa 6 chilometri dalla periferia di Roma sud, in un'area urbanizzata e dotata di tutti i servizi primari.

L'edificio è parte di una costruzione bifamiliare (interno D), ricadente all'interno di un comprensorio residenziale a cui si accede con un cancello automatico. La costruzione, il cui accesso è consentito attraverso un cancello pedonale e uno carrabile dalla strada interna di lottizzazione, si articola su tre livelli, di cui uno posto al piano S1, accessibile sia da una scala interna che da una rampa carrabile esterna, con circostante corte esclusiva di circa 616,00 mq.

Il piano seminterrato, nella superficie assentita come garage e come intercapedine, è stato oggetto di un cambio della destinazione d'uso senza autorizzazione, accorpendolo alla superficie residenziale con demolizioni e introduzione di nuove murature. È stato realizzato anche un ampliamento abusivo di circa 11,00 mq di superficie sfruttando una porzione della corte esterna. Pertanto, il vecchio ingresso che immetteva nel garage, oggi immette direttamente nel soggiorno pranzo che ha una superficie pari a mq 69,60, oltre a un disimpegno, tre bagni, una camera, un ripostiglio, un locale lavatoio e un locale termico, per una superficie netta totale pari a circa 117,00.

Il piano terra denota, rispetto al progetto regolarmente assentito, l'annessione di un portico che va ad ampliare di circa 19,00 mq la superficie del soggiorno - pranzo, oltre a una cucina, un bagno e un disimpegno, per una superficie netta pari a circa 63,00 mq. È presente un ulteriore portico pari a circa 5,00 mq.

Il piano primo è composto da tre camere, due bagni, un corridoio per un totale di mq utili pari a circa 52,00, oltre a tre balconi.

La vendita del bene è soggetta IVA.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., risulta depositata nel fascicolo nei termini di legge in data 09/06/2021, come indicato nella relazione preliminare dall'Avvocato Corrado Corrado.

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)



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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Il compendio confina con l'interno 1 (subalterni 1, 3 e 5), con la strada consortile e con la particella n. 1526, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (piano S1)	15,60 mq	20,65 mq	1,00	20,65 mq	2,50 m	S1
Abitazione (piano T)	44,50 mq	60,30 mq	1,00	60,30 mq	2,80 m	Terra
Abitazione (piano 1°)	52,50 mq	70,20 mq	1,00	70,20 mq	2,80 m	Primo
Portico 1 (piano T)	18,75 mq	18,75 mq	0,30	5,63 mq	2,80 m	Terra
Portico 2 (piano T)	5,35 mq	5,35 mq	0,30	1,60 mq	2,80 m	Terra
Balcone 1 (piano 1°)	15,95 mq	15,95 mq	0,20	3,19 mq	2,80 m	Primo
Balcone 2 (piano 1°)	4,70 mq	4,70 mq	0,20	0,94 mq	2,80 m	Primo
Balcone 3 (piano 1°)	3,20 mq	3,20 mq	0,20	0,64 mq	2,80 m	Primo
Garage	84,40 mq	86,95 mq	0,40	34,78 mq	2,50 m	S1
Centrale termica	10,80 mq	14,50 mq	0,15	2,17 mq	2,50 m	S1
Corte esclusiva	616,00 mq	616,00 mq	0,05	30,80 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>230,90 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>230,90 mq</b>		

Le consistenze sono state desunte dai grafici assentiti, prevedendo la demolizione degli abusi commessi e il ripristino dello stato dei luoghi.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/06/1997 al 27/11/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1444, Sub. 6 Categoria C6 Cl.1, Cons. 77 mq Rendita € 258,49 Piano S1
Dal 18/06/1997 al 27/11/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1444, Sub. 2 Categoria A7 Cl.4, Cons. 8 vani Rendita € 1.466,74 Piano S1, 1 Graffato 4
Dal 27/11/2000 al 09/11/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1444 Categoria A7 Cl.4, Cons. 8 vani Rendita € 1.466,74 Piano S1, 1 Graffato 4
Dal 27/11/2000 al 09/11/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1444, Sub. 6 Categoria C6 Cl.1, Cons. 77 mq Rendita € 258,49 Piano S1
Dal 09/11/2004 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1444, Sub. 2 Categoria A7 Cl.4, Cons. 8 vani Rendita € 1.466,74 Piano S1, 1 Graffato 4
Dal 09/11/2004 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1444, Sub. 6 Categoria C6 Cl.1, Cons. 77 mq Rendita € 258,49 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 23/06/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1444, Sub. 6 Categoria C6 Cl.1, Cons. 77 mq Superficie catastale 77 mq Rendita € 258,49 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 23/06/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1444, Sub. 2 Categoria A7 Cl.4, Cons. 8 vani Superficie catastale 70 mq Rendita € 1.466,74 Piano S1, 1 Graffato 4

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	1444	2		A7	4	8 vani	70 mq	1466,74 €	S1, 1	4
	2	1444	6		C6	1	77 mq	77 mq	258,49 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Non esiste perfetta corrispondenza tra le planimetrie catastali in atti e il rilievo dello stato dei luoghi. Trattandosi maggiormente di difformità da demolire con il ripristino dello stato dei luoghi (vedi paragrafo regolarità edilizia), lo scrivente allo stato attuale ritiene di non dover procedere alla variazione delle planimetrie catastali.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del bene è buono.

## PARTI COMUNI

Le parti comuni si riferiscono al cancello carrabile di ingresso e al viale di accesso al comprensorio residenziale.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**Fondazioni:** del tipo diretto con travi di collegamento;

**Esposizione:** nord-est;

**Altezza interna utile:** 2,80 mt per il piano terra e il primo piano, 2,50 mt per il piano S1;

**Struttura verticale:** Struttura portante in c.a (pilastri e travi);

**Solai:** in latero cemento;

**Copertura:** a falde inclinate con solaio in latero-cemento armato e rivestite da coppi in laterizio;

**Pareti esterne:** le pareti esterne intonacate e tinteggiate civilmente;

**Pareti interne:** rivestite le pareti dei bagni, della cucina al piano terra e dell'angolo cottura al piano S1 per un'altezza variabile, intonacate e tinteggiate le parti restanti;

**Pavimentazione esterna:** pavimento in cotto per i portici; viali di accesso in selci;

**Pavimentazione interna:** parquet per gli ambienti principali (compreso il piano S1), ceramica per gli accessori al piano S1 (compreso un bagno), mosaico per la cucina e per due bagni;

**Infissi esterni ed interni:** le finestre sono in legno con doppio vetro con grate e persiane, le porte interne in legno;

**Impianto termico:** l'abitazione, compreso il piano S1, è dotato di termosifoni con caldaia per l'acs, oltre a pompe di calore per raffrescamento e riscaldamento;

**Impianto elettrico:** tradizionale sottotraccia;

**Impianto idrico:** sottotraccia con colonne di mandata e di ritorno e approvvigionamento da acquedotto comunale;

**Impianto fognario:** fognatura comunale.



Nota: quanto sopra dichiarato, relativamente alla struttura portante del fabbricato, è stato dedotto dal Certificato di Collaudo statico delle strutture del 13/11/1996, protocollo 87651, a firma dell'Arch. Francesco Intreccialagli, presente in atti del Comune di Grottaferrata.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*..

Lo scrivente ha effettuato una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate di Velletri in data 13/12/2021 e presso l'Agenzia delle Entrate di Albano Laziale in data 12/01/2022 e non sono emersi atti di locazione in corso per l'unità immobiliare in oggetto.

A nome dell'attuale occupante dell'immobile risulta un contratto di locazione scaduto, con durata dal 01/03/2014 al 28/02/2018. Allo stato attuale non risultano proroghe.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/11/2000 al 09/11/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Antonio Manzi	27/11/2000	61559	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 09/11/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Notaio Antonio Mosca	09/11/2004			70070	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Roma 2	11/11/2004			65751	40854
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalla certificazione notarile in atti, a firma del Notaio Federico Elicio, si evince che risulta trascritto presso i RR.II. di Roma 2 in data 03 febbraio 2015 ai numeri 3616/2644, contratto preliminare di compravendita, di cui all'atto del 02 febbraio 2015 n. 116277/37546 di repertorio, notaio Cesare Bignami di Codogno (LO).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

In allegato:

- Certificato notarile del 27/05/2021 a firma del Notaio Federico Elicio;
- Relazione notarile del 22/07/2021 a firma dell'Avvocato Corrado Corrado.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il fabbricato ricade nella zona "D2 Estensiva" di P.R.G. approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 998 del 19/12/1972, pubblicata su B.U.R. del Lazio n. 5 del 05/03/1973.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Il fabbricato oggetto di pignoramento è stato realizzato in virtù della **Concessione edilizia n. 162/95 del 20/10/1995** rilasciata dal Comune di Grottaferrata alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e successivo **progetto di variante approvato in data 13/10/1997**, delibera n. 279 ed allegato alla **Concessione di variante del 18/03/1998, protocollo n. 8750/1099**.

I lavori sono terminati in data 17 aprile 1998, come da comunicazione di fine lavori del medesimo giorno, protocollo n. 11764.

Agli atti del Comune di Grottaferrata risulta inoltre presente la seguente documentazione:

- Certificato di collaudo statico a firma dell'Arch. F. Intreccialagli;
- Accertamento di fine lavori da parte della Polizia Municipale del 13/05/1998, prot. n. 2192;
- Autorizzazione allo scarico nella pubblica fognatura del 24 marzo 1998, protocollo n. 9627/1380.

## ELABORATI GRAFICI ASSENTITI - STATO DEI LUOGHI

Non esiste perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla Concessione Edilizia in variante del 1998. Le difformità risultano essere le seguenti:

### PIANO S1

- cambio della destinazione d'uso al piano S1 della porzione destinata a Garage (subalterno 6), attualmente inglobato nella superficie residenziale con la realizzazione di un angolo cottura;



- diversa distribuzione degli ambienti e fusione tra l'abitazione (subalterno 4) e il garage (subalterno 6);
- ampliamento della superficie di circa 11,00 mq sfruttando una porzione della corte esterna;
- cambio della destinazione d'uso dell'intercapedine;
- lungo la rampa di accesso al livello S1 è stato realizzato un piccolo locale wc di mq 1,90.

## **PIANO TERRA**

La superficie del piano terra, in corrispondenza del soggiorno - pranzo, è stata ampliata di circa 19,00 mq con annessione del portico all'abitazione.

## **PIANO PRIMO**

Al piano primo si evince una lieve difformità di tramezzatura interna relativamente alla camera da letto adiacente il vano scala.

A parere dello scrivente, gli abusi inerenti il cambio d'uso del garage, con relativa fusione con l'abitazione, i due ampliamenti di superficie utile presenti al piano S1 e al piano terra, e la realizzazione di un piccolo wc lungo la rampa di accesso al piano S1, dovranno essere demoliti e occorrerà ripristinare lo stato dei luoghi come da progetto, presentando una SCIA per la demolizione delle opere abusive.

La diversa distribuzione degli spazi interni sarà possibile sanarla presentando una CILA in sanatoria.

In virtù delle difformità riscontrate sarà applicata una decurtazione al valore di stima.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Il bene immobile oggetto di pignoramento fa parte del Condominio "I Casali". Il sottoscritto ha inviato una richiesta, in merito alla situazione contabile, degli oneri a carico del compendio a favore del Condominio, ricevendo via posta telematica il prospetto puntuale degli importi da versare, che si rimette in allegato alla presente perizia di stima. Alla data del 15 settembre 2021, giorno della comunicazione dello studio dell'Amministratore Sig. Alfiero Antonio alla società \*\*\*omissis\*\*\*, il totale complessivo dovuto è pari ad € 2.150,00.





## LOTTO 5

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Grottaferrata (RM) - Via San Bartolomeo, 32, edificio A, interno 6, piano 1°

### DESCRIZIONE

---

L'immobile (interno 6), oggetto di pignoramento, è sito al primo piano di un fabbricato di maggiore consistenza (Edificio "A"), sito in Via San Bartolomeo n. 32, località Bivio dei Sette Colli, a ridosso del centro urbano di Grottaferrata e dotata di tutti i servizi primari.

È presente una corte (subalterni 527 e 528) di accesso di circa 200,00 mq, con cancello carrabile e pedonale in comune con l'interno 7, anch'esso oggetto del medesimo pignoramento (Lotto 6).

L'abitazione presenta l'ingresso in corrispondenza di un ampio terrazzo ad uso esclusivo di circa 74,00 mq e risulta suddivisa in: un ampio soggiorno-pranzo, una cucina, un disimpegno, un ripostiglio, tre bagni, tre camere da letto, una cabina armadio, oltre ad un altro terrazzo di circa 72,00 mq attiguo alla zona giorno.

La superficie utile dell'immobile è pari a circa 131,00 mq.

La vendita del bene è soggetta IVA.

*Si segnala che per accedere alla corte (subalterni 527 e 528), in comune con l'interno 7, bisogna passare all'interno di un altro subalterno di altra proprietà (subalterno 522). Si presume ci sia una servitù di passaggio consolidata. Lo scrivente al riguardo non ha trovato riscontro in nessun documento.*

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., risulta depositata nel fascicolo nei termini di legge in data 09/06/2021, come indicato nella relazione preliminare dall'Avvocato Corrado Corrado.

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1) per quanto riguarda l'appartamento sub. 506
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2) per quanto riguarda la corte (subalterni 527 e 528)

### CONFINI

---



L'appartamento interno 6 confina con l'appartamento interno 7 (subalterno 507), con la corte comune, distacco su Via Anagnina, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	130,75 mq	173,25 mq	1,00	173,25 mq	3,30 m	Primo
Terrazzo (lato entrata)	73,80 mq	73,80 mq	0,25	18,45 mq	0,00 m	Primo
Terrazzo	71,80 mq	71,80 mq	0,35	25,13 mq	0,00 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>216,83 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>8,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>234,18 mq</b>		

L'incidenza condominiale è stata calcolata tenendo conto della corte esterna di accesso, in comune con l'interno 7, dove è possibile reperire posti auto.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

In allegato visure storiche dell'immobile e della corte.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	348	506		A2	4	7,5	204 mq	1665,57 €	1	
	7	348	527		F1		16 mq			T	
	7	348	528		F1		224 mq			T	

### Corrispondenza catastale

Non esiste perfetta corrispondenza tra il rilievo dello stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti circa la disposizione interna degli ambienti. Lo scrivente ha proceduto all'aggiornamento catastale della planimetria tramite la redazione di un Docfa.

I subalterni 527 e 528 rappresentano la corte di accesso all'appartamento, in comune con l'appartamento subalterno 507 (lotto n. 6).



## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato conservativo del bene è buono.

## PARTI COMUNI

---

Le parti comuni si riferiscono all'accesso posto su Via San Bartolomeo n. 32 e alla corte in comune con l'appartamento 7.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**Struttura portante:** dal certificato di collaudo statico a firma dell'Arch. Francesco Intreccialagli, in atti presso il Comune di Grottaferrata, si apprende che le strutture portanti del fabbricato sono in c.a. e in muratura portante perimetrale in blocchetti di cemento e di tufo, con spessore prevalente di cm 30,00. L'edificio originario risulta realizzato con una struttura in c.a. tradizionale, con plinti collegati da travatura di fondazione. Su questi ultimi si innestano i pilastri alla cui sommità si intersecano travature sorreggenti solai in latero cemento. E' presente inoltre una soletta piena in c.a. sostenuta da "potenti nervature" nelle zone a campata più vasta. Il solaio di copertura inclinato è stato realizzato in travetti e pignatte ammorsate nel con cordolo perimetrale di spessore pari a cm 27x30;

**Esposizione:** nord-ovest;

**Altezza interna utile:** per il soggiorno - prano h. max. = 3,85 e h. min. = 2,70 mt, per le camere da letto h. max. = 3,35 e h. min. = 2,35;

**Pareti esterne:** le pareti esterne intonacate e tinteggiate civilmente;

**Pareti interne:** rivestite le pareti dei bagni e della cucina, intonacate e tinteggiate le parti restanti;

**Pavimentazione esterna:** pavimento in cotto per i terrazzi; porfido per la corte esterna;

**Pavimentazione interna:** materiale marmoreo;

**Infissi esterni ed interni:** le finestre sono in legno con doppio vetro e grate, le porte interne in legno;

**Impianto termico:** l'abitazione è dotata di termosifoni con caldaia, oltre a pompe di calore per raffrescamento e riscaldamento;

**Impianto elettrico:** tradizionale sottotraccia;

**Impianto idrico:** sottotraccia con colonne di mandata e di ritorno e approvvigionamento da acquedotto comunale;

**Impianto fognario:** fognatura comunale.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato.

Il contratto di locazione, intestato alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta scaduto in data 31/12/2021. All'articolo "1" si precisa che alla scadenza "s'intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata". Lo scrivente al riguardo non ha trovato altra documentazione.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 21/05/2018
- Scadenza contratto: 31/12/2021

### Canoni di locazione

Canone mensile: € 900,00

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/10/2000 al 23/10/2003	**** Omissis ****	Sentenza del Tribunale di Roma			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/10/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/10/2003 al 27/10/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Golia	23/10/2003	65439	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/10/2005	**** Omissis	Atto di compravendita			



		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Antonio Mosca	27/10/2005	72745	14944
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	02/12/2006	80627	47382
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

In allegato:

- Certificato notarile del 27/05/2021 a firma del Notaio Federico Elicio;
- Relazione notarile del 22/07/2021 a firma dell'Avvocato Corrado Corrado.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il fabbricato ricade nella zona "D1 Estensiva" di P.R.G. approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 998 del 19/12/1972, pubblicata su B.U.R. del Lazio n. 5 del 05/03/1973.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Il fabbricato di maggiori dimensioni, dove trova posto l'abitazione oggetto di pignoramento è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- **Nulla osta per esecuzione lavori edili del 09/11/1970** per la costruzione di "un complesso turistico";
- **Concessione edilizia n. 109 dell'11 giugno 2002** per l'esecuzione di "lavori di ristrutturazione del complesso edilizio denominato Sette Colli costituito da tre edifici A-B-C...";
- **Permesso di Costruire in Variante del 20 aprile 2005;**
- **Permesso di Costruire in sanatoria n. 136 del 12/10/2005** per "il cambio di destinazione d'uso del piano interrato e chiusura portici al piano primo dell'edificio A..."



## ELABORATI GRAFICI ASSENTITI - STATO DEI LUOGHI

La storia tecnico-amministrativa del bene oggetto di pignoramento è particolarmente complessa.

La Concessione edilizia n. 109 del 2002 di fatto andava a creare n. 7 unità immobiliari nell'edificio A, confermato anche dalla Concessione in variante del 2005.

Nella pianta del primo piano del progetto, allegato alla concessione, sono indicate 4 unità immobiliari, di cui due in corrispondenza dell'abitazione oggetto di stima. A parere dello scrivente, ad oggi, non risulta legittimata la fusione tra le due unità immobiliari che formano l'attuale interno 6, oggetto di pignoramento, creando di conseguenza una diversa distribuzione degli spazi interni.

Con il Permesso di Costruire in sanatoria n. 136 del 12 ottobre 2005 veniva sanato il portico, adiacente la scala di accesso dalla corte, a condizione che *"le aperture nei muri di tamponatura dei portici edificio A vengano rifinite ad arco"*. Ad oggi i vani finestra aperti nella muratura in questione sono squadri e c'è un accenno di arco direttamente nell'infisso in legno.

Per la regolarizzazione della fusione dell'abitazione e per la diversa distribuzione degli spazi interni, bisognerà presentare una pratica in sanatoria, CILA o SCIA, presso il comune di Grottaferrata.

In virtù delle difformità riscontrate sarà applicata una decurtazione in percentuale al valore di stima.



## LOTTO 6

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Grottaferrata (RM) - Via San Bartolomeo, 32, edificio A, interno 7, piano 1°

### DESCRIZIONE

---

L'immobile (interno 7), oggetto di pignoramento, è sito al primo piano di un fabbricato di maggiore consistenza (Edificio "A"), sito in Via San Bartolomeo n. 32, località Bivio dei Sette Colli, a ridosso del centro urbano di Grottaferrata e dotata di tutti i servizi primari.

E' presente una corte (subalterni 527 e 528) di accesso di circa 200,00 mq, con cancello carrabile e pedonale in comune con l'interno 6, anch'esso oggetto del medesimo pignoramento (Lotto 5).

L'abitazione presenta l'ingresso in corrispondenza di un ampio terrazzo ad uso esclusivo di circa 74,00 mq e risulta suddivisa in: un ampio soggiorno-pranzo, una cucina, un disimpegno, un ripostiglio, tre bagni, tre camere da letto, una cabina armadio, oltre ad un altro terrazzo di circa 72,00 mq attiguo alla zona giorno.

La superficie utile dell'immobile è pari a circa 131,00 mq.

La vendita del bene è soggetta IVA.

*Si segnala che per accedere alla corte (subalterni 527 e 528), in comune con l'interno 6, bisogna passare all'interno di un altro subalterno di altra proprietà (subalterno 522). Si presume ci sia una servitù di passaggio consolidata. Lo scrivente al riguardo non ha trovato riscontro in nessun documento.*

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., risulta depositata nel fascicolo nei termini di legge in data 09/06/2021, come indicato nella relazione preliminare dall'Avvocato Corrado Corrado.

### TITOLARITÀ

---

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

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1) per quanto riguarda l'appartamento sub. 507
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2) per quanto riguarda la corte (subalterni 527 e 528)



## CONFINI

L'appartamento interno 7 confina con l'appartamento interno 6 (subalterno 506), con la corte comune, distacco su Via San Bartolomeo, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	130,75 mq	173,25 mq	1,00	173,25 mq	3,30 m	Primo
Terrazzo (lato entrata)	73,80 mq	73,80 mq	0,25	18,45 mq	0,00 m	Primo
Terrazzo	71,80 mq	71,80 mq	0,35	25,13 mq	0,00 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>216,83 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>8,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>234,18 mq</b>		

L'incidenza condominiale è stata calcolata tenendo conto della corte esterna di accesso, in comune con l'interno 6, dove è possibile reperire posti auto.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

In allegato visure storiche dell'immobile e della corte.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	348	507		A2	4	7,5	204 mq	1665,57 €	1	
	7	348	527		F1		16 mq			T	
	7	348	528		F1		224 mq			T	

### Corrispondenza catastale

Non esiste perfetta corrispondenza tra il rilievo dello stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti circa la disposizione interna degli ambienti. Lo scrivente ha proceduto all'aggiornamento catastale della planimetria tramite la redazione di un Docfa.

I subalterni 527 e 528 rappresentano la corte di accesso all'appartamento, in comune con l'appartamento subalterno 506 (lotto n. 5).





## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato conservativo del bene è buono.

## PARTI COMUNI

---

Le parti comuni si riferiscono all'accesso posto su Via San Bartolomeo n. 32 e alla corte in comune con l'appartamento 6.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**Struttura portante:** dal certificato di collaudo statico a firma dell'Arch. Francesco Intreccialagli, in atti presso il Comune di Grottaferrata, si apprende che le strutture portanti del fabbricato sono in c.a. e in muratura portante perimetrale in blocchetti di cemento e di tufo, con spessore prevalente di cm 30,00. L'edificio originario risulta realizzato con una struttura in c.a. tradizionale, con plinti collegati da travatura di fondazione. Su questi ultimi si innestano i pilastri alla cui sommità si intersecano travature sorreggenti solai in latero cemento. E' presente inoltre una soletta piena in c.a. sostenuta da "potenti nervature" nelle zone a campata più vasta. Il solaio di copertura inclinato è stato realizzato in travetti e pignatte ammorsate nel con cordolo perimetrale di spessore pari a cm 27x30;

**Esposizione:** sud-ovest;

**Altezza interna utile:** per il soggiorno - prano h. max. = 3,85 e h. min. = 2,70 mt, per le camere da letto h. max. = 3,35 e h. min. = 2,35;

**Pareti esterne:** le pareti esterne intonacate e tinteggiate civilmente;

**Pareti interne:** rivestite le pareti dei bagni e della cucina, intonacate e tinteggiate le parti restanti;

**Pavimentazione esterna:** pavimento in cotto per i terrazzi; porfido per la corte esterna;

**Pavimentazione interna:** materiale marmoreo;

**Infissi esterni ed interni:** le finestre sono in legno con doppio vetro e grate, le porte interne in legno;

**Impianto termico:** l'abitazione è dotata di termosifoni con caldaia, oltre a pompe di calore per raffrescamento e riscaldamento;

**Impianto elettrico:** tradizionale sottotraccia;

**Impianto idrico:** sottotraccia con colonne di mandata e di ritorno e approvvigionamento da acquedotto comunale;

**Impianto fognario:** fognatura comunale.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato.

Il contratto di locazione, intestato al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, risulta scaduto in data 31/12/2021. All'articolo "1" si precisa che alla scadenza "s'intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata". Lo scrivente al riguardo non ha trovato altra documentazione.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 21/05/2018
- Scadenza contratto: 31/12/2021

### Canoni di locazione

Canone mensile: € 900,00

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/10/2000 al 23/10/2003	**** Omissis ****	Sentenza del Tribunale di Roma			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/10/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/10/2003 al 27/10/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Golia	23/10/2003	65439	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 27/10/2005	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Antonio Mosca	27/10/2005	72745	14944
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	02/12/2006	80627	47382
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

In allegato:

- Certificato notarile del 27/05/2021 a firma del Notaio Federico Elicio;
- Relazione notarile del 22/07/2021 a firma dell'Avvocato Corrado Corrado.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade nella zona "D1 Estensiva" di P.R.G. approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 998 del 19/12/1972, pubblicata su B.U.R. del Lazio n. 5 del 05/03/1973.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di maggiori dimensioni, dove trova posto l'abitazione oggetto di pignoramento è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- **Nulla osta per esecuzione lavori edili del 09/11/1970** per la costruzione di "un complesso turistico";
- **Concessione edilizia n. 109 dell'11 giugno 2002** per l'esecuzione di "lavori di ristrutturazione del complesso edilizio denominato Sette Colli costituito da tre edifici A-B-C...";
- **Permesso di Costruire in Variante del 20 aprile 2005;**



- **Permesso di Costruire in sanatoria n. 136 del 12/10/2005** per "il cambio di destinazione d'uso del piano interrato e chiusura portici al piano primo dell'edificio A..."

## **ELABORATI GRAFICI ASSENTITI - STATO DEI LUOGHI**

La storia tecnico-amministrativa del bene oggetto di pignoramento è particolarmente complessa.

La Concessione edilizia n. 109 del 2002 di fatto andava a creare n. 7 unità immobiliari nell'edificio A, confermato anche dalla Concessione in variante del 2005.

Nella pianta del primo piano del progetto, allegato alla concessione, sono indicate 4 unità immobiliari, di cui due in corrispondenza dell'abitazione oggetto di stima. A parere dello scrivente, ad oggi, non risulta legittimata la fusione tra le due unità immobiliari che formano l'attuale interno 6, oggetto di pignoramento, creando di conseguenza una diversa distribuzione degli spazi interni.

Con il Permesso di Costruire in sanatoria n. 136 del 12 ottobre 2005 veniva sanato il portico, adiacente la scala di accesso dalla corte, a condizione che "le aperture nei muri di tamponatura dei portici edificio A vengano rifinite ad arco". Ad oggi i vani finestra aperti nella muratura in questione sono squadri e c'è un accenno di arco direttamente nell'infisso in legno.

Per la regolarizzazione della fusione dell'abitazione e per la diversa distribuzione degli spazi interni, bisognerà presentare una pratica in sanatoria, CILA o SCIA, presso il comune di Grottaferrata.

In virtù delle difformità riscontrate sarà applicata una decurtazione in percentuale al valore di stima.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Frascati (RM) - Via del Piscaro, n. 5M, piano T, 1°, 2°

Il compendio, oggetto di pignoramento, è ubicato su Via del Piscaro al civico 5/M distante circa 3 chilometri dal centro di Frascati, facente parte del Consorzio Valle del Piscaro. Il lotto risulta costituito da una villa di tre piani fuori terra, con circostante corte esclusiva ricadente nella zona denominata "Verde di Rispetto Speciale", definita dal PRG del Comune di Frascati, avente un'ampiezza pari a circa 9.000,00 mq. Il fabbricato insiste sulle antiche rovine di una preesistente cisterna romana di cui permangono allo stato evidenti segni strutturali ed architettonici e si evincono i vecchi muri nel tipico impiego del tempo e, come risulta dalla documentazione urbanistica, l'immobile è soggetto ai vincoli ambientale e sismico. E' presente agli atti del Comune di Frascati la Concessione edilizia n. 13 del 13 aprile 1991 per il restauro, a fini abitativi, del fabbricato denominato "Casale del Piscaro".

Allo stato attuale il fabbricato di civile abitazione è suddiviso in:

- 1) **piano terra** composto da ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, disimpegno, ripostiglio, wc e anti-wc;
- 2) **piano primo** composto da disimpegno, n. quattro camere, una cabina armadio e due bagni;
- 3) **piano secondo** composto da disimpegno, n. 2 vani soffitta, n. 2 camere, due bagni e un ripostiglio. Il collegamento verticale è consentito attraverso una scala che, partendo dall'ampio androne del piano terra, si dispiega lungo due lati consecutivi ortogonali ad ogni livello. Allo stato attuale, l'immobile è in stato di abbandono (sono presenti segni di atti di vandalismo) e manifesta un profondo degrado che ne ha deturpato gli interni nelle sue principali suppellettili. Dalla presenza di ponteggi e dallo stato di abbandono dei luoghi, che hanno impedito un puntuale e preciso rilievo della struttura, si evince che era in corso una ristrutturazione totale dell'immobile, ad oggi non completata.

#### Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 24, Part. 631, Categoria A7

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

La presente stima ha per oggetto un immobile che è stato realizzato su di una antica cisterna di origine romana e, pertanto, su di un sito ritenuto di interesse archeologico. Ciò viene peraltro sottolineato dal Ministero preposto ai Beni Ambientali a fronte di una regolare autorizzazione. Per tale motivo, la presente stima risulta complessa per la determinazione del valore di mercato dell'immobile in questione. La presenza dei reperti strutturali ancora oggi visibili (muri in calcestruzzo del tipo impiegato nell'antica Roma) impone allo scrivente alcune necessarie riflessioni che sottendono un ambito molto particolare riguardante la tutela ambientale ed architettonica. Questo aspetto induce l'estimatore a dover considerare il bene, oggetto di pignoramento, quale estensione di una propaggine architettonica risalente all'antichità, vista la significativa approvazione del Ministero preposto alla Tutela ambientale ed Architettonica. A tale proposito si tratta di trovare, tra le pieghe di tali considerazioni, il giusto peso percentuale da attribuire ai parametri legati al sito, alla esposizione, alla vicinanza con i centri di interesse sociale, ai mezzi di trasporto pubblico, opportunamente dispiegati nella calcolazione del valore estimativo del bene.

Lo scrivente, dopo aver visitato i luoghi ed aver effettuato ricerche nel mercato immobiliare di Frascati,



per beni simili o assimilabili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello oggetto della presente valutazione, ritiene di adottare il metodo sintetico-comparativo.

Questo metodo di stima consiste nella determinazione del valore di un bene mediante la comparazione con altri beni immobili aventi le stesse caratteristiche e ubicati nella medesima zona, ove sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato, tenendo conto dell'epoca di costruzione, dello stato di manutenzione e conservazione, della destinazione, dell'ubicazione e del tipo di finiture.

## **STIMA SINTETICA**

La stima di un bene immobile dovrà scaturire da ragionamenti coerenti e dovrà esprimere un parere che dia luogo al valore di mercato e cioè al valore venale da differenziare, peraltro, dal valore affettivo di scarso significato in un contesto di compra-vendita, da quello di trasformazione, da quello di costo e infine dal valore complementare, in un quadro di massima oggettività.

La stima è una previsione di formazione del prezzo, ove i valori sono prezzi attesi, mentre i prezzi che si sono formati per i contratti già eseguiti sono prezzi storici. Peraltro, ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico per caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, tipologica e di finitura.

A fronte della doverosa premessa riferita alle caratteristiche localizzative/territoriali, prima, e l'indagine di mercato, poi, effettuata acquisendo informazioni in loco, presso agenzie immobiliari e previa consultazione di siti internet e di pubblicazioni specializzate, nonché presso l' O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio) e in analogia ai prezzi di mercato della zona, tenuto conto delle condizioni generali di manutenzione e conservazione dell' immobile, della zona nella quale lo stesso è ubicato, della viabilità, dei servizi e della panoramicità, nonché di tutte quelle peculiari caratteristiche strutturali ed ambientali che possono alterarne la qualità, lo scrivente ha potuto stabilire i più probabili valori di mercato medi relativi ad immobili comparabili con quelli in esame, riferiti al metro quadrato di superficie lorda ragguagliabile ( superficie convenzionale ).

Le superfici lorde commerciali, utili per la stima sintetica, vengono ottenute da un computo che considera il 100% delle superfici calpestabili e il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne. I muri interni e quelli perimetrali esterni sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm. In caso di unità immobiliare ricadente in edificio con più unità i muri in comune sono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

A tali valori sono stati applicati coefficienti correttivi riferiti alle principali caratteristiche condizionanti il valore e precisamente: vetustà, ubicazione, tipologia, stato di conservazione e manutenzione.

E' stato adottato come parametro tecnico la superficie convenzionale pari a 469,13 mq e € 2.500,00 come valore unitario del lotto per la stima sintetica e pertanto:

$$2.500,00 \text{ €/mq} \times 469,13 \text{ mq} = 1.172.825,00 \text{ €}$$

Arrotondato ad € 1.173.000,00 (valore dell'immobile con stima Sintetica).

Alla luce delle considerazioni effettuate nel paragrafo della Regolarità edilizia, a riguardo della necessità di ripristinare le difformità riscontrate, e in virtù dello stato di degrado che allo stato attuale ha colpito l'immobile, si procederà ad una decurtazione del 20% sul valore del lotto.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Frascati (RM) - Via del Piscaro, n. 5M, piano T, 1°, 2°	469,13 mq	2.500,00 €/mq	€ 1.173.000,00	100,00%	€ 1.173.000,00
				Valore di stima:	€ 1.173.000,00

Valore di stima: € 1.173.000,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Ripristino del bene a fronte delle difformità rispetto al progetto assentito e allo stato d'uso e di manutenzione	20,00	%

**Valore finale di stima arrotondato: € 938.000,00**



## LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile (scheletro strutturale in c.a.) ubicato a Frascati (RM) - Via di Salè, 38, piano S1, T, 1°

Il bene oggetto del secondo lotto, ad oggi consta solamente di una struttura in c.a. in corso di costruzione. La Concessione edilizia n. 32 del 05 febbraio 1994, rilasciata dal Comune di Frascati, ha per oggetto la "Costruzione di impianti per il tempo libero e utilità collettiva". Nello specifico il compendio ricade all'interno del progetto di lottizzazione "Valle del Piscaro & Bevilacqua".

Allo stato attuale l'immobile si eleva su tre livelli: piano interrato, piano terra, 1° piano (sottotetto) con corte esclusiva pari a circa 3.890,00 mq. Esso risulta in corso di costruzione e, in particolare, sono presenti una scala circolare che sale fino al piano sottotetto e una scala con una sola rampa che collega il piano interrato con il piano terra. Il piano interrato, a ridosso del terrapieno, presenta una parete di cemento armato su tre lati. La copertura a padiglioni presenta n. 6 bucatore del solaio. La struttura è stata realizzata interamente in cemento armato, con travature di fondazioni da cui partono i pilastri che vanno ad intersecarsi con opportune travature sulle quali si attestano i solai in latero-cemento.

Oltre alla citata Concessione edilizia, lo scrivente ha reperito, agli atti del Comune di Frascati, tre domande di sanatoria con denuncia di un cambio d'uso da locale magazzino ad abitazione al piano S1, un ampliamento ad uso residenziale e un cambio d'uso da attività sportiva ad abitazione. Ad oggi le domande risultano ancora in corso di definizione. Si precisa che l'atto di pignoramento indica, tra i beni da sottoporre ad esecuzione, la sola particella n. 1180; mentre sia nel titolo di proprietà che nell'elaborato grafico allegato alla concessione edilizia viene indicata, come parte annessa al lotto, la particella n. 979, attigua alla particella n. 1180.

### Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 25, Part. 1180, Categoria F3 al catasto Terreni

- Fg. 25, Part. 979, Qualità Ente urbano (**Non presente nel pignoramento**)

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

La presente stima riguarda un immobile in corso di costruzione sito nel comune di Frascati per il quale lo scrivente ha rinvenuto presso gli archivi del Comune di Frascati una Concessione edilizia del 1994 e n. tre domande di condono ai sensi della L. 326/2003 e L.R. 12 del 2004.

Considerando lo stato dei luoghi, le difformità riscontrate e le domande di condono ancora in corso di definizione da parte degli enti preposti, non vi è certezza circa la regolarità dell'immobile.

Pertanto, ai fini della presente relazione, si ritiene razionale procedere alla stima dell'immobile in oggetto in base al valore di trasformazione, considerando la completa demolizione della struttura in c.a. e considerando, come potenzialità edificatoria, la volumetria di progetto.

### STIMA BASATA SUL VALORE DI TRASFORMAZIONE IN BASE ALLA POTENZIALITA' EDIFICATORIA

È stata eseguita un'analisi di mercato che ha interessato alcuni operatori immobiliari operanti sul territorio e dalle verifiche effettuate si è accertato che il valore di mercato al nuovo per edifici di tipo civile è mediamente pari a 2400,00 €/mq, in funzione della zona e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Inoltre, in base ai valori raccolti risulta che l'incidenza media del prezzo di vendita sulla cubatura





edificabile, come da strumenti urbanistici di zona, risulta essere tra 300-500,00 €/mc.

Dalla Concessione edilizia n. 32 del 1994, si evince la cubatura assentita, pari a 485,00 mc. Rispetto al valore ottenuto dovranno essere detratti gli oneri di demolizione della struttura esistente pari a circa 2.442,45 mc. Secondo quanto calcolato analiticamente, tramite le voci indicate sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio vigente e secondo i prezzi medi di mercato per simili interventi, la demolizione, carico e trasporto del materiale di risulta a discarica, è pari a 20 €/mc.

Si ottiene:

Valore di mercato della cubatura edificabile:

485,00 mc (cubatura di progetto) x 400,00 €/mc = 194.000,00 €

Valore di mercato della corte: 3.890,00 mq x 20,00 €/mq = 77.800,00 €

**Totale valore di trasformazione = 271.800,00 €**

A cui andranno detratti i costi per la demolizione del fabbricato esistente:

2.442,45 mc x 20,00 €/mc = 48.849,00 €

Riepilogo: 271.800,00 € - 48.849,00 € = 222.951,00 €

**Arrotondato ad € 223.000,00 (Valore di trasformazione)**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato civile (scheletro strutturale in c.a.) Frascati (RM) - Via di Salè, 38, piano S1, T, 1°	490,00 mq	0,00 €/mq	€ 223.000,00  (Valore di trasformazione)	100,00%	€ 223.000,00
				Valore di stima:	€ 223.000,00

Valore di stima: € 223.000,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	12210,88	€

**Valore finale di stima arrotondato: € 211.000,00**



## LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Villa ubicata a Frascati (RM) - Via di Salè, n. 42, piano S1,T, 1°

Il compendio oggetto di pignoramento è composto da

- a) **una costruzione storica denominata Torrione, con annessa sala rettangolare,**
- b) **una corte esclusiva**
- c) un corpo di fabbrica realizzato su **struttura di cemento armato** al di fuori della regolarità urbanistica.

L'antico manufatto del Torrione, che merita un approfondimento sul piano stilistico, nella parte inferiore presenta una stratificazione strutturale che lascia leggere chiaramente una sorta di *reticolatum lapideo*, in un contesto murario di pietra tagliata irregolare del luogo. Tale antica struttura denota una compostezza formale che era proprio delle strutture dell'antichità. Il progetto, in sommità a detto Torrione, prevedeva un ambiente denominato Altana.

La struttura su base rettangolare annessa al Torrione, che si presume non coeva ad esso, in un passato non al momento precisabile, si ritiene avesse ricoperto il ruolo di edificio sacro, in una pregevole veste architettonica, elevata su di un solo livello, con soprastante copertura di tegole e piastrelle di discreta bellezza formale.

La parte di costruzione derivata dall'ampliamento denota allo stato attuale una difformità rispetto ai progetti assentiti dagli Enti preposti, il Comune di Frascati e la Soprintendenza ai Beni Paesaggistici; difformità che non riguardano le parti strutturali preesistenti (Torrione antico e struttura rettangolare ad esso annessa).

Il comune di Frascati, nelle vesti del capo dell'Area tecnica, ha emesso formale diffida al riguardo, ordinando, peraltro, la demolizione del corpo edificato abusivamente. La parte abusiva si presenta in uno stato di elevato degrado, al momento inaccessibile per pericoli di eventuali crolli delle impalcature e di eventuali parti strutturali che nel tempo sono state esposte alle variazioni climatiche, con alternanza del gelo e disgelo. Per tali motivi non risulta economicamente vantaggioso prevedere una ristrutturazione integrale dello stesso ma, necessariamente una sua eventuale demolizione e ricostruzione, nella posizione indicata nel progetto assentito di cui alla concessione n. 10 in data 4/2/1999.

### **Identificato al catasto Fabbricati**

- Fg. 24, Part. 100, Sub. 1, Categoria A8

- Fg. 24, Part. 100, Sub. 2, Categoria C6

### **Identificato al catasto Terreni**

- Fg. 25, Part. 855, Qualità Uliveto

- Fg. 24, Part. 100, Qualità Ente urbano

- Fg. 24, Part. 340, Qualità Uliveto

- Fg. 24, Part. 341, Qualità Ente urbano

- Fg. 24, Part. 342, Qualità Uliveto

- Fg. 24, Part. 344, Qualità Uliveto



- Fg. 24, Part. 434, Qualità Uliveto

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

A parere del sottoscritto, tenendo conto del caso particolare "sui generis", valutazioni precise e puntuali risultano particolarmente complesse. Tuttavia, per la valutazione dell'intero compendio da stimare, a prevalenza residenziale, si procederà ad una stima in base al **valore di trasformazione per il corpo di fabbrica in corso di costruzione e abusivo, e una stima sintetica per il Torrione e struttura rettangolare annessa**. I due valori sommati daranno il valore finale del compendio.

### **EDIFICIO ABUSIVO - STIMA BASATA SUL VALORE DI TRASFORMAZIONE IN BASE ALLA POTENZIALITA' EDIFICATORIA**

È stata eseguita un'analisi di mercato che ha interessato alcuni operatori immobiliari operanti sul territorio e, dalle verifiche effettuate, si è accertato che il valore di mercato al nuovo per edifici di tipo civile è mediamente pari a 2400,00 €/mq, in funzione della zona e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Inoltre, in base ai valori raccolti risulta che l'incidenza media del prezzo di vendita sulla cubatura edificabile, come da strumenti urbanistici di zona, si possa attestare intorno 300-500,00 €/mc.

Dallo studio degli elaborati grafici approvati si evince la cubatura assentita, pari a circa 596,74 mc. Rispetto al valore ottenuto dovranno essere detratti gli oneri di demolizione della struttura esistente abusiva avente una cubatura pari a circa 2.293,50 mc. Secondo quanto calcolato analiticamente, tramite le voci indicate sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio vigente e secondo i prezzi medi di mercato per simili interventi, la demolizione, carico e trasporto del materiale di risulta a discarica, è pari a 20 €/mc.

Si ottiene:

Valore di mercato della cubatura edificabile:

596,74 mc (cubatura di progetto) x 400,00 €/mc = 238.696,00 €

Valore di mercato della corte: 3.890,00 mq x 20,00 €/mq = 77.800,00 €

**Totale valore di trasformazione = 238.696,00 € + 77.800,00 € = 316.496,00 €**

A cui andranno detratti i costi per la demolizione del fabbricato esistente: 2.442,45 mc x 20,00 €/mc = € 48.849,00

Riepilogo: 316.496,00 € - 48.849,00 € = 267.647,00 €

**Arrotondato ad € 268.000,00 (Valore di trasformazione)**

### **TORRIONE E STRUTTURA ANNESSA - STIMA SINTETICA**

La stima di un bene immobile dovrà scaturire da ragionamenti coerenti e dovrà esprimere un parere che dia luogo al valore di mercato e cioè al valore venale da differenziare, peraltro, dal valore affettivo di scarso significato in un contesto di compra-vendita, da quello di trasformazione, da quello di costo e infine dal valore complementare, in un quadro di massima oggettività.

La stima è una previsione di formazione del prezzo, ove i valori sono prezzi attesi, mentre i prezzi che si sono formati per i contratti già eseguiti sono prezzi storici. Peraltro, ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico per caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, tipologica e di finitura. A fronte della doverosa premessa riferita alle caratteristiche localizzative/territoriali, prima, e l'indagine di mercato, poi, effettuata acquisendo informazioni in loco, presso agenzie immobiliari e previa consultazione di siti internet e di pubblicazioni specializzate, nonché presso l' O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell' Agenzia del



Territorio) e in analogia ai prezzi di mercato della zona, tenuto conto delle condizioni generali di manutenzione e conservazione dell'immobile, della zona nella quale lo stesso è ubicato, della viabilità, dei servizi e della panoramicità, nonché di tutte quelle peculiari caratteristiche strutturali ed ambientali che possono alterarne la qualità, lo scrivente ha potuto stabilire i più probabili valori di mercato medi relativi ad immobili comparabili con quelli in esame, riferiti al metro quadrato di superficie lorda ragguagliabile ( superficie convenzionale ). A tali valori sono stati applicati coefficienti correttivi riferiti alle principali caratteristiche condizionanti il valore e precisamente: vetustà, ubicazione, tipologia, stato di conservazione e manutenzione.

L'immobile oggetto di stima, il Torrione e la parte ad esso connessa, riveste, per le sue peculiarità intrinseche, una rilevanza notevole in quanto emergenza strutturale di antico retaggio storico-architettonico. Per tale motivo, a fronte dell'importanza del sito e della bellezza dei luoghi, si ritiene adottare un valore medio superiore a quelli che vengono riportati nel bollettino edito dall'Agenzia del Territorio.

Nello specifico, la prospettata compravendita del bene "storico" può collocarsi in un mercato attivo di natura concorrenziale, con una discreta dinamica di mercato, in un ambito estimativo per comparazione diretta". Va precisato, peraltro, che il rapporto tra i valori di beni di interesse storico e i beni ordinari è molto variabile in relazione alla natura particolare del bene, alla zona in cui è posto. Nel bene in questione è insito, in maniera preponderante, un deprezzamento fisico che si esprime nel deperimento dei suoi componenti edilizi per effetto del tempo e dell'usura, ma rientrante nel caso di deterioramento fisico curabile che può essere ridotto con un costo di ristrutturazione che, nel caso di specie, è inferiore all'incremento di valore del bene che ne deriva.

Pertanto è stato adottato come parametro tecnico la superficie convenzionale pari a mq 358,40 e € 3.000,00/mq come valore unitario del lotto per la stima sintetica e pertanto:  
 $3.000,00 \text{ €/mq} \times 358,40 \text{ mq} = \text{€ } 1.075.200,00 \text{ €}$

A tale valore vanno detratti i costi per la ristrutturazione, consolidamento e completamento pari a mq 358,40 x €/mq 800,00 = € 286.720,00

Riepilogo: € 1.075.200,00 - € 286.720,00 = € 788.480,00  
 Arrotondato ad € 788.000,00 (Valore dell'immobile con stima Sintetica)

CONCLUSIONE: € 268.000,00 (Valore di trasformazione) + € 788.000,00 (Valore con stima sintetica) = € 1.056.000,00 (Valore finale del compendio)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Villa Frascati (RM) - Via di Salè, n. 42, piano S1,T, 1°	574,36 mq	0,00 €/mq	€ 1.056.000,00	100,00%	€ 1.056.000,00
Valore di stima:					€ 1.056.000,00

Valore di stima: € 1.056.000,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	69917,15	€

**Valore finale di stima arrotondato: € 986.000,00**



## LOTTO 4

---

- **Bene N° 4** - Villetta ubicata a Grottaferrata (RM) - Via Anagnina n. 139, interno D, piano S1, T, 1°

Il compendio, oggetto di pignoramento, è ubicato su Via Anagnina al civico 139, distante circa 1 chilometro dal centro di Grottaferrata e circa 6 chilometri dalla periferia di Roma sud, in un'area urbanizzata e dotata di tutti i servizi primari.

L'edificio è parte di una costruzione bifamiliare (interno D), ricadente all'interno di un comprensorio residenziale a cui si accede con un cancello automatico. La costruzione, il cui accesso è consentito attraverso un cancello pedonale e uno carrabile dalla strada interna di lottizzazione, si articola su tre livelli, di cui uno posto al piano S1, accessibile sia da una scala interna che da una rampa carrabile esterna, con circostante corte esclusiva di circa 616,00 mq.

Il piano seminterrato, nella superficie assentita come garage e come intercapedine, è stato oggetto di un cambio della destinazione d'uso senza autorizzazione, accorpandolo alla superficie residenziale con demolizioni e introduzione di nuove murature. È stato realizzato anche un ampliamento abusivo di circa 11,00 mq della superficie sfruttando una porzione della corte esterna. Pertanto, il vecchio ingresso che immetteva nel garage, oggi immette direttamente nel soggiorno pranzo che ha una superficie pari a mq 69,60, oltre a un disimpegno, tre bagni, una camera, un ripostiglio, un locale lavatoio e un locale termico, per una superficie netta totale pari a circa 117,00.

Il piano terra denota, rispetto al progetto regolarmente assentito, l'annessione di un portico che va ad ampliare di circa 19,00 mq la superficie del soggiorno - pranzo, oltre a una cucina, un bagno e un disimpegno, per una superficie netta pari a circa 63,00 mq. E' presente un ulteriore portico pari a circa 5,00 mq.

Il piano primo è composto da tre camere, due bagni, un corridoio per un totale di mq utili pari a circa 52,00, oltre a tre balconi.

### **Identificato al catasto Fabbricati**

- Fg. 2, Part. 1444, Sub. 2, Categoria A7, Graffato 4

- Fg. 2, Part. 1444, Sub. 6, Categoria C6

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

Lo scrivente, dopo aver visitato i luoghi ed aver effettuato ricerche nel mercato immobiliare di Grottaferrata per beni simili o assimilabili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello oggetto della presente valutazione, ritiene di adottare il metodo sintetico-comparativo.

Questo metodo di stima consiste nella determinazione del valore di un bene mediante la comparazione con altri beni immobili aventi le stesse caratteristiche e ubicati nella medesima zona, ove sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato, tenendo conto dell'epoca di costruzione, dello stato di manutenzione e conservazione, della destinazione, dell'ubicazione e del tipo di finiture.

### **STIMA SINTETICA**

La stima di un bene immobile dovrà scaturire da ragionamenti coerenti e dovrà esprimere un parere che dia luogo al valore di mercato e cioè al valore venale da differenziare, peraltro, dal valore affettivo di scarso significato in un contesto di compra-vendita, da quello di trasformazione, da quello di costo e infine dal valore complementare, in un quadro di massima oggettività. La stima è una previsione di



formazione del prezzo, ove i valori sono prezzi attesi, mentre i prezzi che si sono formati per i contratti già eseguiti sono prezzi storici. Peraltro, ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico per caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, tipologica e di finitura.

A fronte della doverosa premessa riferita alle caratteristiche localizzative/territoriali, prima, e l'indagine di mercato, poi, effettuata acquisendo informazioni in loco, presso agenzie immobiliari e previa consultazione di siti internet e di pubblicazioni specializzate, nonché presso l' O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio) e in analogia ai prezzi di mercato della zona, tenuto conto delle condizioni generali di manutenzione e conservazione dell' immobile, della zona nella quale lo stesso è ubicato, della viabilità, dei servizi e della panoramicità, nonché di tutte quelle peculiari caratteristiche strutturali ed ambientali che possono alterarne la qualità, lo scrivente ha potuto stabilire i più probabili valori di mercato medi relativi ad immobili comparabili con quelli in esame, riferiti al metro quadrato di superficie lorda ragguagliabile ( superficie convenzionale ).

A tali valori sono stati applicati coefficienti correttivi riferiti alle principali caratteristiche condizionanti il valore e precisamente: vetustà, ubicazione, tipologia, stato di conservazione e manutenzione.

Le superfici lorde commerciali dei vani, da impiegare per la stima sintetica, sono state ottenute da un computo che avviene secondo il seguente criterio:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti;
- c) nel caso di unità immobiliare ricadente in edificio con più unità: 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali;
- d) per i balconi, le terrazze e similari, superfici accessorie di ornamento, la superficie si misura fino al contorno esterno.

E' stato adottato come parametro tecnico la superficie convenzionale pari a 230,90 mq e € 2.800,00 come valore unitario del lotto per la stima sintetica e pertanto:

$$2.800 \text{ €/mq} \times 230,90 \text{ mq} = 646.520,00 \text{ €}$$

Arrotondato ad € 647.000,00 (valore dell'immobile con stima Sintetica).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Villetta Grottaferrata (RM) - Via Anagnina n. 139, interno D, piano S1, T, 1°	230,90 mq	2.800,00 €/mq	€ 647.000,00	100,00%	€ 647.000,00
Valore di stima:					€ 647.000,00

Valore di stima: € 647.000,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Demolizioni e rimessa in pristino, pratiche edilizie, sanzioni e costi per la regolarizzazione degli abusi	6,00	%
Spese condominiali insolute	2150,00	€

**Valore finale di stima arrotondato: € 606.000,00**



## LOTTO 5

---

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Grottaferrata (RM) - Via San Bartolomeo, 32, edificio A, interno 6, piano 1°

L'immobile (interno 6), oggetto di pignoramento, è sito al primo piano di un fabbricato di maggiore consistenza (Edificio "A"), sito in Via San Bartolomeo n. 32, località Bivio dei Sette Colli, a ridosso del centro urbano di Grottaferrata e dotata di tutti i servizi primari.

È presente una corte (subalterni 527 e 528) di accesso di circa 200,00 mq, con cancello carrabile e pedonale in comune con l'interno 7, anch'esso oggetto del medesimo pignoramento (Lotto 6). L'abitazione presenta l'ingresso in corrispondenza di un ampio terrazzo ad uso esclusivo di circa 74,00 mq e risulta suddivisa in: un ampio soggiorno-pranzo, una cucina, un disimpegno, un ripostiglio, tre bagni, tre camere da letto, una cabina armadio, oltre ad un altro terrazzo di circa 72,00 mq attiguo alla zona giorno.

La superficie utile dell'immobile è pari a circa 131,00 mq.

### Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 7, Part. 348, Sub. 506, Categoria A2

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

- Fg. 7, Part. 348, Sub. 527, Categoria F1

- Fg. 7, Part. 348, Sub. 528, Categoria F1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) (**Corte non esclusiva**)

### PREMESSA

*I beni che costituiscono il lotto n. 5 e il lotto n. 6 sono due appartamenti siti al primo piano di un edificio di maggiore consistenza, intestati alla medesima società. Trattandosi di due unità immobiliari ben distinte e con accesso autonomo il sottoscritto ha costituito n. 2 lotti.*

*In comune hanno una **corte indivisa**, identificata al catasto fabbricati (area urbana) con foglio 7, particella 348, subalterni 527 e 528, intestata sempre alla stessa società. Ai fini della stima lo scrivente intende assegnare il 50% al lotto n. 5 e il 50% al lotto n. 6. Ai fini della vendita potrebbe essere necessario costituire un bene comune non censibile alle due abitazioni, subalterno 506 e subalterno 507.*

Lo scrivente, dopo aver visitato i luoghi ed aver effettuato ricerche nel mercato immobiliare di Grottaferrata per beni simili o assimilabili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello oggetto della presente valutazione, ritiene di adottare il metodo sintetico-comparativo.

Questo metodo di stima consiste nella determinazione del valore di un bene mediante la comparazione con altri beni immobili aventi le stesse caratteristiche e ubicati nella medesima zona, ove sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato, tenendo conto dell'epoca di costruzione, dello stato di manutenzione e conservazione, della destinazione, dell'ubicazione e del tipo di finiture.

### STIMA SINTETICA

La stima di un bene immobile dovrà scaturire da ragionamenti coerenti e dovrà esprimere un parere che dia luogo al valore di mercato e cioè al valore venale da differenziare, peraltro, dal valore affettivo di scarso significato in un contesto di compra-vendita, da quello di trasformazione, da quello di costo e



infine dal valore complementare, in un quadro di massima oggettività. La stima è una previsione di formazione del prezzo, ove i valori sono prezzi attesi, mentre i prezzi che si sono formati per i contratti già eseguiti sono prezzi storici. Peraltro, ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico per caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, tipologica e di finitura.

A fronte della doverosa premessa riferita alle caratteristiche localizzative/territoriali, prima, e l'indagine di mercato, poi, effettuata acquisendo informazioni in loco, presso agenzie immobiliari e previa consultazione di siti internet e di pubblicazioni specializzate, nonché presso l' O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio) e in analogia ai prezzi di mercato della zona, tenuto conto delle condizioni generali di manutenzione e conservazione dell' immobile, della zona nella quale lo stesso è ubicato, della viabilità, dei servizi e della panoramicità, nonché di tutte quelle peculiari caratteristiche strutturali ed ambientali che possono alterarne la qualità, lo scrivente ha potuto stabilire i più probabili valori di mercato medi relativi ad immobili comparabili con quelli in esame, riferiti al metro quadrato di superficie lorda ragguagliabile ( superficie convenzionale ).

A tali valori sono stati applicati coefficienti correttivi riferiti alle principali caratteristiche condizionanti il valore e precisamente: vetustà, ubicazione, tipologia, stato di conservazione e manutenzione.

Le superfici lorde commerciali dei vani, da impiegare per la stima sintetica, sono state ottenute da un computo che avviene secondo il seguente criterio:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti;
- c) nel caso di unità immobiliare ricadente in edificio con più unità: 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali;
- d) per i balconi, le terrazze e similari, superfici accessorie di ornamento, la superficie si misura fino al contorno esterno.

E' stato adottato come parametro tecnico la superficie convenzionale pari a 234,18 mq e € 2.500,00 come valore unitario del lotto per la stima sintetica e pertanto:

2.500 €/mq X 234,18 mq = 585.450,00 €

Arrotondato ad € 585.000,00 (valore dell'immobile con stima Sintetica).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Grottaferrata (RM) - Via San Bartolomeo, 32, edificio A, interno 6, piano 1°	234,18 mq	2.500,00 €/mq	€ 585.000,00	100,00%	€ 585.000,00
Valore di stima:					€ 585.000,00

Valore di stima: € 585.000,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione difformità	4,00	%

**Valore finale di stima arrotondato: € 562.000,00**





## LOTTO 6

---

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Grottaferrata (RM) - Via San Bartolomeo, 32, edificio A, interno 7, piano 1°

L'immobile (interno 7), oggetto di pignoramento, è sito al primo piano di un fabbricato di maggiore consistenza (Edificio "A"), sito in Via San Bartolomeo n. 32, località Bivio dei Sette Colli, a ridosso del centro urbano di Grottaferrata e dotata di tutti i servizi primari.

È presente una corte (subalterni 527 e 528) di accesso di circa 200,00 mq, con cancello carrabile e pedonale in comune con l'interno 6, anch'esso oggetto del medesimo pignoramento (Lotto 5). L'abitazione presenta l'ingresso in corrispondenza di un ampio terrazzo ad uso esclusivo di circa 74,00 mq e risulta suddivisa in: un ampio soggiorno-pranzo, una cucina, un disimpegno, un ripostiglio, tre bagni, tre camere da letto, una cabina armadio, oltre ad un altro terrazzo di circa 72,00 mq attiguo alla zona giorno.

La superficie utile dell'immobile è pari a circa 131,00 mq.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 7, Part. 348, Sub. 507, Categoria A2

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

- Fg. 7, Part. 348, Sub. 527, Categoria F1

- Fg. 7, Part. 348, Sub. 528, Categoria F1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) (**Corte non esclusiva**)

### PREMESSA

*I beni che costituiscono il lotto n. 5 e il lotto n. 6 sono due appartamenti siti al primo piano di un edificio di maggiore consistenza, intestati alla medesima società. Trattandosi di due unità immobiliari ben distinte e con accesso autonomo il sottoscritto ha costituito n. 2 lotti.*

*In comune hanno una **corte indivisa**, identificata al catasto fabbricati (area urbana) con foglio 7, particella 348, subalterni 527 e 528, intestata sempre alla stessa società. Ai fini della stima lo scrivente intende assegnare il 50% al lotto n. 5 e il 50% al lotto n. 6. Ai fini della vendita potrebbe essere necessario costituire un bene comune non censibile alle due abitazioni, subalterno 506 e subalterno 507.*

Lo scrivente, dopo aver visitato i luoghi ed aver effettuato ricerche nel mercato immobiliare di Grottaferrata per beni simili o assimilabili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello oggetto della presente valutazione, ritiene di adottare il metodo sintetico-comparativo.

Questo metodo di stima consiste nella determinazione del valore di un bene mediante la comparazione con altri beni immobili aventi le stesse caratteristiche e ubicati nella medesima zona, ove sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato, tenendo conto dell'epoca di costruzione, dello stato di manutenzione e conservazione, della destinazione, dell'ubicazione e del tipo di finiture.

### STIMA SINTETICA

La stima di un bene immobile dovrà scaturire da ragionamenti coerenti e dovrà esprimere un parere che dia luogo al valore di mercato e cioè al valore venale da differenziare, peraltro, dal valore affettivo



di scarso significato in un contesto di compra-vendita, da quello di trasformazione, da quello di costo e infine dal valore complementare, in un quadro di massima oggettività. La stima è una previsione di formazione del prezzo, ove i valori sono prezzi attesi, mentre i prezzi che si sono formati per i contratti già eseguiti sono prezzi storici. Peraltro, ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico per caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, tipologica e di finitura.

A fronte della doverosa premessa riferita alle caratteristiche localizzative/territoriali, prima, e l'indagine di mercato, poi, effettuata acquisendo informazioni in loco, presso agenzie immobiliari e previa consultazione di siti internet e di pubblicazioni specializzate, nonché presso l' O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio) e in analogia ai prezzi di mercato della zona, tenuto conto delle condizioni generali di manutenzione e conservazione dell' immobile, della zona nella quale lo stesso è ubicato, della viabilità, dei servizi e della panoramicità, nonché di tutte quelle peculiari caratteristiche strutturali ed ambientali che possono alterarne la qualità, lo scrivente ha potuto stabilire i più probabili valori di mercato medi relativi ad immobili comparabili con quelli in esame, riferiti al metro quadrato di superficie lorda ragguagliabile ( superficie convenzionale ).

A tali valori sono stati applicati coefficienti correttivi riferiti alle principali caratteristiche condizionanti il valore e precisamente: vetustà, ubicazione, tipologia, stato di conservazione e manutenzione.

Le superfici lorde commerciali dei vani, da impiegare per la stima sintetica, sono state ottenute da un computo che avviene secondo il seguente criterio:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti;
- c) nel caso di unità immobiliare ricadente in edificio con più unità: 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali;
- d) per i balconi, le terrazze e similari, superfici accessorie di ornamento, la superficie si misura fino al contorno esterno.

E' stato adottato come parametro tecnico la superficie convenzionale pari a 234,18 mq e € 2.500,00 come valore unitario del lotto per la stima sintetica e pertanto:

2.500 €/mq X 234,18 mq = 585.450,00 €

Arrotondato ad € 585.000,00 (valore dell'immobile con stima Sintetica).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Grottaferrata (RM) - Via San Bartolomeo, 32, edificio A, interno 7, piano 1°	234,18 mq	2.500,00 €/mq	€ 585.000,00	100,00%	€ 585.000,00
Valore di stima:					€ 585.000,00

Valore di stima: € 585.000,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione difformità	4,00	%

**Valore finale di stima: € 562.000,00**



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 03/02/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Apa Diego

## ALLEGATI E.I. 126/2021

---

1. Atto di pignoramento
2. Verbale di giuramento CTU
3. Verbali di sopralluogo
4. Documentazione catastale completa (LOTTO 1)
5. Documentazione catastale completa (LOTTO 2)
6. Documentazione catastale completa (LOTTO 3)
7. Documentazione catastale completa (LOTTO 4)
8. Documentazione catastale completa (LOTTO 5)
9. Documentazione catastale completa (LOTTO 6)
10. Relazione preliminare
11. Certificato notarile (LOTTO 1)
12. Certificato notarile (LOTTO 2)
13. Certificato notarile (LOTTO 3)
14. Certificato notarile (LOTTO 4)
15. Certificato notarile (LOTTO 5 e 6)
16. Titolo di proprietà (LOTTO 1)
17. Titolo di proprietà (LOTTO 2)
18. Titolo di proprietà (LOTTO 3)
19. Titolo di proprietà (LOTTO 4)
20. Titolo di proprietà (LOTTO 5 e 6)
21. Documentazione urbanistica (LOTTO 1)
22. Documentazione urbanistica (LOTTO 2)
23. Documentazione urbanistica (LOTTO 3)



24. Documentazione urbanistica (LOTTO 4)
25. Documentazione urbanistica (LOTTO 5 e 6)
26. Tavole grafiche di rilievo e tavole esplicative (LOTTO 1)
27. Tavole grafiche di rilievo e tavole esplicative (LOTTO 2)
28. Tavole grafiche di rilievo e tavole esplicative (LOTTO 3)
29. Tavole grafiche di rilievo e tavole esplicative (LOTTO 4)
30. Tavole grafiche di rilievo e tavole esplicative (LOTTO 5)
31. Tavole grafiche di rilievo e tavole esplicative (LOTTO 6)
32. Documentazione fotografica (LOTTO 1)
33. Documentazione fotografica (LOTTO 2)
34. Documentazione fotografica (LOTTO 3)
35. Documentazione fotografica (LOTTO 4)
36. Documentazione fotografica (LOTTO 5)
37. Documentazione fotografica (LOTTO 6)
38. Contratto di locazione (LOTTO 1)
39. Contratto di locazione (LOTTO 3)
40. Contratto di locazione estratto (LOTTO 4)
41. Contratto di locazione (LOTTO 5)
42. Contratto di locazione (LOTTO 6)
43. Situazione contabile oneri condominiali (LOTTO 2)
44. Situazione contabile oneri condominiali (LOTTO 3)
45. Situazione contabile oneri condominiali (LOTTO 4)
46. Agenzia Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari - Frascati
47. Agenzia Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Grottaferrata
48. Invio della CTU alle parti
49. Liquidazioni compensi CTU



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Frascati (RM) - Via del Piscaro, n. 5M, piano T, 1°, 2°

Il compendio, oggetto di pignoramento, è ubicato su Via del Piscaro al civico 5/M distante circa 3 chilometri dal centro di Frascati, facente parte del Consorzio Valle del Piscaro. Il lotto risulta costituito da una villa di tre piani fuori terra, con circostante corte esclusiva ricadente nella zona denominata "Verde di Rispetto Speciale", definita dal PRG del Comune di Frascati, avente un'ampiezza pari a circa 9.000,00 mq. Il fabbricato insiste sulle antiche rovine di una preesistente cisterna romana di cui permangono allo stato evidenti segni strutturali ed architettonici e si evincono i vecchi muri nel tipico impiego del tempo e, come risulta dalla documentazione urbanistica, l'immobile è soggetto ai vincoli ambientale e sismico. E' presente agli atti del Comune di Frascati la Concessione edilizia n. 13 del 13 aprile 1991 per il restauro, a fini abitativi, del fabbricato denominato "Casale del Piscaro".

Allo stato attuale il fabbricato di civile abitazione è suddiviso in:

- 1) **piano terra** composto da ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, disimpegno, ripostiglio, wc e anti-wc;
- 2) **piano primo** composto da disimpegno, n. quattro camere, una cabina armadio e due bagni;
- 3) **piano secondo** composto da disimpegno, n. 2 vani soffitta, n. 2 camere, due bagni e un ripostiglio. Il collegamento verticale è consentito attraverso una scala che, partendo dall'ampio androne del piano terra, si dispiega lungo due lati consecutivi ortogonali ad ogni livello. Allo stato attuale, l'immobile è in stato di abbandono (sono presenti segni di atti di vandalismo) e manifesta un profondo degrado che ne ha deturpato gli interni nelle sue principali suppellettili. Dalla presenza di ponteggi e dallo stato di abbandono dei luoghi, che hanno impedito un puntuale e preciso rilievo della struttura, si evince che era in corso una ristrutturazione totale dell'immobile, ad oggi non completata.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 24, Part. 631, Categoria A7

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

Destinazione urbanistica: Dal Certificato di destinazione urbanistica del 23 ottobre 2003, allegato all'atto al titolo di proprietà (atto di compravendita rep. n. 65447, racc. n. 20910, Notaio Raffaele Golia), si evince che il terreno distinto in catasto al foglio 24, p.lla n. 631, ricade in zona "Verde di rispetto speciale (conservazione dei volumi)". Sempre dallo stesso certificato si evince che il terreno in oggetto è sottoposto ai seguenti vincoli:

- Ambientale, ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999 n. 490, art. 151; - Sismico, ai sensi della legge n. 64 del 02 febbraio 1974.

**Prezzo base d'asta: € 938.000,00**



## LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile (scheletro strutturale in c.a.) ubicato a Frascati (RM) - Via di Salè, 38, piano S1, T, 1°

Il bene oggetto del secondo lotto, ad oggi consta solamente di una struttura in c.a. in corso di costruzione. La Concessione edilizia n. 32 del 05 febbraio 1994, rilasciata dal Comune di Frascati, ha per oggetto la "Costruzione di impianti per il tempo libero e utilità collettiva". Nello specifico il compendio ricade all'interno del progetto di lottizzazione "Valle del Piscaro & Bevilacqua".

Allo stato attuale l'immobile si eleva su tre livelli: piano interrato, piano terra, 1° piano (sottotetto) con corte esclusiva pari a circa 3.890,00 mq. Esso risulta in corso di costruzione e, in particolare, sono presenti una scala circolare che sale fino al piano sottotetto e una scala con una sola rampa che collega il piano interrato con il piano terra. Il piano interrato, a ridosso del terrapieno, presenta una parete di cemento armato su tre lati. La copertura a padiglioni presenta n. 6 bucaure del solaio. La struttura è stata realizzata interamente in cemento armato, con travature di fondazioni da cui partono i pilastri che vanno ad intersecarsi con opportune travature sulle quali si attestano i solai in latero-cemento.

Oltre alla citata Concessione edilizia, lo scrivente ha reperito, agli atti del Comune di Frascati, tre domande di sanatoria con denuncia di un cambio d'uso da locale magazzino ad abitazione al piano S1, un ampliamento ad uso residenziale e un cambio d'uso da attività sportiva ad abitazione. Ad oggi le domande risultano ancora in corso di definizione.

Si precisa che l'atto di pignoramento indica, tra i beni da sottoporre ad esecuzione, la sola particella n. 1180; mentre sia nel titolo di proprietà che nell'elaborato grafico allegato alla concessione edilizia viene indicata, come parte annessa al lotto, la particella n. 979, attigua alla particella n. 1180.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 25, Part. 1180, Categoria F3 al catasto Terreni

- Fg. 25, Part. 979, Qualità Ente urbano (**non presente nell'atto di pignoramento**)

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

Destinazione urbanistica: Il lotto ricade nel piano di Lottizzazione "Piscaro Bevilacqua". Delibera approvazione del C.C. n. 39 del 18/04/1969, convenzione del 03/01/1972, rep. 1267.

**Prezzo base d'asta: € 211.000,00**



## LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Villa ubicata a Frascati (RM) - Via di Salè, n. 42, piano S1,T, 1°

Il compendio oggetto di pignoramento è composto da

- a) **una costruzione storica denominata Torrione, con annessa sala rettangolare,**
- b) **una corte esclusiva,**
- c) un corpo di fabbrica realizzato su **struttura di cemento armato** al di fuori della regolarità urbanistica.

L'antico manufatto del Torrione, che merita un approfondimento sul piano stilistico, nella parte inferiore presenta una stratificazione strutturale che lascia leggere chiaramente una sorta di reticolatum lapideo, in un contesto murario di pietra tagliata irregolare del luogo. Tale antica struttura denota una compostezza formale che era proprio delle strutture dell'antichità. Il progetto, in sommità a detto Torrione, prevedeva un ambiente denominato Altana.

La struttura su base rettangolare annessa al Torrione, che si presume non coeva ad esso, in un passato non al momento precisabile, si ritiene avesse ricoperto il ruolo di edificio sacro, in una pregevole veste architettonica, elevata su di un solo livello, con soprastante copertura di tegole e piastrelle di discreta bellezza formale.

La parte di costruzione derivata dall'ampliamento denota allo stato attuale una difformità rispetto ai progetti assentiti dagli Enti preposti, il Comune di Frascati e la Soprintendenza ai Beni Paesaggistici; difformità che non riguardano le parti strutturali preesistenti (Torrione antico e struttura rettangolare ad esso annessa).

Il comune di Frascati, nelle vesti del capo dell'Area tecnica, ha emesso formale diffida al riguardo, ordinando, peraltro, la demolizione del corpo edificato abusivamente. La parte abusiva si presenta in uno stato di elevato degrado, al momento inaccessibile per pericoli di eventuali crolli delle impalcature e di eventuali parti strutturali che nel tempo sono state esposte alle variazioni climatiche, con alternanza del gelo e disgelo. Per tali motivi non risulta economicamente vantaggioso prevedere una ristrutturazione integrale dello stesso ma, necessariamente una sua eventuale demolizione e ricostruzione, nella posizione indicata nel progetto assentito di cui alla concessione n. 10 in data 4/2/1999.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 24, Part. 100, Sub. 1, Categoria A8
- Fg. 24, Part. 100, Sub. 2, Categoria C6 al catasto Terreni
- Fg. 25, Part. 855, Qualità Uliveto
- Fg. 24, Part. 100, Qualità Ente urbano
- Fg. 24, Part. 340, Qualità Uliveto
- Fg. 24, Part. 341, Qualità Ente urbano
- Fg. 24, Part. 342, Qualità Uliveto
- Fg. 24, Part. 344, Qualità Uliveto
- Fg. 24, Part. 434, Qualità Uliveto

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

Destinazione urbanistica: Il lotto ricade nel piano di Lottizzazione "Le Colline di Lucullo". Delibera approvazione del C.C. n. 90 del 21/12/1967, approvazione variante con D.C.C. n. 27 del 16/05/1968, convenzione del 12/10/1968, rep. 567.

**Prezzo base d'asta: € 986.000,00**



## LOTTO 4

---

- **Bene N° 4** - Villetta ubicata a Grottaferrata (RM) - Via Anagnina n. 139, interno D, piano S1, T, 1°

Il compendio, oggetto di pignoramento, è ubicato su Via Anagnina al civico 139, distante circa 1 chilometro dal centro di Grottaferrata e circa 6 chilometri dalla periferia di Roma sud, in un'area urbanizzata e dotata di tutti i servizi primari.

L'edificio è parte di una costruzione bifamiliare (interno D), ricadente all'interno di un comprensorio residenziale a cui si accede con un cancello automatico. La costruzione, il cui accesso è consentito attraverso un cancello pedonale e uno carrabile dalla strada interna di lottizzazione, si articola su tre livelli, di cui uno posto al piano S1, accessibile sia da una scala interna che da una rampa carrabile esterna, con circostante corte esclusiva di circa 616,00 mq.

Il piano seminterrato, nella superficie assentita come garage e come intercapedine, è stato oggetto di un cambio della destinazione d'uso senza autorizzazione, accorpandolo alla superficie residenziale con demolizioni e introduzione di nuove murature. E' stato realizzato anche un ampliamento abusivo di circa 11,00 mq di superficie sfruttando una porzione della corte esterna. Pertanto, il vecchio ingresso che immetteva nel garage, oggi immette direttamente nel soggiorno pranzo che ha una superficie pari a mq 69,60, oltre a un disimpegno, tre bagni, una camera, un ripostiglio, un locale lavatoio e un locale termico, per una superficie netta totale pari a circa 117,00.

Il piano terra denota, rispetto al progetto regolarmente assentito, l'annessione di un portico che va ad ampliare di circa 19,00 mq la superficie del soggiorno - pranzo, oltre a una cucina, un bagno e un disimpegno, per una superficie netta pari a circa 63,00 mq. E' presente un ulteriore portico pari a circa 5,00 mq.

Il piano primo è composto da tre camere, due bagni, un corridoio per un totale di mq utili pari a circa 52,00, oltre a tre balconi.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 2, Part. 1444, Sub. 2, Categoria A7, Graffato 4

- Fg. 2, Part. 1444, Sub. 6, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade nella zona "D2 Estensiva" di P.R.G. approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 998 del 19/12/1972, pubblicata su B.U.R. del Lazio n. 5 del 05/03/1973.

**Prezzo base d'asta: € 606.000,00**





## LOTTO 5

---

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Grottaferrata (RM) - Via San Bartolomeo, 32, edificio A, interno 6, piano 1°

L'immobile (interno 6), oggetto di pignoramento, è sito al primo piano di un fabbricato di maggiore consistenza (Edificio "A"), sito in Via San Bartolomeo n. 32, località Bivio dei Sette Colli, a ridosso del centro urbano di Grottaferrata e dotata di tutti i servizi primari.

È presente una corte (subalterni 527 e 528) di accesso di circa 200,00 mq, con cancello carrabile e pedonale in comune con l'interno 7, anch'esso oggetto del medesimo pignoramento (Lotto 6). L'abitazione presenta l'ingresso in corrispondenza di un ampio terrazzo ad uso esclusivo di circa 74,00 mq e risulta suddivisa in: un ampio soggiorno-pranzo, una cucina, un disimpegno, un ripostiglio, tre bagni, tre camere da letto, una cabina armadio, oltre ad un altro terrazzo di circa 72,00 mq attiguo alla zona giorno.

La superficie utile dell'immobile è pari a circa 131,00 mq.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 7, Part. 348, Sub. 506, Categoria A2

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

- Fg. 7, Part. 348, Sub. 527, Categoria F1

- Fg. 7, Part. 348, Sub. 528, Categoria F1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) (**Corte non esclusiva**)

*(I beni che costituiscono il lotto n. 5 e il lotto n. 6 sono due appartamenti siti al primo piano di un edificio di maggiore consistenza, intestati alla medesima società. Trattandosi di due unità immobiliari ben distinte e con accesso autonomo il sottoscritto ha costituito n. 2 lotti.*

*In comune hanno una **corte indivisa**, identificata al catasto fabbricati (area urbana) con foglio 7, particella 348, subalterni 527 e 528, intestata sempre alla stessa società. Ai fini della stima lo scrivente intende assegnare il 50% al lotto n. 5 e il 50% al lotto n. 6. Ai fini della vendita potrebbe essere necessario costituire un bene comune non censibile alle due abitazioni, subalterno 506 e subalterno 507.)*

Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade nella zona "D1 Estensiva" di P.R.G. approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 998 del 19/12/1972, pubblicata su B.U.R. del Lazio n. 5 del 05/03/1973.

**Prezzo base d'asta: € 562.000,00**



## LOTTO 6

---

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Grottaferrata (RM) - Via San Bartolomeo, 32, edificio A, interno 7, piano 1°

L'immobile (interno 7), oggetto di pignoramento, è sito al primo piano di un fabbricato di maggiore consistenza (Edificio "A"), sito in Via San Bartolomeo n. 32, località Bivio dei Sette Colli, a ridosso del centro urbano di Grottaferrata e dotata di tutti i servizi primari.

È presente una corte (subalterni 527 e 528) di accesso di circa 200,00 mq, con cancello carrabile e pedonale in comune con l'interno 6, anch'esso oggetto del medesimo pignoramento (Lotto 5). L'abitazione presenta l'ingresso in corrispondenza di un ampio terrazzo ad uso esclusivo di circa 74,00 mq e risulta suddivisa in: un ampio soggiorno-pranzo, una cucina, un disimpegno, un ripostiglio, tre bagni, tre camere da letto, una cabina armadio, oltre ad un altro terrazzo di circa 72,00 mq attiguo alla zona giorno.

La superficie utile dell'immobile è pari a circa 131,00 mq.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 7, Part. 348, Sub. 507, Categoria A2

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

- Fg. 7, Part. 348, Sub. 527, Categoria F1

- Fg. 7, Part. 348, Sub. 528, Categoria F1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) (**Corte non esclusiva**)

*(I beni che costituiscono il lotto n. 5 e il lotto n. 6 sono due appartamenti siti al primo piano di un edificio di maggiore consistenza, intestati alla medesima società. Trattandosi di due unità immobiliari ben distinte e con accesso autonomo il sottoscritto ha costituito n. 2 lotti.*

*In comune hanno una **corte indivisa**, identificata al catasto fabbricati (area urbana) con foglio 7, particella 348, subalterni 527 e 528, intestata sempre alla stessa società. Ai fini della stima lo scrivente intende assegnare il 50% al lotto n. 5 e il 50% al lotto n. 6. Ai fini della vendita potrebbe essere necessario costituire un bene comune non censibile alle due abitazioni, subalterno 506 e subalterno 507.)*

Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade nella zona "D1 Estensiva" di P.R.G. approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 998 del 19/12/1972, pubblicata su B.U.R. del Lazio n. 5 del 05/03/1973.

**Prezzo base d'asta: € 562.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 126/2021 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 938.000,00**

Bene N° 1 - Villa			
<b>Ubicazione:</b>	Frascati (RM) - Via del Piscaro, n. 5M, piano T, 1°, 2°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villa Identificato al catasto Fabbricati  - Fg. 24, Part. 631, Categoria A7	<b>Superficie</b>	469,13 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo del bene è in stato di totale degrado e lo stato delle finestre, delle porte e dei controsoffitti ne manifesta l'incuria e l'abbandono. In talune zone, l'umidità è straripante dovuta alle infiltrazioni da acque piovane derivanti dal terrazzo ricavato attraverso una bucatura del solaio di copertura. L'impianto elettrico denota lo strappo di fili e di placche degli interruttori, nonché di parti che strutturalmente sono ad esso connesse. La corte dell'immobile manifesta segni di abbandono con invasione di sterpaglia e alberature non curate da idonea potatura. Il servizio fotografico mette correttamente in evidenza quanto sopra detto.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il compendio, oggetto di pignoramento, è ubicato su Via del Piscaro al civico 5/M distante circa 3 chilometri dal centro di Frascati, facente parte del Consorzio Valle del Piscaro.</p> <p>Il lotto risulta costituito da una villa di tre piani fuori terra, con circostante corte esclusiva ricadente nella zona denominata "Verde di Rispetto Speciale", definita dal PRG del Comune di Frascati, avente un'ampiezza pari a circa 9.000,00 mq.</p> <p>Il fabbricato insiste sulle antiche rovine di una preesistente cisterna romana di cui permangono allo stato evidenti segni strutturali ed architettonici e si evincono i vecchi muri nel tipico impiego del tempo e, come risulta dalla documentazione urbanistica, l'immobile è soggetto ai vincoli ambientale e sismico. E' presente agli atti del Comune di Frascati la Concessione edilizia n. 13 del 13 aprile 1991 per il restauro, a fini abitativi, del fabbricato denominato "Casale del Piscaro".</p> <p>Allo stato attuale il fabbricato di civile abitazione è suddiviso in:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) piano terra composto da ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, disimpegno, ripostiglio, wc e anti-wc;</li> <li>2) piano primo composto da disimpegno, n. quattro camere, una cabina armadio e due bagni;</li> <li>3) piano secondo composto da disimpegno, n. 2 vani soffitta, n. 2 camere, due bagni e un ripostiglio.</li> </ol> <p>Il collegamento verticale è consentito attraverso una scala che, partendo dall'ampio androne del piano terra, si dispiega lungo due lati consecutivi ortogonali ad ogni livello. Allo stato attuale, l'immobile è in stato di abbandono (sono presenti segni di atti di vandalismo) e manifesta un profondo degrado che ne ha deturpato gli interni nelle sue principali suppellettili. Dalla presenza di ponteggi e dallo stato di abbandono dei luoghi, che hanno impedito un puntuale e preciso rilievo della struttura, si evince che era in corso una ristrutturazione totale dell'immobile, ad oggi non completata.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Allo stato attuale l'immobile risulta libero e in stato di abbandono. (È presente un contratto di locazione registrato in data 28/01/2020)		



**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 211.000,00**

<b>Bene N° 2 - Fabbricato civile (scheletro strutturale in c.a.)</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Frascati (RM) - Via di Salè, 38, piano S1, T, 1°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 1180, Categoria F3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 979, Qualità Ente urbano ( <b>non presente nell'atto di pignoramento</b> )	<b>Superficie</b>	490,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Sebbene il compendio risulti in stato grezzo e di abbandono, le strutture di cemento armato non manifestano degrado dei materiali. Al contrario la corte esterna è infestata da rovi e da cespugli che ne hanno impedito il libero accesso.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il bene oggetto del secondo lotto, ad oggi consta solamente di una struttura in c.a. in corso di costruzione. La Concessione edilizia n. 32 del 05 febbraio 1994, rilasciata dal Comune di Frascati, ha per oggetto la "Costruzione di impianti per il tempo libero e utilità collettiva". Nello specifico il compendio ricade all'interno del progetto di lottizzazione "Valle del Piscaro &amp; Bevilacqua".</p> <p>Allo stato attuale l'immobile si eleva su tre livelli: piano interrato, piano terra, 1° piano (sottotetto) con corte esclusiva pari a circa 3.890,00 mq. Esso risulta in corso di costruzione e, in particolare, sono presenti una scala circolare che sale fino al piano sottotetto e una scala con una sola rampa che collega il piano interrato con il piano terra. Il piano interrato, a ridosso del terrapieno, presenta una parete di cemento armato su tre lati. La copertura a padiglioni presenta n. 6 bucatore del solaio. La struttura è stata realizzata interamente in cemento armato, con travature di fondazioni da cui partono i pilastri che vanno ad intersecarsi con opportune travature sulle quali si attestano i solai in latero-cemento.</p> <p>Oltre alla citata Concessione edilizia, lo scrivente ha reperito, agli atti del Comune di Frascati, tre domande di sanatoria con denuncia di un cambio d'uso da locale magazzino ad abitazione al piano S1, un ampliamento ad uso residenziale e un cambio d'uso da attività sportiva ad abitazione. Ad oggi le domande risultano ancora in corso di definizione.</p> <p><u>Si precisa che l'atto di pignoramento indica, tra i beni da sottoporre ad esecuzione, la sola particella n. 1180; mentre sia nel titolo di proprietà che nell'elaborato grafico allegato alla concessione edilizia viene indicata, come parte annessa al lotto, la particella n. 979, attigua alla particella n. 1180.</u></p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



**LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 986.000,00**

Bene N° 3 - Villa			
<b>Ubicazione:</b>	Frascati (RM) - Via di Salè, n. 42, piano S1,T, 1°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 100, Sub. 1, Categoria A8 - Fg. 24, Part. 100, Sub. 2, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 855, Qualità Uliveto - Fg. 24, Part. 100, Qualità Ente urbano - Fg. 24, Part. 340, Qualità Uliveto - Fg. 24, Part. 341, Qualità Ente urbano - Fg. 24, Part. 342, Qualità Uliveto - Fg. 24, Part. 344, Qualità Uliveto - Fg. 24, Part. 434, Qualità Uliveto	<b>Superficie</b>	574,36 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo del bene non è buono. La parte di costruzione edificata abusivamente denota allo stato attuale un elevato degrado, con impalcature esterne non idonee, in un contesto di grande impatto ambientale, ove la vegetazione non è più sotto controllo.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il compendio oggetto di pignoramento è composto da</p> <p>a) una costruzione storica denominata Torrione, con annessa sala rettangolare,</p> <p>b) una corte esclusiva,</p> <p>c) un corpo di fabbrica realizzato su struttura di cemento armato al di fuori della regolarità urbanistica.</p> <p>L'antico manufatto del Torrione, che merita un approfondimento sul piano stilistico, nella parte inferiore presenta una stratificazione strutturale che lascia leggere chiaramente una sorta di reticolatum lapideo, in un contesto murario di pietra tagliata irregolare del luogo. Tale antica struttura denota una compostezza formale che era proprio delle strutture dell'antichità. Il progetto, in sommità a detto Torrione, prevedeva un ambiente denominato Altana.</p> <p>La struttura su base rettangolare annessa al Torrione, che si presume non coeva ad esso, in un passato non al momento precisabile, si ritiene avesse ricoperto il ruolo di edificio sacro, in una pregevole veste architettonica, elevata su di un solo livello, con soprastante copertura di tegole e piastrelle di discreta bellezza formale.</p> <p>La parte di costruzione derivata dall'ampliamento denota allo stato attuale una difformità rispetto ai progetti assentiti dagli Enti preposti, il Comune di Frascati e la Soprintendenza ai Beni Paesaggistici; difformità che non riguardano le parti strutturali preesistenti (<i>Torrione antico e struttura rettangolare ad esso annessa</i>).</p> <p>Il comune di Frascati, nelle vesti del capo dell'Area tecnica, ha emesso formale diffida al riguardo, ordinando, peraltro, la demolizione del corpo edificato abusivamente. La parte abusiva si presenta in uno stato di elevato degrado, al momento inaccessibile per pericoli di eventuali crolli delle impalcature e di eventuali parti strutturali che nel tempo sono state esposte alle variazioni climatiche, con alternanza del gelo e disgelo. Per tali motivi non risulta economicamente vantaggioso prevedere una ristrutturazione integrale dello stesso ma, necessariamente una sua eventuale demolizione e ricostruzione, nella posizione indicata nel progetto assentito di cui alla concessione n. 10 in data 4/2/1999.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Allo stato attuale l'immobile risulta libero e in stato di abbandono. (È presente un contratto di locazione registrato in data 28/01/2020)		



**LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 606.000,00**

<b>Bene N° 4 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Grottaferrata (RM) - Via Anagnina n. 139, interno D, piano S1, T, 1°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati  - Fg. 2, Part. 1444, Sub. 2, Categoria A7, Graffato 4  - Fg. 2, Part. 1444, Sub. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	230,90 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo del bene è buono.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il compendio, oggetto di pignoramento, è ubicato su Via Anagnina al civico 139, distante circa 1 chilometro dal centro di Grottaferrata e circa 6 chilometri dalla periferia di Roma sud, in un'area urbanizzata e dotata di tutti i servizi primari.</p> <p>L'edificio è parte di una costruzione bifamiliare (interno D), ricadente all'interno di un comprensorio residenziale a cui si accede con un cancello automatico. La costruzione, il cui accesso è consentito attraverso un cancello pedonale e uno carrabile dalla strada interna di lottizzazione, si articola su tre livelli, di cui uno posto al piano S1, accessibile sia da una scala interna che da una rampa carrabile esterna, con circostante corte esclusiva di circa 616,00 mq.</p> <p>Il piano seminterrato, nella superficie assentita come garage e come intercapedine, è stato oggetto di un cambio della destinazione d'uso senza autorizzazione, accorpandolo alla superficie residenziale con demolizioni e introduzione di nuove murature. E' stato realizzato anche un ampliamento abusivo di circa 11,00 mq di superficie sfruttando una porzione della corte esterna. Pertanto, il vecchio ingresso che immetteva nel garage, oggi immette direttamente nel soggiorno pranzo che ha una superficie pari a mq 69,60, oltre a un disimpegno, tre bagni, una camera, un ripostiglio, un locale lavatoio e un locale termico, per una superficie netta totale pari a circa 117,00.</p> <p>Il piano terra denota, rispetto al progetto regolarmente assentito, l'annessione di un portico che va ad ampliare di circa 19,00 mq la superficie del soggiorno - pranzo, oltre a una cucina, un bagno e un disimpegno, per una superficie netta pari a circa 63,00 mq. E' presente un ulteriore portico pari a circa 5,00 mq.</p> <p>Il piano primo è composto da tre camere, due bagni, un corridoio per un totale di mq utili pari a circa 52,00, oltre a tre balconi.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato (vedi paragrafo <i>Stato di occupazione</i> )		



**LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 562.000,00**

<b>Bene N° 5 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Grottaferrata (RM) - Via San Bartolomeo, 32, edificio A, interno 6, piano 1°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1 (L'abitazione sub 506)  1/2 (La <b>corte non esclusiva</b> sub. 527 e 528)
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati  - Fg. 7, Part. 348, Sub. 506, Categoria A2 (L'abitazione)  - Fg. 7, Part. 348, Sub. 527, Categoria F1 (La <b>corte non esclusiva</b> )  - Fg. 7, Part. 348, Sub. 528, Categoria F1 (La <b>corte non esclusiva</b> )	<b>Superficie</b>	234,18 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo del bene è buono.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile (interno 6), oggetto di pignoramento, è sito al primo piano di un fabbricato di maggiore consistenza (Edificio "A"), sito in Via San Bartolomeo n. 32, località Bivio dei Sette Colli, a ridosso del centro urbano di Grottaferrata e dotata di tutti i servizi primari. E' presente una corte (subalterni 527 e 528) di accesso di circa 200,00 mq, con cancello carrabile e pedonale in comune con l'interno 7, anch'esso oggetto del medesimo pignoramento (Lotto 6). L'abitazione presenta l'ingresso in corrispondenza di un ampio terrazzo ad uso esclusivo di circa 74,00 mq e risulta suddivisa in: un ampio soggiorno-pranzo, una cucina, un disimpegno, un ripostiglio, tre bagni, tre camere da letto, una cabina armadio, oltre ad un altro terrazzo di circa 72,00 mq attiguo alla zona giorno. La superficie utile dell'immobile è pari a circa 131,00 mq.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato (vedi paragrafo <i>Stato di occupazione</i> )		



**LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 562.000,00**

<b>Bene N° 6 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Grottaferrata (RM) - Via San Bartolomeo, 32, edificio A, interno 7, piano 1°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1 (L'abitazione sub 507) 1/2 (La <b>corte non esclusiva</b> sub. 527 e 528)
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati  - Fg. 7, Part. 348, Sub. 507, Categoria A2 (L'abitazione)  - Fg. 7, Part. 348, Sub. 527, Categoria F1 (La <b>corte non esclusiva</b> )  - Fg. 7, Part. 348, Sub. 528, Categoria F1 (La <b>corte non esclusiva</b> )	<b>Superficie</b>	234,18 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo del bene è buono.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile (interno 7), oggetto di pignoramento, è sito al primo piano di un fabbricato di maggiore consistenza (Edificio "A"), sito in Via San Bartolomeo n. 32, località Bivio dei Sette Colli, a ridosso del centro urbano di Grottaferrata e dotata di tutti i servizi primari. E' presente una corte (subaltermi 527 e 528) di accesso di circa 200,00 mq, con cancello carrabile e pedonale in comune con l'interno 6, anch'esso oggetto del medesimo pignoramento (Lotto 5). L'abitazione presenta l'ingresso in corrispondenza di un ampio terrazzo ad uso esclusivo di circa 74,00 mq e risulta suddivisa in: un ampio soggiorno-pranzo, una cucina, un disimpegno, un ripostiglio, tre bagni, tre camere da letto, una cabina armadio, oltre ad un altro terrazzo di circa 72,00 mq attiguo alla zona giorno. La superficie utile dell'immobile è pari a circa 131,00 mq.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato (vedi paragrafo <i>Stato di occupazione</i> )		

