
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Priori Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 325/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare	15
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 325/2022 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 178.823,50	18



INCARICO

In data 17/01/2023, il sottoscritto Arch. Priori Michele, con studio in Largo Mario Ciancia, 12 - 00049 - Velletri (RM), email studiotecnicopriori@gmail.com, PEC mi.priori@pec.archrm.it, Tel. 06 83924242, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Frascati, 155, piano Terra

DESCRIZIONE

Trattasi di un locale commerciale sito al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, destinato in parte ad abitazioni ed in parte ad attività commerciali, sito nel Comune di Rocca di Papa, nelle vicinanze del centro storico e lungo un'importante arteria infra-comunale.

Il bene riceve accesso dalla pubblica via mediante un cancello carrabile, che immette in un ampio piazzale comune a tutte le unità immobiliari, antistante il locale di cui alla presente procedura e dal quale si giunge ad un terrazzo a livello, anch'esso condominiale, circostante le vetrine di ingresso del bene in esame.

Attualmente l'immobile si compone di un unico vano destinato interamente a locale commerciale, mentre il piccolo w.c. munito di antibagno, è stato realizzato nel sottoscala condominiale, con accesso dall'interno del locale stesso, ma in difformità rispetto a quanto approvato col Permesso di Costruire rilasciato ed al grafico di progetto allegato, ultimo titolo edilizio in atti, come meglio descritto al paragrafo dedicato.

Per tali modifiche, il sottoscritto esperto stimatore, provvederà a calcolare il valore finale di stima, previo un deprezzamento, che tenga conto degli oneri della Ditta esecutrice dei lavori di ripristino, delle spese tecniche, dei diritti di segreteria ed istruttoria, dell'oblazione e dei rischi legati all'autorizzazione da parte dell'eventuale aggiudicatario, per ricondurre il bene, conforme a quanto riportato sul grafico del P.D.C. suddetto, (ultimo titolo edilizio in atti) ed alla planimetria catastale depositata.

L'accesso è stato eseguito alla presenza del Sig. **** Omissis ****, incaricato dal custode nominato dal Sig. Giudice "IVG di Roma" e del Sig. **** Omissis ****, Amministratore della società **** Omissis ****, quale debitrice, oltre al Sig. **** Omissis ****, il quale detiene l'immobile oggetto di pignoramento, in virtù di contratto di locazione stipulato il 30/03/2017, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma III il 31/03/2017 n.1596 serie 3T, che ha consentito l'accesso ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Frascati, 155, piano Terra



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dal Notaio **** Omissis ****, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio e dalla relazione del Notaio Dott. **** Omissis ****, la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

Devono intendersi qui fedelmente riportate e trascritte, la relazione notarile a firma del Notaio **** Omissis **** e la relazione preliminare a firma del Notaio **** Omissis ****, entrambe già depositate nel fascicolo telematico.

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)

La società esecutata, in persona dell'amministratore unico Sig. **** Omissis ****, si può ritenere piena proprietaria del bene oggetto di esecuzione in virtù di atto di compravendita del 15/10/2007, a rogito del Notaio **** Omissis **** di Roma - Rep. n.1111/706, trascritto il 19/10/2007 ai nn. 79060/39650, da potere della Sig.ra **** Omissis **** nata a Roma il 05/10/1938, Cod. fiscale **** Omissis ****.

Il suddetto titolo di compravendita, è stato richiesto al Notaio rogante ed ottenuto dal sottoscritto esperto stimatore in data 24/01/2023 e viene allegato alla presente relazione peritale.

CONFINI

Il bene in esame confina con terrazzo a livello condominiale (parti comuni), vano scala condominiale, al piano inferiore con il Sub. 502, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	126,00 mq	135,00 mq	1,00	135,00 mq	3,00 m	Terra
Accessori (bagno ed antibagno)	6,00 mq	8,00 mq	0,50	4,00 mq	3,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				139,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	139,00 mq	
--	------------------	--

La consistenza del bene così come indicata, scaturisce dal rilievo eseguito sui luoghi dallo scrivente C.T.U. in data 21/02/2023, alla presenza del Sig. **** Omissis ****, incaricato dal custode nominato dal Sig. Giudice "IVG di Roma" e del Sig. **** Omissis ****, Amministratore della società **** Omissis ****, quale debitrice, oltre al Sig. **** Omissis ****, il quale detiene l'immobile oggetto di pignoramento in virtù di contratto di locazione stipulato il 30/03/2017, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma III il 31/03/2017 n.1596 serie 3T, che ha consentito l'accesso ed assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico.

Si precisa che il terrazzo a livello antistante l'ingresso di forma irregolare, di fatto materializzato tramite una diversa pavimentazione rispetto al piazzale comune in cemento, risulta calcolato per intero come terrazzo esclusivo tra le superfici del Docfa presentato ed approvato per il frazionamento ed il cambio di destinazione d'uso, dal quale ha avuto origine il bene oggetto di pignoramento.

Tuttavia, lo stesso, risulta solo parzialmente riportato sulla planimetria catastale del bene in esame dove invece sarebbe dovuto essere graficizzato per intero, oltre che evidenziato sull'elaborato planimetrico in atti del 21/06/2011, dove però nuovamente, non sembra essere esclusivo del suddetto locale, ma al servizio anche del vano scala, che funge da accesso agli appartamenti dei piani superiori. Si precisa altresì, che sull'atto di acquisto del 15/10/2007 - Rep. 1111, non viene menzionato alcun terrazzo esclusivo del locale, nella descrizione del bene oggetto di compravendita.

Pertanto allo stato dei luoghi, a parere dello scrivente, lo stesso deve necessariamente essere considerato non esclusivo del locale ed al servizio anche delle altre unità immobiliari che accedono al vano scala condominiale, attraverso il passaggio pedonale sullo stesso.

Pertanto, sebbene dal Docfa catastale venga computata la superficie di tale terrazzo come esclusiva di tale bene, non è da considerarsi tale in virtù di quanto appena descritto e di conseguenza nella stima, la superficie del terrazzo non verrà considerata e si sottolinea che per una corretta descrizione del bene catastale, dovrà essere apportata una modifica alle superfici di tale bene, con conseguente modifica della rendita catastale.

Inoltre si fa notare che nella planimetria allegata al contratto di locazione registrato e firmata dalle parti, tale terrazzo, venga esplicitamente dichiarato come area condominiale dal proprietario del locale stesso.

L'eventuale aggiudicatario deve considerare le superfici descritte come indicative del bene in oggetto e che la vendita sarà effettuata comunque a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, comprese eventuali servitù di fatto, apparenti e non apparenti, vizi o altro. Inoltre in riferimento alla superficie del terrazzo sopra meglio descritto, in virtù dei documenti reperiti e forniti allo scrivente, il C.T.U. ha riferito in tal senso, ma restano sempre salvi i diritti dei terzi, che in un secondo momento dovessero dimostrare e/o produrre altra documentazione, sollevando sin da ora l'esperto stimatore da ogni responsabilità.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale si faccia riferimento alle visure catastali storiche allegata alla presente relazione di stima dal sottoscritto esperto stimatore.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	614	503		C1	2	130	157 mq	2860,14 €	Terra	

Dal confronto tra la planimetria catastale in atti del bene in esame e quella di rilievo redatta dal sottoscritto esperto stimatore, a seguito dell'accesso eseguito presso l'immobile in data 21/02/2023, emerge che tra le due planimetrie non vi è corrispondenza.

Infatti da quanto potuto verificare, il servizio igienico ed il relativo antibagno, risultano ubicati fuori il perimetro della proprietà del bene stesso, in particolare nel sottoscala del vano scala condominiale che serve le altre unità immobiliari ai piani superiori, mentre da progetto approvato ed allegato al P.D.C. n°26 del 03/11/2011 rilasciato dal Comune di Rocca di Papa e dalla planimetria catastale, gli stessi sarebbero dovuti essere realizzati all'interno del locale commerciale.

Inoltre per la piena conformità, risulta chiusa la porta interna di comunicazione tra il locale commerciale in oggetto ed il suddetto vano scala condominiale.

Si fa notare infine che il terrazzo a livello circostante il locale commerciale, risulta inserito nel conteggio delle superfici del Docfa per il cambio di destinazione d'uso ed il frazionamento dal quale è scaturito il subalterno in esame, ma in realtà non è esclusivo dell'immobile, in quanto condominiale ed al servizio di altri beni e pertanto tale superficie andrà stralciata dal bene stesso, con relativa modifica della rendita catastale, a cura e spese dell'eventuale aggiudicatario.

PRECISAZIONI

Si precisa che il terrazzo circostante il bene in esame su tre lati, di forma irregolare e di fatto contraddistinto da una diversa pavimentazione rispetto a quella del piazzale in cemento adiacente, è riportato solo parzialmente sulla planimetria catastale del bene stesso, così come sull'elaborato planimetrico in atti, lo stesso non risulta graffato con il locale di cui alla presente relazione, ma al servizio e comune anche del vano scala, che funge da accesso alle altre unità immobiliari ai piani soprastanti.

Tuttavia sul Docfa approvato, dal quale scaturiscono le planimetrie catastali e le superfici con la relativa rendita, chiaramente viene riportata erroneamente la superficie di tale terrazzo per mq. 92 esclusiva del locale commerciale (Sub. 503).

Pertanto, l'eventuale aggiudicatario, per una corretta quantificazione e rendita del bene stesso, dovrà successivamente procedere con una variazione catastale, al fine di stralciare tale superficie dall'unità immobiliare in esame, proprio perchè il vano scala del fabbricato di maggiore consistenza del quale fa parte il bene in esame, riceve accesso esclusivamente attraverso il passaggio pedonale su tale terrazzo e pertanto lo stesso non può considerarsi esclusivo ma comune anche ai restanti condomini proprietari dei beni ai piani soprastanti il locale commerciale al piano terra.

Si precisa infine, che sull'atto di acquisto del 15/10/2007 - Rep. 1111, nella descrizione del bene oggetto di compravendita, non viene menzionato alcun terrazzo esclusivo del locale, ma solo una corte che rappresenta l'area comune condominiale circostante il fabbricato, adibita a parcheggio e ad area di accesso e manovra.



STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato condominiale del quale fa parte l'immobile di cui alla presente relazione peritale, si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le facciate dello stesso che tuttavia necessitano di interventi manutentivi, così come le rifiniture, quali marcapiani, aggetti di gronda, ringhiere, parapetti, ecc.

Il piazzale comune di manovra e parcheggio circostante il fabbricato, risulta anch'esso in discrete condizioni e con accesso carrabile dalla via principale, delimitato verso strada con un cancello a due ante in ferro.

PARTI COMUNI

Il piazzale circostante il fabbricato ad uso parcheggio ed area di manovra, censito come ente urbano e graffato catastalmente allo stesso, è comune ed al servizio di tutti i condomini dello stabile del quale fa parte il bene in esame, (compreso il locale oggetto della presente), così come il terrazzo a livello circostante il locale e l'accesso dalla pubblica via oltre che tutte le parti strutturali, impiantistiche, di copertura, ecc., che normalmente lo sono considerate a norma del Codice Civile (artt. 1117 e seguenti) e del regolamento di condominio eventualmente presente, salvo quanto possa risultare dai titoli di acquisto.

Restano sempre fatti salvi i diritti dei terzi, che dovessero in un secondo momento dimostrare con ulteriore documentazione altre tesi, sollevando sin da ora l'esperto stimatore da ogni responsabilità in merito a fatti sopraggiunti in un secondo tempo o estranei alla sua conoscenza.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La presente compravendita viene fatta ed accettata nello stato e condizione di fatto e di diritto in cui la porzione d'immobile si trova, con tutti e singoli suoi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, accessi e recessi, azioni e ragioni, diritti, usi e servitù attive e passive e così come si possiede e si ha dalla parte venditrice diritto di possedere e godere e con tutti i diritti ed obblighi, locali e spazi in comunione a norma di legge.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il locale in oggetto è costituito da una struttura verticale ed orizzontale mista in cemento armato e muratura, con tamponature di laterizio, blocchi quadrati di tufo o altro materiale.

I solai interpiano e di copertura, sono presumibilmente in latero-cemento, per quanto possibile visionare senza ispezioni invasive che possano danneggiare lo stato dei luoghi.

La pavimentazione interna è risultata in discreto stato di conservazione e manutenzione, come si evince dalla documentazione fotografica allegata; gli infissi sul retro sono in legno con vetro semplice, mentre quelli di accesso sul fronte, sono di più recente installazione, in metallo color nero.

All'interno del locale, per tutta la superficie del soffitto, sono installati pannelli in cartongesso di color bianco, in buono stato di conservazione, che riducono attualmente l'altezza utile del locale a ml. 3,00.

Per gli impianti non sono state fornite certificazioni, ad eccezione dell'impianto elettrico, per il quale è stato fornito dall'Amm.re unico della società debitrice, la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte del 30.03.2017, che si allega alla presente relazione peritale.

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

L'immobile in esame, è risultato tenuto in uso dal Sig. **** Omissis ****, quale titolare della società **** Omissis ****, in qualità di conduttore del locale in oggetto, in virtù di contratto di locazione stipulato a Rocca di Papa in data 30/03/2017 e registrato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale III di Roma Territoriale di Frascati in data 31/03/2017 con il n. 1596 serie 3T, il quale ricevuto in copia dall'Amm.re Unico della società debitrice, si allega al presente elaborato peritale.

Successivamente in data 09/03/2023, lo scrivente, presentava formale richiesta di interrogazione SIAT all'Agenzia delle Entrate di Velletri, relativamente al contratto di locazione in oggetto ed in data 15/03/2023, riceveva copia di tale interrogazione dall'Agenzia delle Entrate di Velletri, che si allega alla presente, ove si evince che fiscalmente il contratto andrà rinnovato entro il 30/04/2023, ma che dal punto di vista civilistico, deve intendersi rinnovato, salvo disdetta, per ulteriori 6 anni.

Al suddetto contratto di locazione, è stato allegato l'attestato di certificazione energetica, risultato di classe "G", redatto da tecnico abilitato il 30/10/2011.

Il tutto viene allegato dal sottoscritto alla presente relazione peritale, per la lettura completa dei dettagli, dei canoni, delle modalità e termini del contratto, il quale deve ritenersi in questo paragrafo riportato e trascritto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/05/1964 al 15/10/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicolino Taddei	13/05/1964		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			29/05/1964		30696
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/10/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luca Sabbadini	15/10/2007	1111	706
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	19/10/2007	79060	39650
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		Roma 4	18/10/2007	1T	
--	--	--------	------------	----	--

L'immobile, identificato catastalmente al Foglio 5 con la P.lla 614 Sub.501, precedente identificativo catastale anteriormente alla modifica urbanistica e catastale per frazionamento e cambio di destinazione d'uso, dalla quale è derivato l'attuale subalterno 503 oggetto di pignoramento, è pervenuto alla società **** Omissis ****, Cod. fiscale **** Omissis ****, per la quota dell'intero in piena proprietà, in virtù di atto di compravendita del 15/10/2007 del Notaio **** Omissis **** di Roma - Rep. n.1111/706, trascritto il 19/10/2007 ai nn. 79060/39650, da potere della Sig.ra **** Omissis ****, nata a Roma il 05/10/1938, Cod. Fiscale **** Omissis ****, alla quale, il terreno in Rocca Di Papa identificato in catasto al foglio 5 particella 409/b, era pervenuto per la quota dell'intero in piena proprietà, giusto atto di compravendita del 13/05/1964 a rogito del Notaio **** Omissis **** di Frascati (RM), trascritto il 29/05/1964 al n.30696 di formalità.

Il tutto come meglio risulta dall'atto di compravendita del Notaio **** Omissis **** e dalla relazione notarile e da quella preliminare, il tutto allegato alla presente relazione peritale, che ne forma parte integrante e sostanziale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a / il 15/06/2010
Reg. gen. 37089 - Reg. part. 8583
Importo: € 966.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 483.000,00
Rogante: Notaio Forcella Marco di Roma
Data: 11/06/2010
N° repertorio: 15622
N° raccolta: 7546
Note: Ipoteca volontaria, iscritta il 15.06.2010 ai nn. 37089/8583, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 11.06.2010 ai rogiti del Notaio **** Omissis ****, Rep. n°15622/7546, a favore della **** Omissis **** con sede in Ancona - codice fiscale **** Omissis ****, domicilio ipotecario eletto Ancona, **** Omissis **** e contro la società **** Omissis ****, per un montante ipotecario di € 966.000,00 ed un capitale di € 483.000,00. Durata 20 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di: Fabbricati e locali per esercizi sportivi (D6) in Rocca Di Papa foglio 5 particella 614 sub.501 A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: In data 09.11.2011 al n. 10260 di riduzione di somma In data 09.11.2011 ai nn. 58466/10261 di restrizione di beni: Libera foglio 5 particella 614 sub.502.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Velletri il 12/09/2022
Reg. gen. 50845 - Reg. part. 36646
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

Note: ATTO ESECUTIVO, trascritto il 12.09.2022 ai nn. 50845/36646, nascente da verbale di pignoramento immobili del 13.07.2022, Tribunale di Velletri, rep. n°4915, a favore di **** Omissis **** e contro la società **** Omissis ****, avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di: Negozio e bottega (C1) in Rocca Di Papa foglio 5 particella 614 sub.503

Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio **** Omissis **** e dalla relazione preliminare a firma del Notaio **** Omissis ****, entrambe già depositate nel fascicolo telematico, che devono intendersi qui fedelmente riportate e trascritte.

NORMATIVA URBANISTICA

Da quanto potuto constatare e verificare dal sito istituzionale del Comune di Rocca di Papa e dalla documentazione esibita dall'ufficio competente, la zona ove è ubicato il bene in esame, secondo il P.R.G. vigente di Rocca di Papa, adottato con delibera commissariale n. 639 del 2 agosto 1974 e approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n. 1426 del 27 aprile 1976, ricade in zona "B4" Completamento residenziale (Art. 5 delle N.T.A.).

Inoltre secondo il P.U.C.G., Piano Urbanistico Generale Comunale, (variante al P.R.G.), adottato con delibera di C.C. n°22 del 28/06/2007, l'area ove è ubicato il fabbricato del quale fa parte il bene da stimare, ricade in zona "B2" (Tessuti urbani esclusivamente residenziali), art. 41 delle N.T.A.

Si allegano a tal proposito, la documentazione tecnica del P.R.G., compresa la relazione tecnica e le N.T.A., così come per il P.U.C.G., si allega la tavola di piano, la delibera di consiglio comunale e le N.T.A. aggiornate.

Si precisa altresì che l'area in esame ove ricade il fabbricato del quale fa parte il bene oggetto di procedura esecutiva, oltre alla normativa urbanistica ed ai regolamenti vigenti comunali, è sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n°42/2004 e ss.mm.ii., oltre al vincolo del Parco dei Castelli Romani nonché di quello sismico e pertanto prima di ogni eventuale modifica, sarà necessario richiedere i Nulla osta a tutti gli Enti preposti alla tutela del relativo vincolo.

Il presente bene deve intendersi bandito all'asta ed accettato dall'eventuale aggiudicatario, nello stato e condizione di fatto e di diritto in cui la porzione d'immobile attualmente si trova, con tutti e singoli suoi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, accessi e recessi, azioni e ragioni, diritti, usi e servitù attive e passive e con tutti i diritti ed obblighi, locali e spazi in comunione a norma di legge o come meglio risultano dallo stato dei luoghi o da eventuali patti già in essere.

Infine si sottolinea che tutti gli allegati rimessi dal sottoscritto esperto stimatore, devono considerarsi parte integrante e sostanziale dell'elaborato peritale e che qui devono intendersi riportati e trascritti e che gli eventuali partecipanti all'asta ne danno sin da ora conferma di presa visione del contenuto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il sottoscritto C.T.U. in data 25/01/2023, inoltrava a mezzo Pec, formale richiesta di accesso agli atti per visione e copia della documentazione urbanistica ed edilizia relativamente al fabbricato del quale fa parte il bene in esame; la suddetta domanda di accesso agli atti, veniva assunta al protocollo comunale con il n°2468 del 26/01/2023.

Successivamente inoltrava diverse e-mail, nelle quali chiedeva chiarimenti per il riscontrato ritardo al Responsabile dell'Ufficio Tecnico incaricato dell'accesso agli atti per le pratiche edilizie, oltre ad altro tecnico comunale; quest'ultimo comunicava che le pratiche vengono ricercate ogni due settimane, visto il perdurare della condizione di emergenza per l'accesso alla ex sede del Palazzo Comunale, (interessato da scoppio ed



incendio), ove sono appunto archiviate le pratiche edilizie.

Tuttavia non ricevendo alcun riscontro formale, in data 22/03/2023, lo scrivente inviava sollecito via Pec all'Ufficio Urbanistica del Comune di Rocca di Papa, esortandoli vista l'imminente udienza fissata dal Sig. Giudice, ad evadere la richiesta suddetta.

In data 28/03/2023, il sottoscritto, non ricevendo alcuna comunicazione o convocazione, procedeva con accesso presso l'Ufficio Tecnico per conoscere lo stato delle pratiche richieste ed eventualmente visionarle, ma contestualmente gli veniva comunicato che ancora non erano state rintracciate e che avrebbero eseguito ulteriore accesso presso l'archivio nella ex sede comunale, vista la difficoltà nel reperire le stesse.

Solamente in data 06/04/2023, il sottoscritto ha potuto visionare parte delle pratiche edilizie richieste, in particolare quelle relative al Permesso di Costruire n.26 del 2006 ed al Permesso di Costruire n.26 del 2011, successivamente meglio descritte, mentre per le precedenti pratiche, consistenti nell'originaria Licenza Edilizia e nella Concessione Edilizia in sanatoria per ampliamento, le quali non sono state rinvenute dall'Ufficio Tecnico, lo scrivente ha richiesto certificazione di irreperibilità all'Ufficio competente, la quale in data 12/04/2023 è stata inoltrata via Pec al sottoscritto e che si allega al presente elaborato peritale.

A seguito di ricerche dagli atti di provenienza, da quanto potuto appurare ed osservare al momento dell'accesso agli atti e da quanto esibito dal tecnico comunale incaricato, il sottoscritto può riassumere quanto segue:

Il fabbricato di maggiore consistenza del quale fa parte il bene in esame, come descritto sull'atto di provenienza del 15/10/2007 - Rep. 1111, è stato edificato in virtù di Licenza Edilizia n°11/133 del 02/01/1968 rilasciata dal Comune di Rocca di Papa. Successivamente il fabbricato è stato oggetto di lavori di ampliamento, per i quali è stata rilasciata Concessione in sanatoria in data 17/07/2001 - Prot. 13547. Si precisa però che del numero della Licenza Edilizia sopra richiamata, non vi è traccia nell'archivio informatico del Comune di Rocca di Papa e che, (come visionato dallo scrivente nelle relazioni tecniche delle pratiche successive redatte dal tecnico progettista e come riportato nella certificazione di irreperibilità inviata dal Comune), i titoli edilizi legittimanti la consistenza originaria, sono la Licenza Edilizia n°80/1968 e relativa abitabilità del 20/02/1971 e la Concessione in Sanatoria per ampliamento n°384/2001, rilasciata al Sig. **** Omissis ****, ai sensi della Legge n°47/85; tali pratiche, si sottolinea, non sono state esibite dall'Ufficio Tecnico, in quanto dichiarate con certificazione momentaneamente irreperibili.

Successivamente viene rilasciato dal Comune di Rocca di Papa, Permesso di Costruire n°26 del 13/06/2006 alla Sig.ra **** Omissis ****, per lavori di ristrutturazione ed il cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato (da locale a palestra) senza modifica della sagoma e dei prospetti del fabbricato. Si fa notare che al momento del P.D.C. in oggetto, l'immobile era composto dai piani seminterrato e terra, identificati con unico subalterno catastale.

Infine, a seguito di istanza del 13/04/2010 - Prot. n.9895 da parte del Sig. **** Omissis ****, viene rilasciato alla suddetta società, il Permesso di Costruire n°26 del 03/11/2011, che recita testualmente sul frontespizio del titolo edilizio: "lavori di opere interne di ristrutturazione edilizia consistenti nella divisione di un originario locale commerciale destinato a palestra in due distinti locali tramite la chiusura di una scala interna di collegamento, inoltre nel piano seminterrato gli spazi del locale commerciale verranno ristrutturati senza aumentare le superfici originarie".

Si precisa che anche al momento del rilascio di tale P.D.C., l'unità immobiliare era ancora composta dai piani seminterrato e terra ed identificati con unico subalterno catastale e solo successivamente verrà frazionata la suddetta unità in due distinti ed autonomi subalterni.



Da quanto potuto visionare, rilevare e fotografare al momento dell'accesso sui luoghi eseguito in data 21/02/2023 alla presenza del delegato dal custode nominato e dell'amm.re unico della società debitrice, oltre che del conduttore dell'immobile in esame in virtù di contratto di locazione, lo scrivente esperto stimatore, può affermare che non sussiste completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo edilizio rilasciato (P.D.C. n°26 del 03/11/2011), per modifiche interne.

Infatti all'interno del locale non sono presenti gli accessori (bagno ed antibagno) così come graficizzati sul grafico di progetto allegato al Permesso di Costruire n°26/2011 del 03/11/2011 e sulla planimetria catastale, in quanto gli stessi sono risultati realizzati, tra l'altro, al di fuori del perimetro di proprietà, in particolare nel sottoscala del vano-scala condominiale, con accesso dall'interno del locale.

Inoltre è stata chiusa e tamponata l'apertura che conduce al suddetto vano scala dall'interno del locale, che andrà pertanto ripristinata per la completa conformità edilizia ed urbanistica.

Alla luce di quanto descritto, si precisa che l'eventuale aggiudicatario, per la completa conformità edilizia ed urbanistica, dovrà procedere con la presentazione di una pratica edilizia (in base alla tipologia di intervento che verrà richiesto dall'Ufficio Tecnico), per il ripristino dello stato dei luoghi conforme al progetto approvato ed allegato al P.D.C. n.26 del 03/11/2011, previa autorizzazione da parte degli organi competenti ed il pagamento dell'oblazione, dei diritti di segreteria ed istruttoria, delle spese tecniche per progetto e direzione dei lavori, del coordinamento della sicurezza, delle spese edili da parte di ditta autorizzata e quant'altro si rendesse necessario e/o venga richiesto dagli Enti comunali e sovracomunali preposti alla tutela dei vincoli e non ultimo previa disponibilità e/o autorizzazione da parte del locatario, che detiene l'immobile in virtù di regolare contratto di locazione e che attualmente vi svolge attività di commercio.

In ultimo lo scrivente sottolinea che al termine dei lavori di ripristino, andrà richiesta e presentata Segnalazione per il certificato di agibilità (S.C.A.) da parte di tecnico incaricato, al fine di completare l'iter ed il procedimento amministrativo oltre che tecnico/urbanistico.

Infatti al momento dell'accesso agli atti del sottoscritto C.T.U., non è stato rinvenuto all'interno delle pratiche edilizie esibite, alcun certificato di agibilità rilasciato dal Comune o richiesta/segnalazione da parte della proprietà o del tecnico incaricato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il sottoscritto C.T.U., con apposite e-mail del 09/03/2023 e del 14/03/2023, ha richiesto all'Amm.re pro-tempore del condominio, l'estratto conto, il regolamento di condominio e le tabelle millesimali, relativamente al bene in oggetto, che sono state inviate dall'Amministratore stesso, ad eccezione del regolamento di condominio, che come riferito via e-mail da quest'ultimo, non è presente, visto l'esiguo numero di unità abitative e commerciali.

Il tutto si allega alla presente relazione peritale, costituendo tale documentazione, parte integrante e sostanziale dell'elaborato peritale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Frascati, 155, piano Terra
Trattasi di un locale commerciale sito al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, destinato



in parte ad abitazioni ed in parte ad attività commerciali, sito nel Comune di Rocca di Papa, nelle vicinanze del centro storico e lungo un'importante arteria infra-comunale. Il bene riceve accesso dalla pubblica via mediante un cancello carrabile, che immette in un ampio piazzale comune a tutte le unità immobiliari, antistante il locale di cui alla presente procedura e dal quale si giunge ad un terrazzo a livello, anch'esso condominiale, circostante le vetrine di ingresso del bene in esame. Attualmente l'immobile si compone di un unico vano destinato interamente a locale commerciale, mentre il piccolo w.c. munito di antibagno, è stato realizzato nel sottoscala condominiale, con accesso dall'interno del locale stesso, ma in difformità rispetto a quanto approvato col Permesso di Costruire rilasciato ed al grafico di progetto allegato, ultimo titolo edilizio in atti, come meglio descritto al paragrafo dedicato. Per tali modifiche, il sottoscritto esperto stimatore, provvederà a calcolare il valore finale di stima, previo un deprezzamento, che tenga conto degli oneri della Ditta esecutrice dei lavori di ripristino, delle spese tecniche, dei diritti di segreteria ed istruttoria, dell'oblazione e dei rischi legati all'autorizzazione da parte dell'eventuale aggiudicatario, per ricondurre il bene, conforme a quanto riportato sul grafico del P.D.C. suddetto, (ultimo titolo edilizio in atti) ed alla planimetria catastale depositata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 614, Sub. 503, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 215.450,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente detenuto da terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, di documentazione e riviste specializzate, nonché con corsi di formazione relativi alla corretta pratica estimativa.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale, dello stato di manutenzione e conservazione, del piano e dell'esposizione.

Il valore attuale dell'immobile, destinato dal punto di vista urbanistico e catastale a locale commerciale, censito in Catasto come categoria C/1, compresa la quota di comproprietà indivisa dell'area comune di parcheggio e manovra circostante il fabbricato (ente urbano graffato al fabbricato P.lla 614), sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto e/o dichiarato per immobili consimili nello stesso edificio, a seguito di ricerche di mercato eseguite dall'esperto.

Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc.

Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari, dalle quotazioni del Borsino Immobiliare, nonché da altre stime redatte nella stessa zona.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie commerciale, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98 e nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI), computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore massimo di cm. 50, mentre i muri di divisione in comunione con altra unità immobiliare, vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

S T I M A

Locale commerciale, (attualmente detenuto da terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura), catastalmente censito come C/1, composto dal solo piano terra, compresa la quota di comproprietà indivisa dell'area comune di parcheggio e manovra circostante il fabbricato (ente urbano graffato al fabbricato P.lla 614), facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, sito nel Comune



di Rocca di Papa (RM), Via Frascati n°155, distinto nel N.C.E.U. al foglio 5, con la particella n°614, subalterno n°503, Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 130 mq., Superficie mq. 157, Rendita € 2.860,14. Media tra i canoni riportati da OMI - Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e quelli desunti da altre agenzie immobiliari, per immobili ricadenti in edifici limitrofi: € 10.800,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 4,00%, pari ad € 432,00; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 1.944,00; per quote affitto ed inesigibilità: l'4,00%, pari ad € 432,00; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 108,00. Totale spese annue a carico del proprietario: € 2.916,00. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 7.884,00. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,50%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula: $V = 7.884,00 \text{ diviso } 0,035 = € 225.257,14$.

Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze della zona dello stesso Comune, nonché con stime comparabili redatte per immobili simili nella stessa zona e da Borsino Immobiliare. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per negozi commerciali nella zona del centro storico (per le zone limitrofe nell'anno in corso non è presente la quotazione), un valore di mercato compreso tra 1.000 e 1.400 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare per la zona in oggetto, riporta un valore compreso tra 1.023 €/mq. e 1.685 €/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 1.550 euro/mq., di poco superiore alla media OMI in quanto nel centro storico i valori sono leggermente inferiori alla zona adiacente più esterna, per via della carenza di servizi, ma comunque nella media dei valori sopra indicati per la zona specifica del Borsino Immobiliare, tenendo conto della buona posizione all'interno del Comune di Rocca di Papa, dell'ampia area esterna comune di parcheggio e manovra e del discreto stato di manutenzione sia interno che esterno del fabbricato e del locale, del tipo di rifiniture e dell'ottima connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe, oltre il fatto che la suddetta area esterna comune, risulta provvista di un comodo accesso dalla strada. A supporto della valutazione estimativa eseguita dal sottoscritto, si sottolinea, che eseguendo il calcolo della stima con il metodo della capitalizzazione del reddito con il canone mensile dichiarato nel contratto di locazione pari ad € 1.200,00, scaturirebbe un valore di stima notevolmente superiore a quello espresso dal sottoscritto, ma che evidentemente è sovradimensionato rispetto agli standard commerciali per il Comune in esame nell'attuale periodo di riferimento.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale commerciale composto dal solo piano terra, compresa la quota di comproprietà indivisa dell'area esterna condominiale comune a tutti i condomini, il tutto sopra dettagliatamente descritto.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 139,00 x 1.550,00 €/mq = € 215.450,00.

Considerata la pressochè totale concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 215.450,00 = (euro duecentoquindicimilaquattrocentocinquanta e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Rocca di Papa (RM) - Via Frascati, 155, piano Terra	139,00 mq	1.550,00 €/mq	€ 215.450,00	100,00%	€ 215.450,00



Valore di stima:	€ 215.450,00
------------------	--------------

Valore di stima: € 215.450,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	17,00	%

Valore finale di stima: € 178.823,50

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 17% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione di quanto già esposto nei paragrafi precedenti ed in particolare in quello relativo alla regolarità edilizia ed urbanistica, che qui deve intendersi fedelmente riportato e trascritto.

Inoltre tutte le modifiche descritte per il ripristino, sono subordinate alla richiesta di autorizzazione agli organi competenti da parte dell'eventuale aggiudicatario all'asta, il quale dovrà sostenere a proprie cure e spese tali interventi, oltre alle spese tecniche, oblazione, diritti di segreteria, rettifica catastale per stralcio della superficie del terrazzo, ecc., ed ai rischi legati all'approvazione della suddetta richiesta da parte degli uffici preposti e la conseguente modifica ed eventuale ripristino degli impianti in esso presenti, fatti sempre salvi i diritti dei terzi. Solo successivamente, al fine di ottenere la piena conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile, dovrà essere presentata la segnalazione certificata di agibilità a firma di tecnico abilitato, che certifichi lo stato legittimo dell'immobile dal punto di vista urbanistico, catastale, igienico-sanitario, oltre alla presentazione di tutte le relative dichiarazioni di conformità degli impianti, ecc.

In ultimo il bene costituente il presente lotto, attualmente è detenuto da terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura, il tutto come dichiarato nel verbale di accesso e come meglio risulta dal contratto di locazione fornito in copia dal debitore, che si deposita nel fascicolo telematico della procedura.

Il deprezzamento così come calcolato, considera altresì gli eventuali ritardi per il rilascio dei beni liberi da persone e/o cose.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il presente bene deve intendersi bandito all'asta ed accettato dall'eventuale aggiudicatario, nello stato e condizione di fatto e di diritto in cui la porzione d'immobile attualmente si trova, con tutti e singoli suoi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, accessi e recessi, azioni e ragioni, diritti, usi e servitù attive e passive e con tutti i diritti ed obblighi, locali e spazi in comunione a norma di legge o come meglio risultano dallo stato dei luoghi o da eventuali patti già in essere.

Infine si sottolinea che tutti gli allegati rimessi dal sottoscritto esperto stimatore, devono considerarsi parte integrante e sostanziale dell'elaborato peritale e che qui devono intendersi riportati e trascritti e che gli eventuali partecipanti all'asta ne danno sin da ora conferma di presa visione del contenuto.



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

Velletri, li 05/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Priori Michele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 1) Verbale di accesso
- ✓ Altri allegati - 2) Fissazione accesso via Pec alla società debitrice
- ✓ Altri allegati - 3) Istanza del CTU e provvedimento di proroga del Sig. Giudice
- ✓ Altri allegati - 4) Documentazione fotografica del lotto
- ✓ Altri allegati - 5) Richiesta di accesso agli atti e protocollo
- ✓ Altri allegati - 6) Doc. catastale: Estratto di mappa, elaborato planimetrico, planimetria e visura
- ✓ Altri allegati - 7) Condominio: estratto conto e tabelle millesimali
- ✓ Altri allegati - 8) Copia Contratto di locazione
- ✓ Altri allegati - 9) Interrogazione Siat Agenzia delle Entrate
- ✓ Altri allegati - 10) Documentazione urbanistica: Stralcio PRG vigente
- ✓ Altri allegati - 11) Copia atto di provenienza Notaio Sabbadini
- ✓ Altri allegati - 12) Planimetrie di rilievo attuale del bene
- ✓ Altri allegati - 13) Doc. edilizia parte 1
- ✓ Altri allegati - 14) Doc. edilizia parte 2
- ✓ Altri allegati - 15) Documentazione urbanistica: PUGC adottato (variante)
- ✓ Altri allegati - 16) Certificazione irreperibilità pratiche edilizie
- ✓ Altri allegati - 17) Computo metrico indicativo per deprezzamento
- ✓ Altri allegati - 18) Ricevuta Pec invio elaborato al legale del creditore procedente
- ✓ Altri allegati - 19) Ricevuta Pec invio elaborato alla società debitrice
- ✓ Altri allegati - 20) Valori Borsino Immobiliare



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Frascati, 155, piano Terra
Trattasi di un locale commerciale sito al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, destinato in parte ad abitazioni ed in parte ad attività commerciali, sito nel Comune di Rocca di Papa, nelle vicinanze del centro storico e lungo un'importante arteria infra-comunale. Il bene riceve accesso dalla pubblica via mediante un cancello carrabile, che immette in un ampio piazzale comune a tutte le unità immobiliari, antistante il locale di cui alla presente procedura e dal quale si giunge ad un terrazzo a livello, anch'esso condominiale, circostante le vetrine di ingresso del bene in esame. Attualmente l'immobile si compone di un unico vano destinato interamente a locale commerciale, mentre il piccolo w.c. munito di antibagno, è stato realizzato nel sottoscala condominiale, con accesso dall'interno del locale stesso, ma in difformità rispetto a quanto approvato col Permesso di Costruire rilasciato ed al grafico di progetto allegato, ultimo titolo edilizio in atti, come meglio descritto al paragrafo dedicato. Per tali modifiche, il sottoscritto esperto stimatore, provvederà a calcolare il valore finale di stima, previo un deprezzamento, che tenga conto degli oneri della Ditta esecutrice dei lavori di ripristino, delle spese tecniche, dei diritti di segreteria ed istruttoria, dell'oblazione e dei rischi legati all'autorizzazione da parte dell'eventuale aggiudicatario, per ricondurre il bene, conforme a quanto riportato sul grafico del P.D.C. suddetto, (ultimo titolo edilizio in atti) ed alla planimetria catastale depositata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 614, Sub. 503, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da quanto potuto constatare e verificare dal sito istituzionale del Comune di Rocca di Papa e dalla documentazione esibita dall'ufficio competente, la zona ove è ubicato il bene in esame, secondo il P.R.G. vigente di Rocca di Papa, adottato con delibera commissariale n. 639 del 2 agosto 1974 e approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n. 1426 del 27 aprile 1976, ricade in zona "B4" Completamento residenziale (Art. 5 delle N.T.A.). Inoltre secondo il P.U.C.G., Piano Urbanistico Generale Comunale, (variante al P.R.G.), adottato con delibera di C.C. n°22 del 28/06/2007, l'area ove è ubicato il fabbricato del quale fa parte il bene da stimare, ricade in zona "B2" (Tessuti urbani esclusivamente residenziali), art. 41 delle N.T.A. Si allegano a tal proposito, la documentazione tecnica del P.R.G., compresa la relazione tecnica e le N.T.A., così come per il P.U.C.G., si allega la tavola di piano, la delibera di consiglio comunale e le N.T.A. aggiornate. Si precisa altresì che l'area in esame ove ricade il fabbricato del quale fa parte il bene oggetto di procedura esecutiva, oltre alla normativa urbanistica ed ai regolamenti vigenti comunali, è sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n°42/2004 e ss.mm.ii., oltre al vincolo del Parco dei Castelli Romani nonchè di quello sismico e pertanto prima di ogni eventuale modifica, sarà necessario richiedere i Nulla osta a tutti gli Enti preposti alla tutela del relativo vincolo. Il presente bene deve intendersi bandito all'asta ed accettato dall'eventuale aggiudicatario, nello stato e condizione di fatto e di diritto in cui la porzione d'immobile attualmente si trova, con tutti e singoli suoi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, accessi e recessi, azioni e ragioni, diritti, usi e servitù attive e passive e con tutti i diritti ed obblighi, locali e spazi in comunione a norma di legge o come meglio risultano dallo stato dei luoghi o da eventuali patti già in essere. Infine si sottolinea che tutti gli allegati rimessi dal sottoscritto esperto stimatore, devono considerarsi parte integrante e sostanziale dell'elaborato peritale e che qui devono intendersi riportati e trascritti e che gli eventuali partecipanti all'asta ne danno sin da ora conferma di presa visione del contenuto.

Prezzo base d'asta: € 178.823,50



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 325/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 178.823,50

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Rocca di Papa (RM) - Via Frascati, 155, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 614, Sub. 503, Categoria C1	Superficie	139,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato condominiale del quale fa parte l'immobile di cui alla presente relazione peritale, si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le facciate dello stesso che tuttavia necessitano di interventi manutentivi, così come le rifiniture, quali marcapiani, aggetti di gronda, ringhiere, parapetti, ecc. Il piazzale comune di manovra e parcheggio circostante il fabbricato, risulta anch'esso in discrete condizioni e con accesso carrabile dalla via principale, delimitato verso strada con un cancello a due ante in ferro.		
Descrizione:	Trattasi di un locale commerciale sito al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, destinato in parte ad abitazioni ed in parte ad attività commerciali, sito nel Comune di Rocca di Papa, nelle vicinanze del centro storico e lungo un'importante arteria infra-comunale. Il bene riceve accesso dalla pubblica via mediante un cancello carrabile, che immette in un ampio piazzale comune a tutte le unità immobiliari, antistante il locale di cui alla presente procedura e dal quale si giunge ad un terrazzo a livello, anch'esso condominiale, circostante le vetrine di ingresso del bene in esame. Attualmente l'immobile si compone di un unico vano destinato interamente a locale commerciale, mentre il piccolo w.c. munito di antibagno, è stato realizzato nel sottoscala condominiale, con accesso dall'interno del locale stesso, ma in difformità rispetto a quanto approvato col Permesso di Costruire rilasciato ed al grafico di progetto allegato, ultimo titolo edilizio in atti, come meglio descritto al paragrafo dedicato. Per tali modifiche, il sottoscritto esperto stimatore, provvederà a calcolare il valore finale di stima, previo un deprezzamento, che tenga conto degli oneri della Ditta esecutrice dei lavori di ripristino, delle spese tecniche, dei diritti di segreteria ed istruttoria, dell'oblazione e dei rischi legati all'autorizzazione da parte dell'eventuale aggiudicatario, per ricondurre il bene, conforme a quanto riportato sul grafico del P.D.C. suddetto, (ultimo titolo edilizio in atti) ed alla planimetria catastale depositata.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

