

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

## LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.395/2023

[REDACTED]

[REDACTED]

---

Giudice delegato – G.D.

[REDACTED]

Curatore

Avv. Roberto Breglia

---

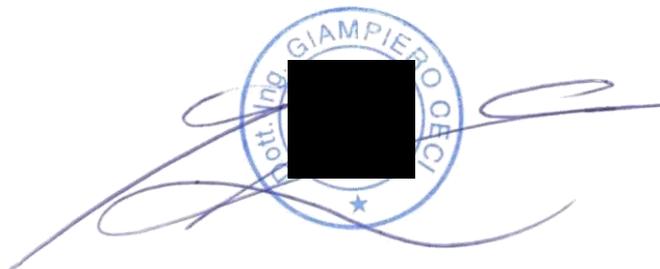
### RELAZIONE TECNICA PERITALE DI STIMA

---

VILLA SIGNORILE CON PISCINA E AMPIA CORTE DI PERTINENZA IN FRASCATI

Il tecnico incaricato

*Ing. Ceci Giampiero*



## SOMMARIO

---

Relazione tecnica peritale di stima .....	1
Incarico .....	3
PREMESSA .....	3
LOTTO 2: .....	4
Identificazione degli immobili .....	4
Confini .....	6
Provenienza e Titolarità attuale - LOTTO 2 .....	7
Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti .....	8
Stato conservativo .....	9
Consistenza .....	10
Planimetria allo stato attuale (stato di rilievo) .....	11
Dati Catastali .....	16
Censi, livelli, usi civici .....	21
Servitù .....	22
Stato di occupazione .....	22
Oneri condominiali .....	22
Inquadramento urbanistico .....	22
Stima .....	29
<b>Stima dell'immobile</b> .....	<b>30</b>

## INCARICO

---

Con provvedimento del G.D. del 22/02/2024 su istanza del Curatore n.8 del 21/02/2024 il sottoscritto Ing. Ceci Giampiero - con studio in [REDACTED] veniva incaricato, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, di redigere una perizia tecnica estimativa relativa agli immobili intestati alla [REDACTED] in liquidazione giudiziale, situati nel Comune di Frascati (RM).

Trattasi di due compendi immobiliari, l'uno costituito da un appezzamento di terreno formato da n. 5 particelle catastali contigue, l'altro costituito da una grande villa con piscina e terreno di pertinenza su cui insistono altri fabbricati accessori; i suddetti beni immobili sono siti nella stessa zona del Comune di Frascati (Rm) in via di Santa Croce, che li separa, trovandosi la villa al civico 10 ed i terreni, privi di numero civico, frontistanti ad essa.

## PREMESSA

---

Per le finalità di cui all'incarico sopra descritto sono stati effettuati rilievi metrici e fotografici dei luoghi nonché accessi agli atti presso gli uffici tecnici comunali competenti all'esito dei quali si è ritenuto opportuno formare due distinti lotti di vendita. Per essi vengono rilasciate due diverse Relazioni tecniche estimative, corrispondenti ai due seguenti compendi immobiliari:

**LOTTO 1: Apppezzamento di terreno di complessivi 8.790 mq situato nel Comune di Frascati (Rm), via di Santa Croce senza numero civico, formato da n. 5 particelle catastali contigue, identificate in **Catasto Terreni del Comune di Frascati (Rm) al foglio 13 particelle 734, 735, 736, 737 e 201.****

**LOTTO 2: Grande villa con piscina e terreno di pertinenza su cui insistono fabbricati accessori; situata nel Comune di Frascati (Rm), via di Santa Croce civico 10, identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Frascati (Rm) **al foglio 20 particella 2 subalterni 2 e 3 graffati, Cat. A/7, Classe 3, Consistenza 23.5 vani; subalterno 4, Cat. A/7, Classe 3, Consistenza 4.5 vani; subalterno 5 Cat. A/4, Classe 1, Consistenza 3.5 vani.****

**Terreni** identificati in Catasto terreni del Comune di Frascati (Rm) **al foglio 20 particelle 4,5,180,181,182,184,189.**

**La presente relazione tecnica è relativa al lotto di vendita 2.**

## LOTTO 2:

**GRANDE VILLA CON PISCINA** e terreno di pertinenza circa 3 ettari su cui insistono fabbricati accessori: situata nel Comune di Frascati (Rm), via di Santa Croce al civico 10;

identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Frascati (Rm) al foglio 20 particella 2 subalterni 2 e 3 graffati, Cat. A/7, Classe 3, Consistenza 23.5 vani; subalterno 4, Cat. A/7, Classe 3, Consistenza 4.5 vani; subalterno 5 Cat. A/4, Classe 1, Consistenza 3.5 vani.

Terreni identificati in Catasto terreni del Comune di Frascati (Rm) al foglio 20 particelle 4,5,180,181,182,184,189.

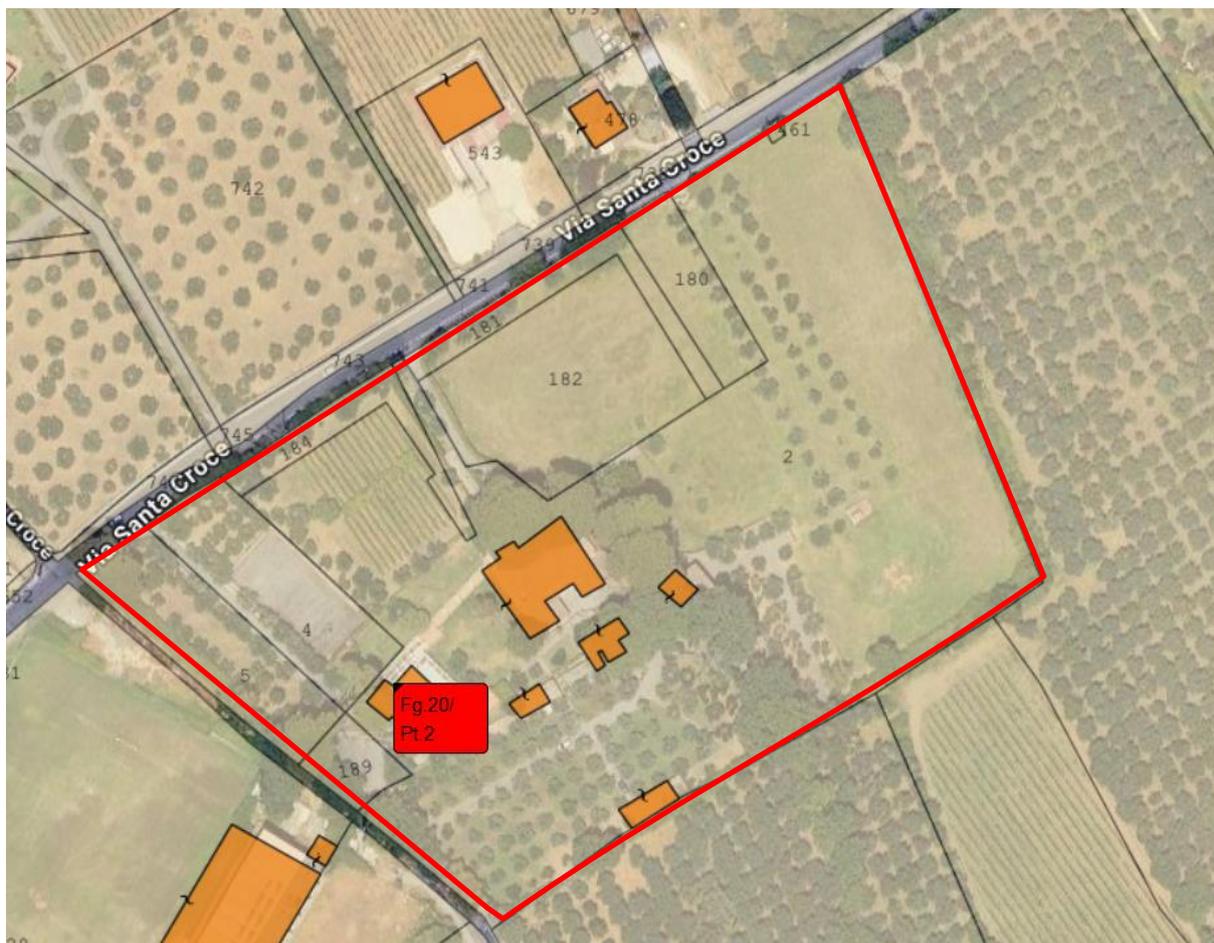
### IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI



*Individuazione nella foto satellitare*



*Individuazione nell'estratto di mappa catastale*

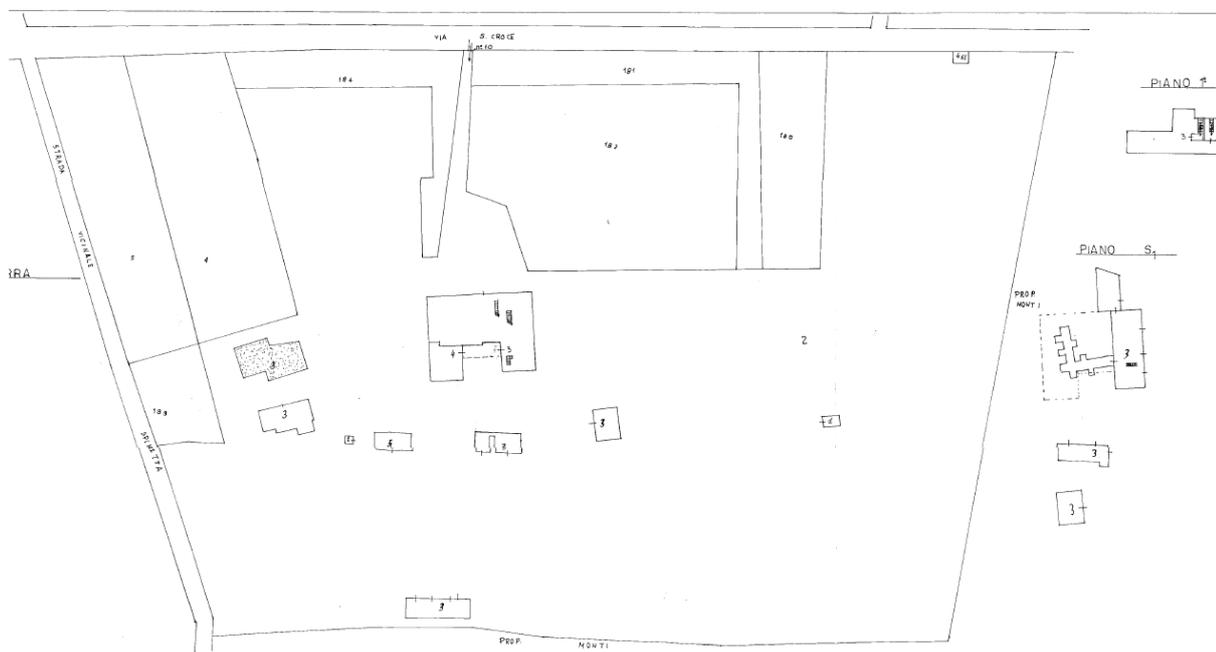


*Sovrapposizione della mappa catastale e della foto satellitare*

**La particella 2 è così composta:** il subalterno 1 corrisponde ad un pozzo; il subalterno 2 corrisponde al terreno di pertinenza; il subalterno 3 corrisponde all'abitazione principale/padronale e comprende anche la piscina con il fabbricato spogliatoi, altri corpi di fabbrica staccati distribuiti sul terreno di pertinenza destinati a deposito, garage ed uno ulteriore destinato a legnaia con forno a legna, il subalterno 4, corrisponde ad un appartamento in villa in aderenza all'abitazione principale; il subalterno 5 corrisponde ad altro autonomo corpo di fabbrica utilizzato allo stato attuale dal custode/fattore.

Fanno parte del compendio i terreni identificati in Catasto terreni del Comune di Frascati (Rm) al foglio 20 particelle 4,5,180,181,182,184,189 situati all'interno della recinzione della villa.

Il tutto come nell'elaborato planimetrico catastale che segue.



## CONFINI

La villa con piscina e terreno di pertinenza su cui insistono più fabbricati in via di Santa Croce 10 Frascati (Rm), identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Frascati (Rm) al foglio 20 particella 2, subalterni 2 e 3, subalterno 4 e subalterno 5, confina con terreni liberi alle particelle 180,181,182,184, 4,189,17,12,960, con strada vicinale di 'Spinetta' e con cabina elettrica alla particella 461.

La particella 4 confina con Particelle 184, 2, 5 e con via di Santa Croce; la particella 5 confina con particelle 4, 189, strada vicinale di Spinetta e con via di Santa Croce; la particella 180 confina con particella 2 per due lati, particella 181 e con via di Santa Croce; la particella 181 confina con particelle 180, 2, 182 e con via di Santa Croce; la particella 182 confina con particella 181 per due lati e con particella 2 per gli altri 2 lati; la particella 184 confina con particelle 2 e 4 e con via di Santa Croce; infine la particella 189 confina con particella 2 per due lati, particella 5 e con strada vicinale di Spinetta.

## PROVENIENZA E TITOLARITÀ ATTUALE - LOTTO 2

- Dal certificato notarile in atti, emerge che l'area su cui sono stati realizzati gli immobili come allo stato attuale risulta pervenuta a [REDACTED] con **Atto di compravendita del 13/11/1968** a rogito Notaio [REDACTED] (Repertorio n.261181/ Rogito n.20633) tra le parti [REDACTED] e [REDACTED] Atto registrato a Roma Ufficio Atti pubblici il 22/11/1968 al n. 16400, mod 71M, serie E, mod1, vol.180; trascritto presso la Conservatoria di Roma 3 in data 22/11/1968 al n. 67251 di formalità; con **successivo Atto correttivo** a rogito Notaio [REDACTED] **del 18/07/1972** Rep. 325171, registrato e trascritto presso la Conservatoria di Roma 3 in data 25/07/1972 al n. 49280 di formalità, veniva precisato che per mero errore era stata omessa la particella 183 del foglio 20, costituente la corte annessa ai fabbricati identificati con particelle 186 e 187.

Dalla lettura dell'Atto di provenienza si evince che il sig. [REDACTED] aveva acquistato gli immobili dai sig.ri [REDACTED] sia quali esecutori testamentari del defunto [REDACTED] che quali procuratori della sig.ra [REDACTED] vedova Pisa con Atto del 11/05/1968 ricevuto dal Notaio [REDACTED] di Roma rep. 609; registrato a Roma Ufficio Atti pubblici il 27/05/1968 al n. 7890 vol.1124. All'epoca i beni immobili corrispondevano ad una tenuta di superficie totale di 29.310 mq e 2 fabbricati rurali su corte di pertinenza comune; le particelle catastali citate erano le 2,3,4,5,180,181,182, 184,185,186,187,188,189.

[ALLEGATI - **Atto Notaio [REDACTED] rep. n.261181/1968 - Atto costitutivo e statuto**]

- Agli Atti del Servizio Demanio del Comune di Frascati (Rm) risulta la sussistenza di Livello enfiteutico in favore del Comune di Frascati.

[ALLEGATO - **Attestazione Sussistenza di livelli**]

Per quanto sopra gli immobili come allo stato attuale corrispondono e risultano intestati come segue:

**Grande villa con piscina e terreno di pertinenza su cui insistono più fabbricati**; situata nel Comune di Frascati (Rm), via di Santa Croce civico 10, identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Frascati (Rm) **al foglio 20 particella 2 subalterni 2 e 3 graffati, Cat. A/7, Classe 3, Consistenza 23.5 vani; subalterno 4, Cat. A/7, Classe 3, Consistenza 4.5 vani; subalterno 5 Cat. A/4, Classe 1, Consistenza 3.5 vani**

**Terreni** identificati in Catasto terreni del Comune di Frascati (Rm) **al foglio 20 particelle 4,5,180,181,182,184,189**

[REDACTED]

**Livellario enfiteutico - quota 1/1**

[REDACTED] **Diritto del concedente - quota 1/1**

## DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La villa si trova nel Comune di Frascati (Rm), località Cocciano, ed è accessibile dalla via di Santa Croce al civico 10, è una zona periferica collinare a sviluppo urbano medio di tipo misto residenziale e terziario con grandi appezzamenti coltivati per lo più a olivi e viti. La zona è dotata di servizi essenziali, è comunque prossima a servizi ed infrastrutture del centro cittadino raggiungibili a pochi minuti di auto; ottima accessibilità dalle strade statali e provinciali, non lontana dall'uscita autostradale della A1 di Monte Porzio Catone. Ottima panoramicità sulle campagne limitrofe e sulla città di Roma, ottima disponibilità di verde all'interno della proprietà.

Trattasi di una villa situata sulla parte alta della zona collinare con bellissima vista sulle campagne circostanti e su Roma, dotata di ampio terreno di circa 3 ettari, in parte mantenuto a prato o coltivato per lo più a olivi e nella zona più prossima al costruito mantenuto a giardino; sullo stesso insistono un corpo di fabbrica principale e diversi corpi di fabbrica accessori utilizzati come deposito attrezzi/magazzini, garage, oltre ad una abitazione destinata al custode/fattore.

L'abitazione principale/padronale è distribuita su di un piano seminterrato a destinazione accessoria con atrio centrale adibito anche a garage, cantina dotata di grandi vasche per vinificazione, locali tecnici per impianti, diversi locali adibiti a deposito, bagno, zona taverna/sala hobby e grotta; al piano terra, dove si sviluppa l'abitazione, ampia zona giorno con soggiorno a tutta altezza dotato di camino caratterizzato da pavimentazioni in marmo e bei soffitti a volta, zone soppalco, ampi spazi distributivi centrali, zona pranzo con camino e balcone, cucina; zona notte con 3 camere da letto e 3 bagni, ampio terrazzo; piano primo sottotetto con soppalco affacciato sul soggiorno, 2 camere e 2 bagni, 2 locali soffitta. I diversi livelli sono collegati da più scale interne nonché da scale esterne di collegamento tra piano seminterrato e terra.

Nel piano residenziale l'altezza massima interna della zona soggiorno a volta è di 5,20 ml e altezza media degli altri ambienti 3,00 ml; altezza minima dei locali soffitta al piano primo di circa 0,80 ml e altezza massima degli altri locali 2,80 ml; altezza dei locali del piano seminterrato nella sala hobby 3,70 ml, nell'atrio di 4,60 ml.

La residenza è stata realizzata negli anni '70 con caratteri tipologici e tecnologici classici, muratura in elevazione intonacata e tinteggiata in colore chiaro, copertura a tetto a falde inclinate rivestita con tegole laterizie; le aperture, con infissi in acciaio rivestiti in legno, sono caratterizzate in facciata dalla presenza di cornici ed il sistema di oscuramento è a portelloni o persiane in legno, al piano seminterrato sono presenti sopraluce ad arco protetti da grate metalliche, che richiamano il motivo decorativo dei parapetti dei balconi e del terrazzo. Le rifiniture interne, soprattutto quelle della zona giorno, sono di pregio (pavimentazioni in marmo in bicromia e boiserie alle pareti, cornici dei camini in marmo, soppalco in legno, parquet nelle camere da letto, tetto in legno). Negli esterni si fanno notare le tegole antiche, che il proprietario riferisce essere seicentesche di origine siciliana; nel piazzale principale vi sono belle pavimentazioni a san pietrini.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico, impianto di riscaldamento con terminali a termosifoni in alluminio, scaldacqua elettrici a boiler, impianto idrico e smaltimento reflui, tuttavia, non si hanno notizie circa l'esito finale in rete fognaria urbana. Impianto citofonico e telecamere di sorveglianza distribuite nella corte pertinenziale. Nel terreno di pertinenza è presente un pozzo dotato di pompa elettrica.

In aderenza al corpo di fabbrica principale, sopra descritto, vi è una ulteriore abitazione con accesso indipendente, recentemente ristrutturata; l'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina, 2 camere da letto e bagno. Copertura a tetto a falde inclinate con altezza interna massima di 3,40 ml e minima di 2,20 ml. Impianto elettrico, impianto di riscaldamento con terminali a termosifoni, impianto idrico e smaltimento reflui completi.

La villa è dotata di ampia piscina su terrazza panoramica, sottostanti locali tecnici per trattamento acque con fabbricato spogliatoi, recentemente ristrutturato, comprendente locali bagni, docce, 2 stanze, disimpegno ed anche una cucina. Impianto elettrico, impianto di riscaldamento con terminali a termosifoni, impianto idrico e smaltimento reflui completi.

Altri corpi di fabbrica staccati distribuiti sul terreno di pertinenza destinati a deposito attrezzi e/o animali, uno a garage con sottostante deposito, ed uno ulteriore destinato a legnaia con forno a legna e pergolato, locali tecnici e tettoie.

Fa parte della proprietà un ulteriore corpo di fabbrica autonomo, utilizzato allo stato attuale ad abitazione dal custode/fattore composta da soggiorno, cucina, letto, bagno e disimpegno.

Vi è un campo da tennis in cemento con muretti perimetrali danneggiati dalle radici delle vicine piante di ulivo e con fondo da ristrutturare.

Il terreno di pertinenza collinare è terrazzato, in parte sistemato a giardino con belle zone pavimentate e piante ornamentali di pregio, impianto di illuminazione esterna, ed in parte mantenuto agricolo con almeno 200 piante di ulivo.

[ALLEGATO - Fotografico]

## STATO CONSERVATIVO

---

Tutta la proprietà mostra un buono stato manutentivo generale, sono visibili periodici interventi manutentivi che ben mantengono la condizione conservativa, con poche puntuali problematiche.

L'appartamento in villa appare recentemente ristrutturato, sono stati rilevati segni di umidità probabilmente a causa del fatto che permane inutilizzato in periodi alterni.

Il campo da tennis in cemento è con fondo da rifare e muretti perimetrali danneggiati dalle radici delle vicine piante di ulivo da ristrutturare. La pavimentazione della piscina è danneggiata ed appare anch'essa da ristrutturare.

N.B. Si segnala che in uno dei fabbricati attrezzi sono stati rilevati problemi statici importanti, mentre nel fabbricato garage adiacente la villa comprendente anche un piano seminterrato sono visibili lesioni di più modesta entità.

Si segnala inoltre la presenza di una antenna per telefonia installata sulla via della Spinetta a breve distanza dal compendio immobiliare in argomento, così come la prossimità con un impianto sportivo, ex stadio del rugby.

## CONSISTENZA

---

Le superfici lorde vendibili delle unità immobiliari sono state determinate alla luce di coefficienti di ponderazione individuati dal D.P.R. n. 138/98 per le unità immobiliari a destinazione ordinaria (indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B), che afferma che "l'unità di consistenza è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3) dove la superficie catastale per le categorie catastali A/7 abitazioni in villini e A/8 abitazioni in ville è data dalla somma delle superfici di:

A) Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali, computata nella misura del 100 per cento (se non appartenenti alle categorie C1 e C6)

B) Vani (o locali) accessori a diretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A, qualora comunicanti con gli stessi, computata nella misura del 50 per cento; qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera A); computata nella misura del 25 per cento qualora non comunicanti

C) Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale, computata nella misura del 30 per cento fino alla superficie di 25 mq; computata nella misura del 10 per cento per la superficie eccedente i 25 mq

D) Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A, pertinenze esclusive della uiu trattata, computata nella misura del 15 per cento fino alla superficie di 25 mq; computata nella misura del 5 per cento per la superficie eccedente i 25 mq

E) Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della uiu trattata. Tale tipologia è presa in considerazione solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera 'A', computata nella misura del 10 per cento per la quota eccedente il quintuplo di 'A' (5xA) fino alla superficie pari al sestuplo di 'A' (6xA); computata nella misura del 2 per cento per la quota eccedente il sestuplo della superficie di 'A' (6xA).

La superficie catastale viene arrotondata al metro quadrato.

**N.B.** Si evidenzia che per il calcolo della consistenza i coefficienti utilizzati fanno riferimento allo stato di regolarità edilizia ed urbanistica come da Licenza edilizia n.30/1971 pertanto il subalterno 5 verrà valutato come superficie accessoria così come il fabbricato destinato a spogliatoio, le superfetazioni ai fabbricati accessori non verranno prese in considerazione. Il tutto come meglio chiarito nel paragrafo relativo all'inquadramento urbanistico.

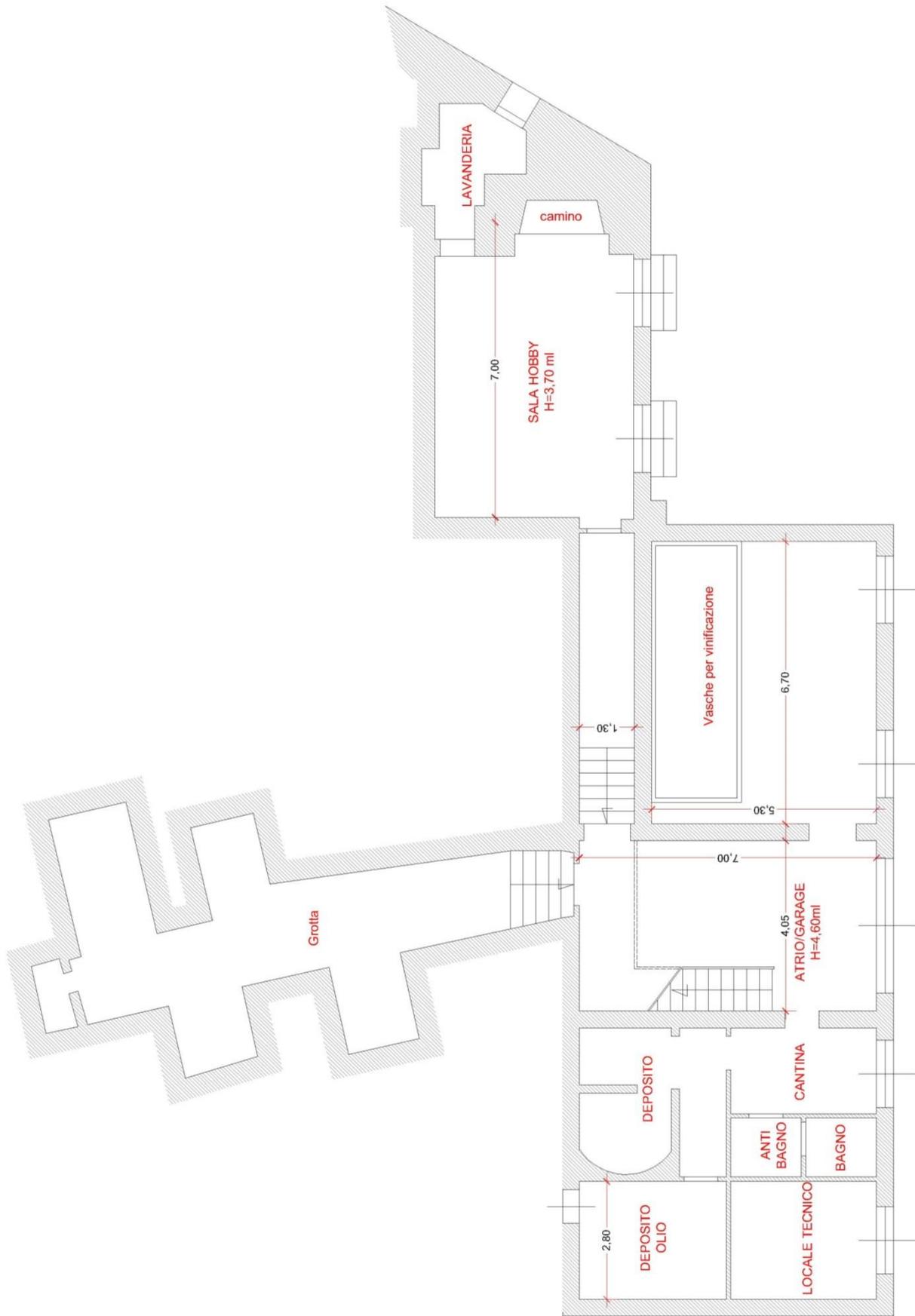
Le superfici lorde vendibili delle unità immobiliari in oggetto sono calcolate come segue:

LG 395/2023 - Foglio 20 - Particella 2-4-5-180-181-182-184-189					
Destinazione	Superficie Lorda mq	Coefficiente	Superficie Convenzionale mq	Altezza	Piano
Subalterno 3 -Residenziale PT	335,00	1	335	3,00-5,20 ml	T
Subalterno 3- Residenziale P1	125,00	1	125	2,80-0,80-ml	1
Subalterno 3- Accessoria Psi	235,00	0,5	117,5	3,70 4,60 ml	Psi
Subalterno 3-terrazzi, balconi e assimilabili	334,00	0,3-0,1	38,4		T-1
Subalterno 3-Accessoria garage PT e deposito PSi	80,00	0,25	20	2,60 ml max	T
Subalterno 3-Accessoria spogliatoio PT	67,00	0,3	20,1	3,00 ml	T
Subalterno 3-Accessoria deposito e forno	83,00	0,25	20,75	2,80 ml max	T
Subalterno 2- Superficie scoperta, piscina	200,00	0,1	20		T
Subalterno 4- Residenziale	71,00	1	71		T rialzato
Subalterno 5-Accessoria	39,00	0,25	9,75	2,20-3,40 ml	T
Particella 4 - campo da tennis e aree libere	1690,00	0,1-0,02	27,8		T
Particelle 2 (libera) 5,180,181,182,184,189	27518,00	0,02	550,36		T
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>			<b>1355,66</b>		<b>1356</b>

**Superficie lorda commerciale / vendibile = 1356 mq (arrotondata)**

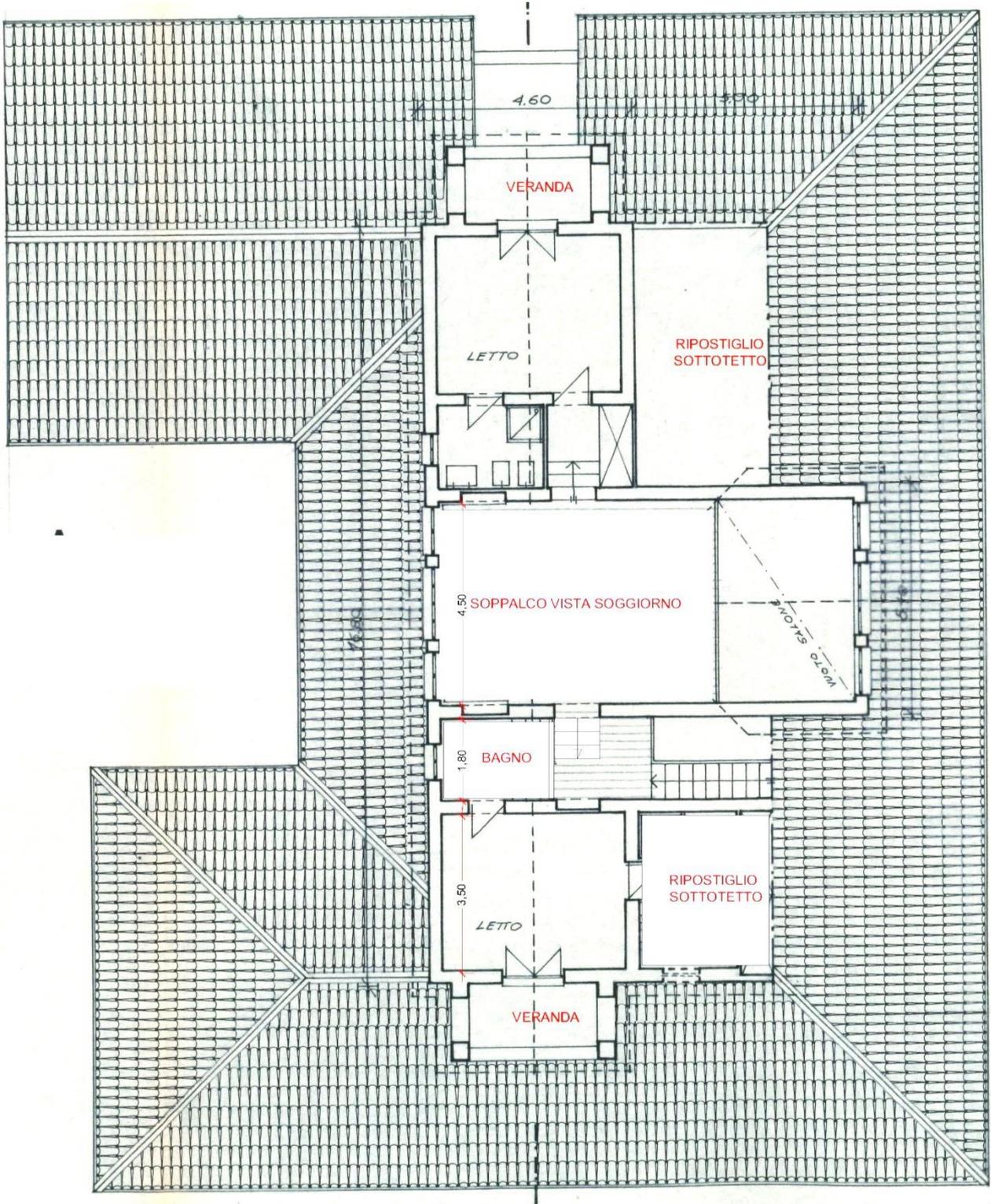
PLANIMETRIA ALLO STATO ATTUALE (STATO DI RILEVO)

---



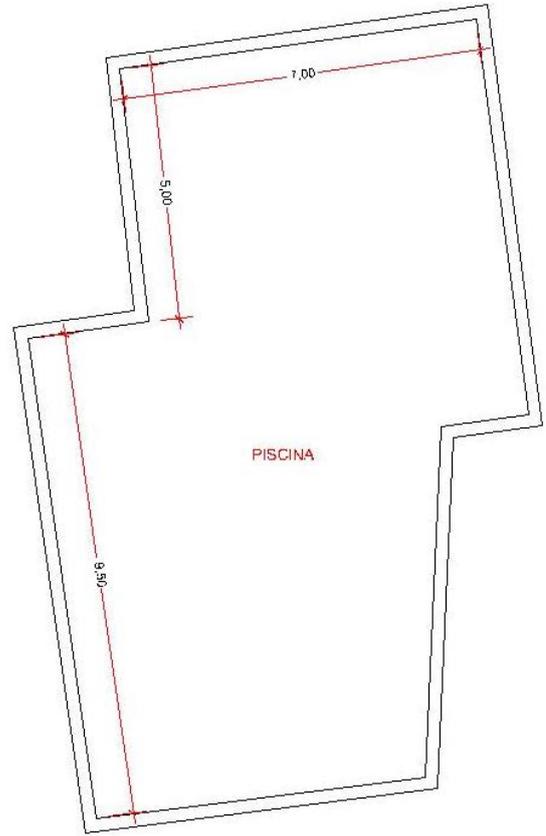
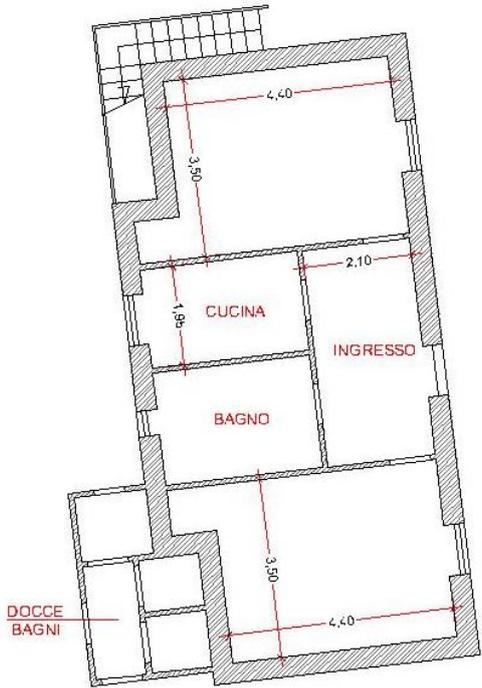
Piano seminterrato-accessorio



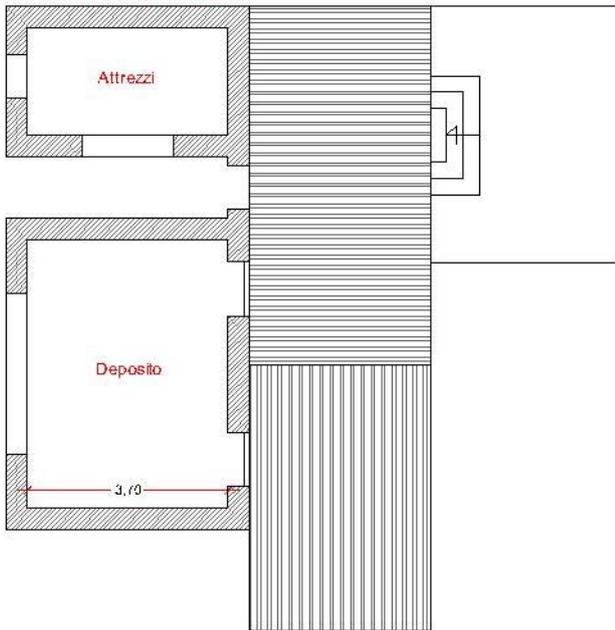


Piano 1 sottotetto -abitativo

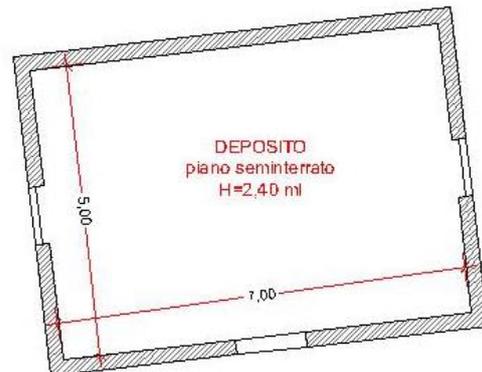
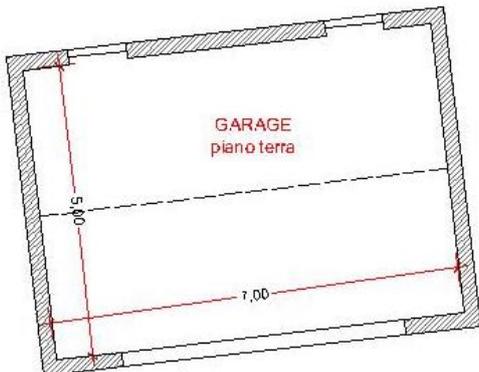
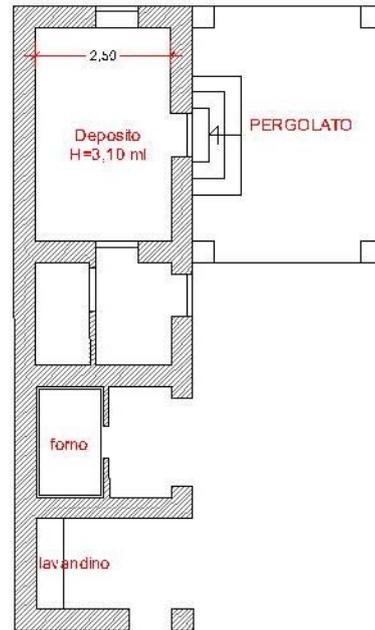
**FABBRICATO SPOGLIATOIO  
COPERTURA A TERRAZZA**



**FABBRICATO ACCESSORIO  
DEPOSITO/ATTREZZI- Piano 1**



**FABBRICATO ACCESSORIO-  
piano seminterrato  
(importanti problemi statici)**



# DATI CATASTALI

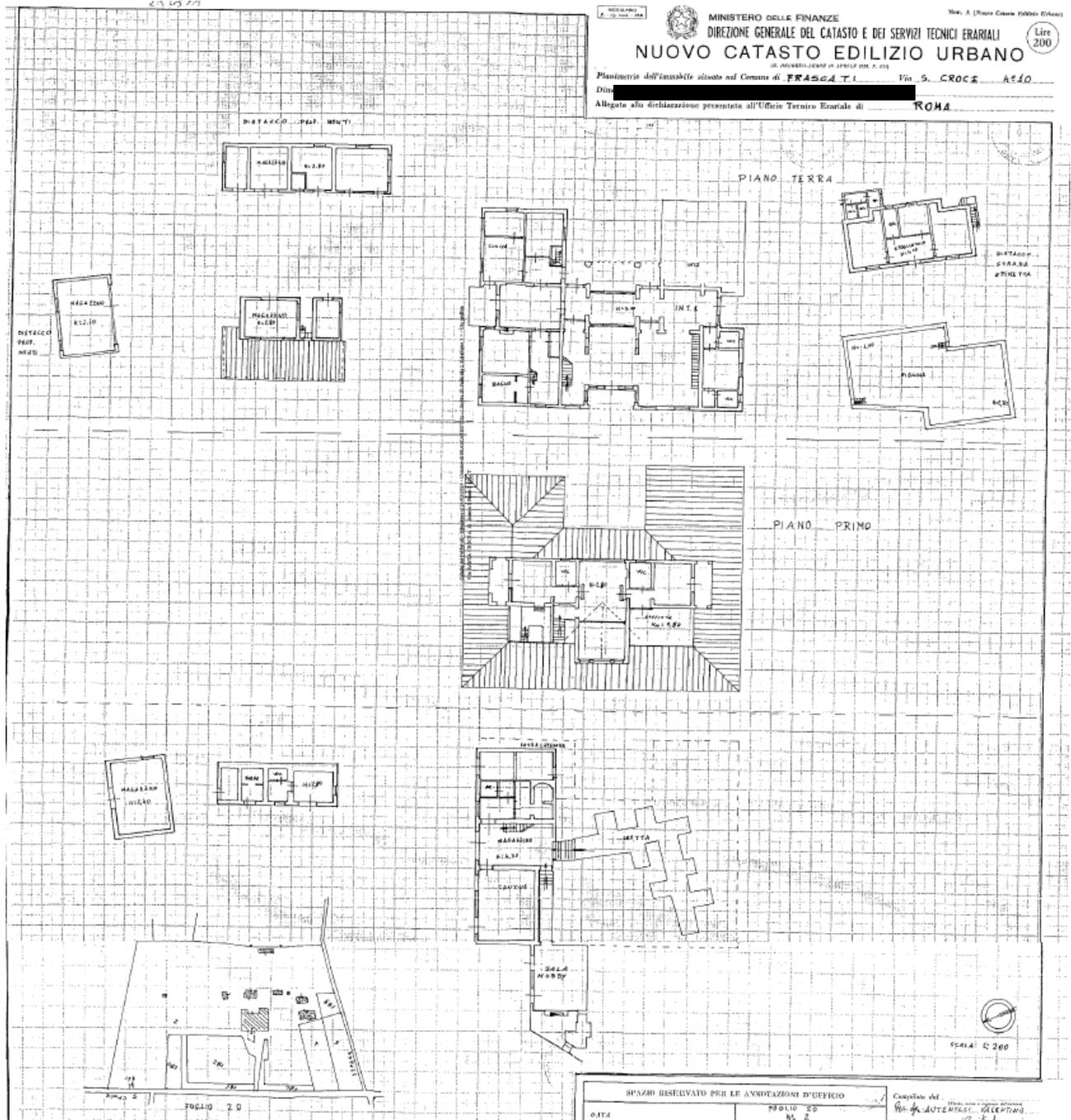
Catasto Fabbricati del Comune di FRASCATI (Codice: D773) Provincia di ROMA

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	20	2	2 3		A7	3	23,5 vani	651mq	4.794,01 €	S1-T-1

**Indirizzo catastale:** Via Santa croce n. 10 interno 1, piano: 1-S1-T

**Intestatari catastali:** [REDACTED] - Proprietà 1/1

**Planimetria catastale di u.i.u.:**





Catasto terreni (CT)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Qualità	Classe	Superficie mq			Reddito	
					ha	ca	are	Dominicale	Agrario
20	4		Vigneto	3		16	90	30,98	10,04

Catasto terreni (CT)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Qualità	Classe	Superficie mq			Reddito	
					ha	ca	are	Dominicale	Agrario
20	5		Vigneto	3		16	60	30,43	9,86

Catasto terreni (CT)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Qualità	Classe	Superficie mq			Reddito	
					ha	ca	are	Dominicale	Agrario
20	180		Vigneto	3		9	90	14,48	4,69

Catasto terreni (CT)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Qualità	Classe	Superficie mq			Reddito	
					ha	ca	are	Dominicale	Agrario
20	181		Vigneto	2		7	60	21,59	6,08

Catasto terreni (CT)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Qualità	Classe	Superficie mq			Reddito	
					ha	ca	are	Dominicale	Agrario
20	182		Vigneto	3		28	10	51,52	16,69

Catasto terreni (CT)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Qualità	Classe	Superficie mq			Reddito	
					ha	ca	are	Dominicale	Agrario
20	184		Uliveto	2		6	00	3,87	1,24

Catasto terreni (CT)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Qualità	Classe	Superficie mq			Reddito	
					ha	ca	are	Dominicale	Agrario
20	189		seminativo	2		3	80	2,16	1,67

#### **Intestatari catastali:**

████████████████████ - Livellario

████████████████████ - Livellario

████████████████████ - Diritto del concedente

#### **Corrispondenza catastale**

l'intestazione appare disallineata con quanto rilevabile dall'Atto di provenienza e quanto acquisito dall'accesso agli atti svolto presso il Comune di Frascati in merito alla sussistenza del diritto di livello in qualità di concedente.

In merito al subalterno 5 della particella 2 appare conforme allo stato attuale ma difforme dal titolo edilizio per trasformazione d'uso da accessorio in abitazione del custode/fattore, inoltre in prossimità del fabbricato vi è stata la realizzazione di una tettoia con locale tecnico centrale.

In merito al subalterno 3 della particella 2 e precisamente il fabbricato 'spogliatoio appare difforme dal titolo edilizio e dalla planimetria catastale per trasformazione d'uso da accessorio in appartamento in quanto risultano realizzati una cucina, bagno e 2 stanze; vi sono inoltre superfetazioni nel retro dove sono stati ricavati bagni e docce non previste nel titolo edilizio.

In merito alla particella 4 si segnala la presenza del campo da tennis.

Sui terreni non vi sono colture corrispondenti a quanto in catasto essendo assimilabili a pertinenza della villa e solo in parte mantenuti agricoli.

### ***Storia catastale***

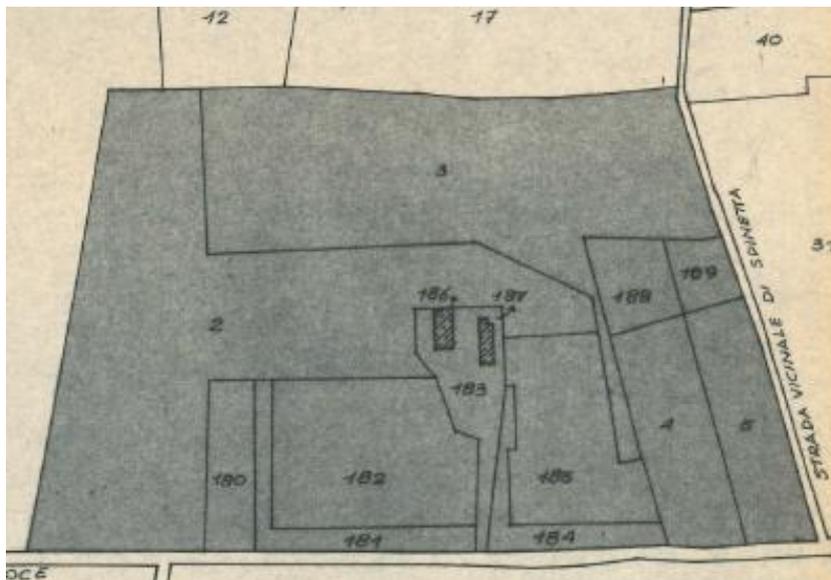
All'epoca dell'atto di acquisto del 13/11/1968 (Repertorio 261181, Rogito 20633), i beni immobili erano così descritti:

**Detta tenuta, con sovrastanti fabbricati rurali, è distinta in catasto al foglio 20, particelle 2.3.4.5.180.181.182.184.185.186.187.188 e 189, superficie catastale ha.2.93.10, r.d.2.187,25, r.a.2.509,79.**

Detto compendio corrispondeva ad una tenuta per una superficie totale di 29.310 mq e sovrastanti 2 fabbricati rurali su corte di pertinenza comune.

Con tipo di frazionamento redatto dal Geom. ██████ su estratto n. 24266 rilasciato dall'U.T.E. di Roma in data 18/10/1969 veniva frazionata la Particella 461 già Part. 2/b di 16 mq per l'impianto della cabina dell'Enel; all'impianto meccanografico catastale del 02/03/1985 risultava già frazionata la particella 461 di 16 mq dove tuttora insiste la cabina dell'ENEL.

Nella pratica edilizia e nel titolo rilasciato con n. 30/1971 lo stato ANTE OPERAM constava delle particelle catastali : 2,3,4,5,180,181,182,183,184,185,186,187,188,189.



Estratto di mappa nella licenza edilizia n. 30/1971

**N.B.** La Particella 183 del foglio 20 di 923 mq sebbene non citata nell'Atto di compravendita in favore de ██████████ del 13/11/1968 a rogito Notaio ██████████ repertorio n.261181- rogito n. 20633; né nel successivo Atto d'Obbligo del 18/11/1971 a rogito Notaio ██████████ repertorio n.27.399 trascritto il 07/12/1971 Reg gen. Vol. 4 n. 98615 Reg. Part. Vol.4 n.70897; è di fatto ricompresa nella proprietà in quanto corte comune dei fabbricati rurali alle Particelle 186 e 187 come chiarito nella visura storica catastale.

	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	
						ha are ca		
1	20	183		-	FABB RURALE	09 23		
Notifica							Partita	927
Annotazioni				di studio: COMUNE AI N.186,187 DEL FOGLIO 20				

A seguito del titolo edilizio rilasciato, ovvero Licenza edilizia n.30/1971, i vecchi fabbricati rurali sono stati restaurati ed ampliati per ottenere una 'Casa di campagna' completa di fabbricati accessori, per la conduzione del fondo, e di piscina. Le particelle sulle quali insistono i fabbricati, quindi, sono state denunciate in catasto fabbricati e con tipo mappale n.19156.1/1986 (in atti solo dal 02/10/2002 pratica n.796420) le Particelle 3, 183,185,186,187,188 sono state fuse con la particella 2 (che ha mantenuto la medesima denominazione) e dunque soppresse. Le altre particelle non hanno subito variazioni catastali.

Con successivo Atto correttivo a rogito Notaio ██████████ del 18/07/1972 Rep. 325171, registrato e trascritto presso la Conservatoria di Roma 3 in data 25/07/1972 al n. 49280 di formalità, veniva precisato che per mero errore era stata omessa la particella 183 del foglio 20, costituente la corte annessa ai fabbricati identificati con particelle 186 e 187.

Così permane anche allo stato attuale. Il tutto nella consistenza riportata negli schemi di seguito.

Dati identificativi delle Particelle catastali nell'Atto di acquisto 13/11/1968			Dati identificativi delle Particelle catastali allo stato attuale		
Foglio	Particella	Consistenza mq	Foglio	Particella	Consistenza mq
20	2	9824	20	2	21527
20	3	7900			
20	4	1690	20	4	1690
20	5	1660	20	5	1660
20	180	790	20	180	790
20	181	760	20	181	760
20	182	2810	20	182	2810
20	183	923			
20	184	600	20	184	600
20	185	2060			
20	186	80			
20	187	60			
20	188	680			
20	189	380	20	189	380
20	461	16	20	461	16
Tot mq		<b>29310</b>	Tot mq		<b>30217</b>
Tot mq compresa la Part 183 b.c.n.c. delle Part 186-187		<b>30233</b>	Tot mq compresa la Part 461 (poi ceduta)		<b>30233</b>

[ALLEGATO – Catastali attuali e catastali storici-certificazione UTE]

## CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

Effettuate le visure storiche catastali per l'intero compendio ed effettuato accesso agli Atti presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto, uffici della sede provinciale di via Raffaele Costi per consultare i documenti cartacei, e rilevata la presenza di Livello in qualità di concedente in favore del Comune di Frascati si è inoltrata al Comune **Istanza di 'Attestazione di esistenza/inesistenza usi civici, censi, livelli ed ogni altro diritto, vincolo o servitù comunale, demaniale, regionale o statale riferibile agli immobili in oggetto'**; l'Ufficio Demanio ha riscontrato la **'SUSSITENZA DI LIVELLO ENFITEUTICO IN FAVORE DEL COMUNE DI FRASCATI'** come di seguito in stralcio e meglio in allegato.

Visti gli atti del Servizio Demanio;

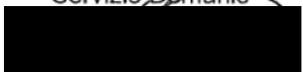
**Attesta**

Che da quanto presente agli atti del Servizio Demanio, come da visure catastali storiche, risulta la sussistenza di livello enfiteutico a favore del Comune di Frascati sugli immobili distinti attualmente presso il N.C.E.U. ed N.C.T. al foglio 20 particelle:

- 2 presso il N.C.E.U
- 4, 5, 180, 181, 184, 189 presso il N.C.T.

–salve ed impregiudicate le risultanze della Conservatoria RR. II. Roma 2

Il Dirigente ad Interim  
Servizio Demanio



[ALLEGATO – Attestazione Sussistenza di livelli]

Ad esito della detta Attestazione il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare 'ISTANZA DI POSSIBILITÀ DI AFFRANCAZIONE E AD ESITO AFFERMATIVO LA QUANTIFICAZIONE DEL CAPITALE DI AFFRANCO'. Ad oggi non risulta ancora pervenuta alcuna risposta.

[ALLEGATO -Re: Prot. N.37914-24-Affrancazione]

## SERVITÙ

---

Al fine del rilascio della Licenza edilizia n.30/1971, si confronti paragrafo relativo all'inquadramento urbanistico, **l'area è stata asservita alla costruzione con Atto d'obbligo** a rogito Notaio ██████████ del 18/11/1971, registrato presso l'ufficio registro di Roma 3 in data 23/11/1971 al n. 20849 Vol. 2348; trascritto presso la Conservatoria di Roma 3 in data 07/12/1971 al n. 70897 di formalità.

Con Scrittura privata autenticata dal Notaio ██████████ del 05/12/1969 Rep. n. 61748 ██████████ vendette all'ENEL una porzione di terreno di mq 16 (oggi identificata con Particella 461 del Foglio20 già Part 2/b) destinata all'impianto di una cabina elettrica di trasformazione; la parte venditrice **costituì a carico della rimanente e circostante sua proprietà servitù perpetua di elettrodotto a favore dell'ENEL** - Ente Nazionale per l'Energia Elettrica e aventi causa per le linee elettriche a bassa e media tensione entranti ed uscenti dalla cabina di trasformazione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

In occasione del sopralluogo l'immobile è stato trovato occupato dall'amministratore della società in liquidazione; uno dei fabbricati nel terreno di pertinenza è occupato dal custode/fattore come abitazione.

## ONERI CONDOMINIALI

---

L'immobile non è compreso in Condominio non vi sono oneri condominiali che rimarranno a carico dell'acquirente.

## INQUADRAMENTO URBANISTICO

---

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Frascati, di sotto in stralcio e meglio in allegato, si evince che **la zonizzazione del piano regolatore generale - PRG approvato con DGR n.515 del 28/04/2005 è A2- zone agricole** con possibilità di costruzioni strettamente necessarie alla conduzione agricola dei suoli e allo sviluppo delle imprese agricole.

I beni sono inquadrati dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2.

**-nella Tav. A:** Sistemi ed ambiti del paesaggio- L'area è ricompresa all'interno del **Paesaggio Agrario di Valore** ai sensi dell'art.25 del PTPR. E in minima parte nel Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione ai sensi dell'art. 29 del PTPR



-nella Tav. B: Beni paesaggistici - L'area appare ricompresa tra quelle sottoposte a vincoli ai sensi dell'art.8 del PTPR -**Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico** Lr. 37/83, art. 14 Lr. 24/98 -art. 134 co. 1 lett. a Dlgs 42/04 e art. 136 Dlgs 42/04. lett. c) d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche art. 136 Dlgs 42/04 D.M. 2.04.1954. Vincoli Dichiarativi vigenti: **cd058\_001-Comprensorio dei Colli Tuscolani**



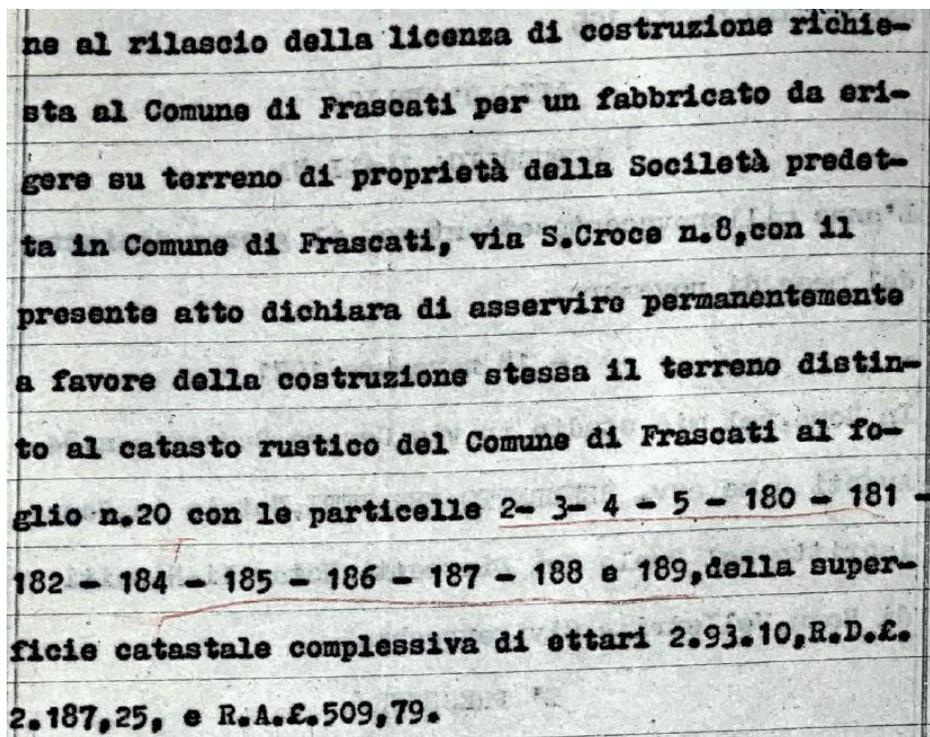
L'area ricade inoltre in quelle sottoposte a **Salvaguardia degli impianti di captazione dei Colli Albani**: Acqua vergine, Torre Angela, Finocchio, Pantano, Borghese; ai sensi della DGR n.6795 del 08/08/1995 e DGR n.537 del 02/11/2012.

Ai sensi della DGR Lazio del 22/02/2009 n.387 l'area ricade in Zona sismica 2 sottozona B.

**[ALLEGATO - Certificato di Destinazione Urbanistica]**

Presso l'Ufficio Tecnico comunale, sportello edilizia privata, sono stati reperiti i seguenti Atti amministrativi e le seguenti pratiche edilizie e relativi titoli abilitativi:

-**Atto d'obbligo** a rogito Notaio [REDACTED] repertorio n.27399 del 18/11/1971 **con il quale veniva asservito permanentemente a favore della costruzione** il terreno distinto al catasto rustico del Comune di Frascati al Foglio 20 particelle 2,3,4,5,180,181,182,184,185,186,187,188 e 189 della superficie catastale di ettari 2.93.10 ; come di sotto in stralcio e meglio in allegato:



ne al rilascio della licenza di costruzione richiesta al Comune di Frascati per un fabbricato da erigere su terreno di proprietà della Società predetta in Comune di Frascati, via S.Croce n.8, con il presente atto dichiara di asservire permanentemente a favore della costruzione stessa il terreno distinto al catasto rustico del Comune di Frascati al foglio n.20 con le particelle 2- 3- 4 - 5 - 180 - 181 - 182 - 184 - 185 - 186 - 187 - 188 e 189, della superficie catastale complessiva di ettari 2.93.10, R.D.£. 2.187,25, e R.A.£.509,79.

**[ALLEGATO - Atto d'obbligo repertorio n.27399/1971]**

- Licenza edilizia n.30 del 27/11/1971 prot. n.11.116 per 'Ampliamento e restauro per una casa di campagna in Via Santa Croce 8 Frascati'; presentazione domanda di costruzione del 05/07/1971 prot.6349; Parere favorevole della Commissione edilizia comunale del 12/08/1971 delibera n.51; comunicazione inizio lavori del 01/02/1972 prot. 1266 e comunicazione fine lavori del 31/05/1973 prot.4958.

Deve in ogni caso evidenziarsi che:

- Non è stato reperito alcun Certificato di agibilità.

- Nulla emerge in merito al fabbricato ad uso locale tecnico dove è collocato il pozzo.
- Nulla emerge in merito al sistema di smaltimento / allontanamento delle acque reflue.
- Non sono state reperite le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici presenti.
- Non sono state reperite le attestazioni di prestazione energetica-APE.

Dal confronto tra titolo edilizio, di sotto in stralcio, e lo stato attuale relativamente all'abitazione padronale di cui al subalterno 3, al piano seminterrato a destinazione accessoria, si è rilevato un disallineamento tra elaborato grafico e stato reale per posizionamento degli ambienti (probabilmente dovuto ad un errore originario di rilievo) nonché modeste modifiche della distribuzione degli ambienti interni anche dovute al fatto di aver ricavato ulteriori spazi, comunque nelle intercapedini controterra, ove sono stati collocati la lavanderia, il locale caldaia ed un bagno; la realizzazione di una scala rettilinea di collegamento con il piano terra al posto di quelle prevista a chiocciola e ampliamento dell'apertura di accesso centrale. Al piano terra si rileva una sostanziale conformità, fatta eccezione che per la presenza di una scala di collegamento con il piano seminterrato (già citata precedentemente). Al piano sottotetto una modifica della distribuzione degli ambienti interni per aver realizzato un bagno rispetto alla posizione progettualmente prevista.

Relativamente all'abitazione in appartamento in aderenza al fabbricato principale, al subalterno 4, la sostanziale conformità a meno del dislivello interno in prossimità dell'entrata.

La trasformazione d'uso del fabbricato destinato a stalla in abitazione del custode/fattore ed in prossimità la realizzazione di una tettoia con locale tecnico centrale.

Nel fabbricato 'spogliatoio è stato realizzato un appartamento con cucina, bagno e 2 stanze completo di impianti oltre ad aver realizzato superfetazioni nel retro dove sono stati ricavati bagni e docce.

Modeste superfetazioni dei rimanenti fabbricati accessori.

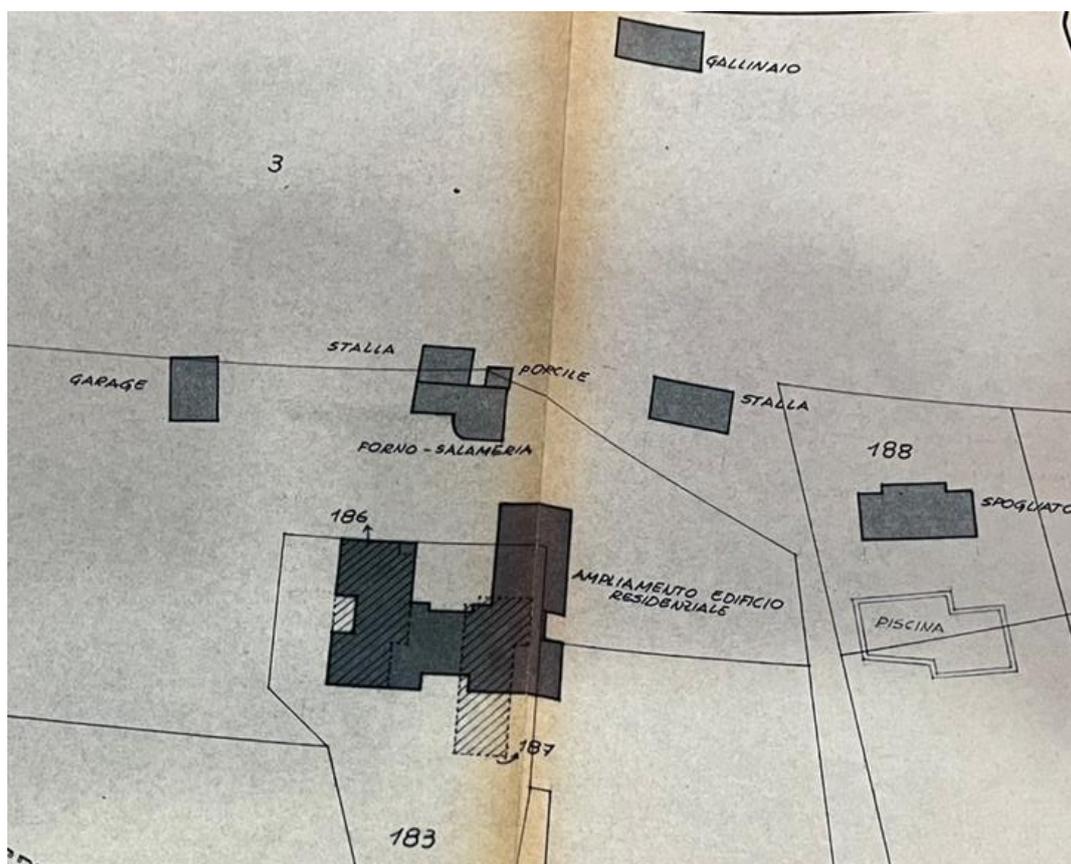
Modeste modifiche delle sistemazioni esterne.

Ai fini estimativi si evidenzia che le modifiche della distribuzione interna nel fabbricato principale potrebbero essere regolarizzate con una pratica edilizia in sanatoria; il portale centrale di accesso al piano seminterrato apparrebbe ampliato successivamente al rilascio del titolo edilizio ed essendo la zona sottoposta a vincolo ai sensi dell'art.8 del PTPR l'ampliamento del portale, configurandosi come modifica del prospetto, dovrebbe essere sanato preventivamente a livello paesaggistico nonché a livello urbanistico ai sensi del DPR 380/2001 artt. 36 e 37 (accertamento di conformità) o del nuovo decreto-legge 69/2024 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 125 del 30 maggio agli art. 2bis e 34 bis; si ritiene che i costi di regolarizzazione urbanistica/paesaggistica o in alternativa la messa in pristino in conformità al titolo edilizio siano comunque equivalenti e saranno detratti dal valore dell'immobile.

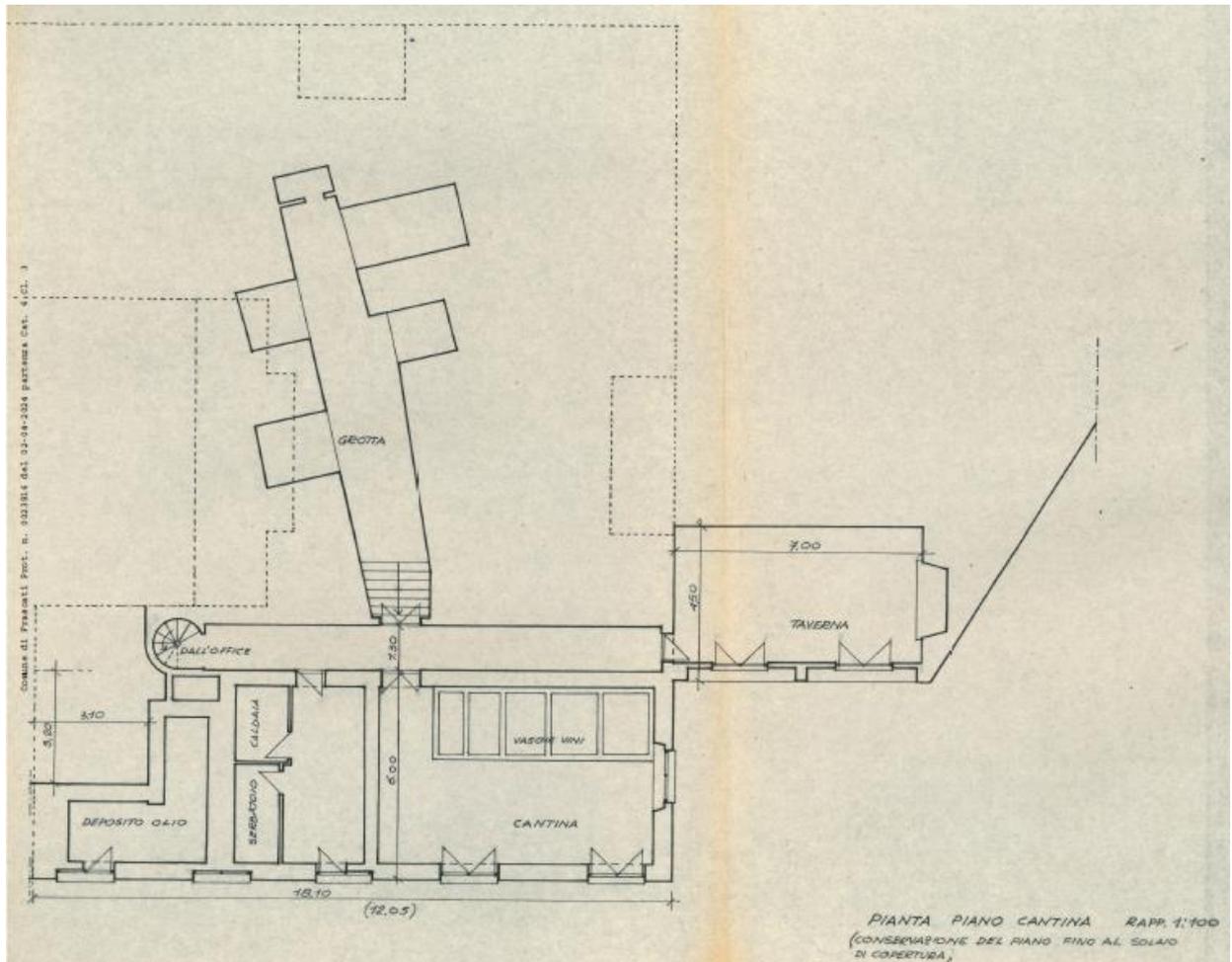
In virtù dell'Atto d'obbligo rep. n.27399/1971, sopra citato, con il quale veniva asservito il terreno permanentemente a favore della costruzione, ed in virtù della zonizzazione agricola del Piano regolatore

generale, la modifica della destinazione d'uso dei fabbricati 'stalla e spogliatoio', da accessoria a residenziale, e le altre superfetazioni realizzate configurandosi come aumento di volumetria, non può essere regolarizzata, pertanto si dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi in conformità al titolo edilizio rilasciato.

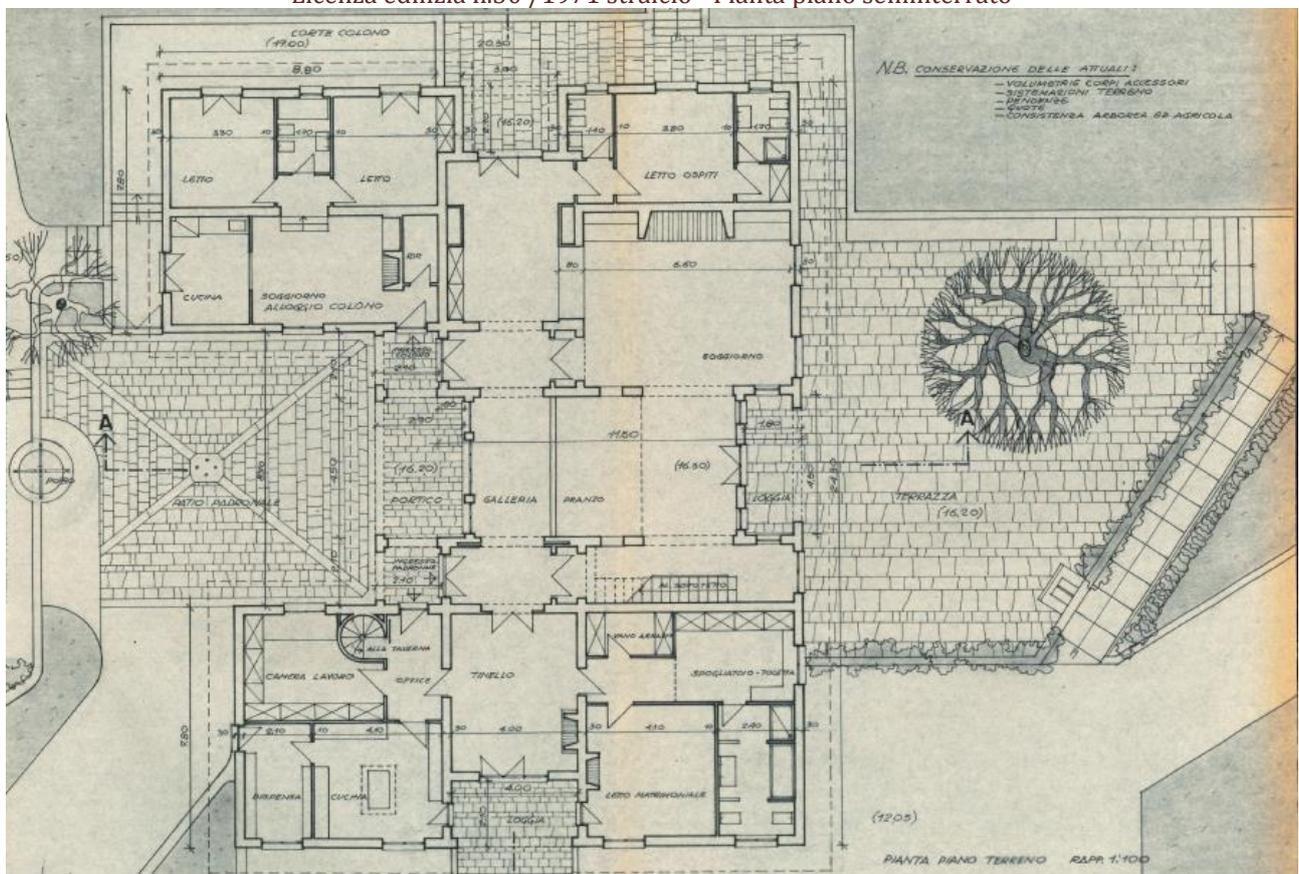
In considerazione poi del fatto che l'area è sottoposta a Salvaguardia degli impianti di captazione dei Colli Albani ai sensi della DGR n.6795 del 08/08/1995 e DGR n.537 del 02/11/2012, e che non è emerso alcunchè in merito alla corretta realizzazione del pozzo e della cisterna, cautelativamente si apporteranno detrazioni per le opportune verifiche e per eventuale messa a norma. Saranno apportate inoltre detrazioni per opportune verifiche per il corretto smaltimento dei reflui e per eventuale messa a norma.



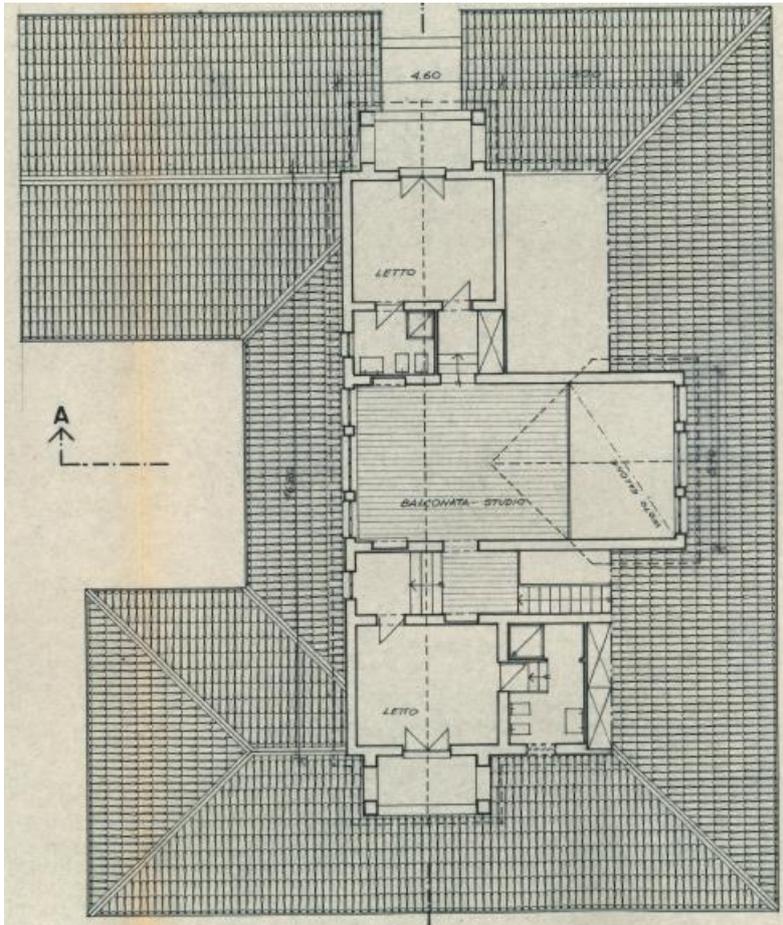
Licenza edilizia n.30 /1971 stralcio - Inquadramento generale



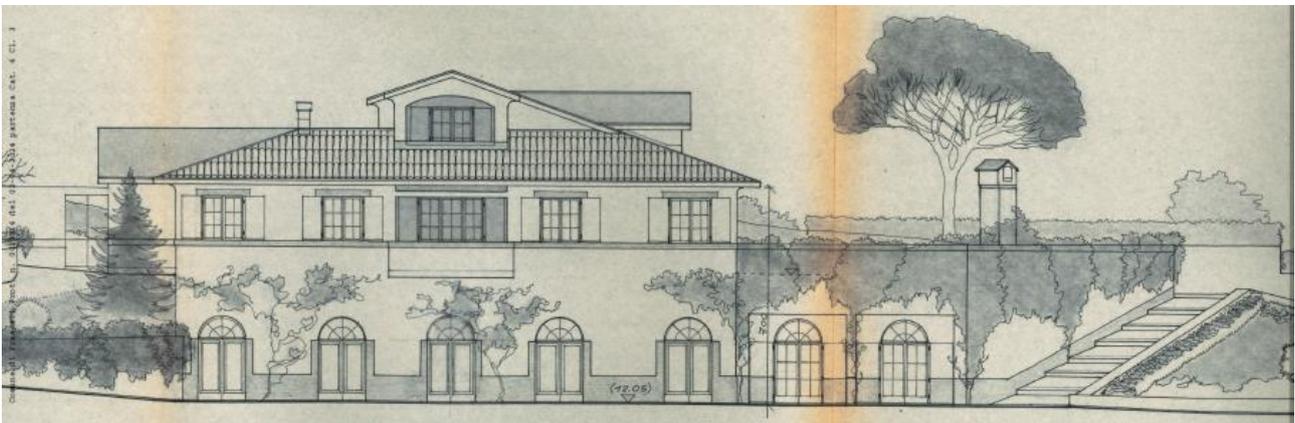
Licenza edilizia n.30 /1971 stralcio - Pianta piano seminterrato

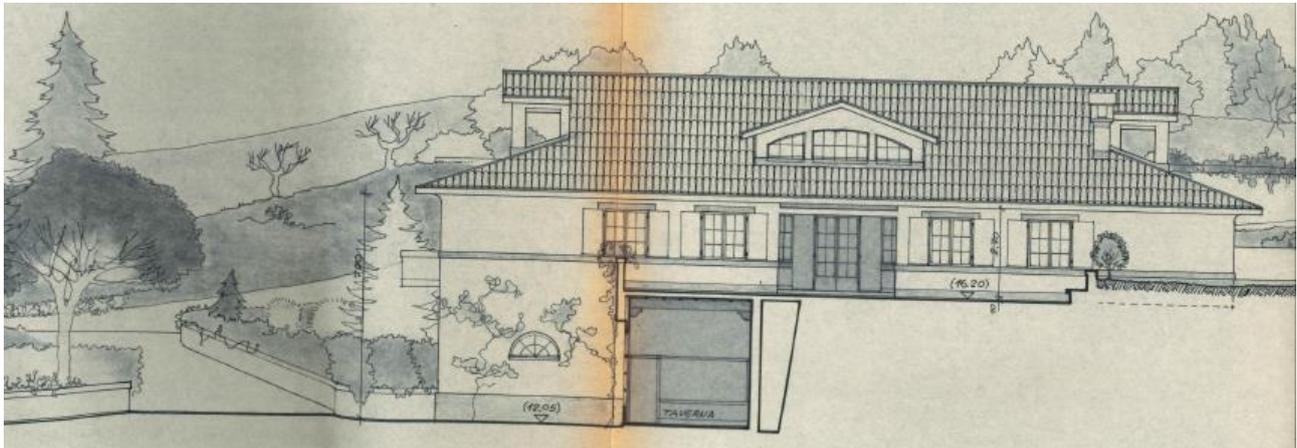


Licenza edilizia n.30 /1971 stralcio - Pianta piano terra



Licenza edilizia n.30 /1971 stralcio - Pianta piano sottotetto





Licenza edilizia n.30 /1971 stralcio - Prospetti

## STIMA

Alla determinazione del più probabile valore delle unità immobiliari si è pervenuti attraverso la media matematica dei valori ottenuti attraverso due distinti ed autonomi criteri di stima:

- Metodo comparativo diretto ponderato per punti di merito.
- Metodo della capitalizzazione del reddito.

### METODO COMPARATIVO DIRETTO

Tale procedimento estimativo è basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona per i quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita; il prezzo medio così ottenuto viene poi confrontato con il valore desunto dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia del Territorio e con i valori correnti di mercato desunti dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma.

L'applicazione di punti di merito consente di apprezzare o deprezzare il valore di mercato individuato in funzione delle caratteristiche intrinseche/ estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione (delineate nelle precedenti parti della relazione tecnica) rispetto a quelle dei fabbricati presi a confronto.

Individuato quindi il valore unitario medio più appropriato per l'immobile oggetto di analisi si procede moltiplicando lo stesso per la superficie convenzionale per ottenere il più probabile valore di mercato.

## METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Tale procedimento si fonda sul problema della capitalizzazione del reddito che fornisce il bene oggetto di stima e pone il valore uguale al rapporto tra “reddito” e “saggio di capitalizzazione”.

Una volta individuato il valore di locazione medio fornito per questa zona dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia del Territorio e dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma ed infine per confronto diretto dei valori di mercato, si procede moltiplicando lo stesso per la superficie commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile che verrà poi calcolato per l'intero anno e moltiplicato per le spese padronali. Al risultato sarà poi applicato il saggio di capitalizzazione.

## QUOTAZIONI IMMOBILIARI

- **Listino Ufficiale Borsa Immobiliare** di Roma (periodo di rilevazione Gennaio-Giugno 2023) –  
Settore Sud est- Frascati – C39

Abitazioni I fascia – II fascia - Compravendita = 2.450 €/mq – 1.700 €/mq

- Locazione = 7,70 €/mq mese - 5,30 €/mq mese;

- **Valori OMI** Anno 2023 semestre 2- Provincia: ROMA - Comune: Frascati

Fascia/zona: Periferica/ZONA RESIDENZIALE DI PREGIO-COCCIANO (Via Tuscolana-Vi A Don Bosco) Codice zona: D1) - Microzona: 0 - Tipologia prevalente: Ville e villini

Ville e villini - Valore di mercato min 1.950, 00 €/mq - max 2.900,00€ /mq

Valori Locazione min 7,80 €/mq - max 11,00 €/mq

- **Valori di compravendita** ottenuti per confronto diretto offerte immobiliari:

Per la zona in oggetto il Mercato immobiliare appare vivace con proposte di immobili piuttosto variegata per epoca di realizzazione, finiture e ricchezza di accessori; il prezzo medio di compravendita è variabile tra 3500-1800 €/mq mentre le offerte di locazione sono piuttosto rare.

[ALLEGATO - Quotazioni immobiliari]

## **STIMA DELL'IMMOBILE**

---

Considerato l'ottimo contesto paesaggistico e quindi la panoramicità sulle campagne limitrofe e sulla città di Roma; il buon livello socio-economico della zona, l'ottima accessibilità peraltro non lontana dall'uscita autostradale, la prossimità a servizi ed infrastrutture del centro cittadino raggiungibili a pochi minuti di auto; valutata inoltre l'ottima disponibilità di verde all'interno della proprietà, la buona qualità edilizia con cura del particolare, il buono stato manutentivo generale dove sono apprezzabili

periodici interventi manutentivi con poche puntuali problematiche più che altro nei fabbricati accessori, nel campo da tennis e nella piscina richiedenti regolari manutenzioni stagionali.

Valutata invece negativamente la presenza di una antenna per telefonia installata a breve distanza dall'immobile in oggetto, nonché la prossimità di una struttura sportiva, la servitù di elettrodotto nel terreno, nonché lo stato manutentivo della piscina e del campo da tennis.

Considerato inoltre che il mercato immobiliare è abbastanza vivace per il segmento delle ville assimilabili con interessanti variabili in ordine ad epoca di realizzazione, finiture, dotazione di spazi esterni ed accessori; valutato che l'immobile appare avere una superficie sia interna che esterna maggiore della media con l'effetto di riduzione della quotazione immobiliare per grandi superfici **si è ritenuto congruo per l'immobile in oggetto scegliere il valore unitario di mercato pari a €/mq 2500,00 per la compravendita e 9,00 €/mq / mese per la locazione.**

Applicato alla superficie lorda vendibile (ragguagliata secondo D.P.R. n. 138/98) pari a mq 1.356 si avranno i seguenti valori ordinari:

#### **VALORE PER METODO COMPARATIVO DIRETTO**

$$\text{Valore ordinario } V_o = 2.500,00\text{€/mq} \times 1.356 \text{ mq} = \text{€ } 3.390.000,00$$

#### **VALORE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO**

Presi in considerazione i seguenti parametri:

i = tasso di capitalizzazione del 3,0% ; (saggio di fruttuosità del capitale immobilizzato)

Spese padronali (stimate pari al 35 % ) e riguardanti:

- quota reintegrazione, manutenzione e assicurazione (8%);
- quota sfitto e inesigibilità canone (3%);
- amministrazione e sorveglianza (4%);
- imposte (20%)

Si ha:

$$\text{Canone mensile anticipato CM} = \text{SL} \times \text{valore unitario} = \text{mq } 1.356 \text{ mq} \times 9,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 12.204,00$$

$$\text{Bf} = \text{beneficio fondiario dell'immobile} = 12 \times \text{€ } 12.204,00 \times (1 - 0.35) = \text{€ } 95.191,20$$

$$\text{Valore ordinario } V_{oCR} = \text{€ } 95.191,20 / 0,03 = \text{€ } 3.173.040,00$$

Con l'applicazione della media matematica tra i valori determinati come sopra si perviene al più probabile valore dell'unità immobiliare:

$$\underline{V} = V_o + V_{oCR} / 2 = (\text{€ } 3.390.000,00 + \text{€ } 3.173.040,00) / 2 = \text{€ } 3.281.500,00$$

## DEPREZZAMENTO PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI OCCULTI E PER ONERI GRAVANTI SUL BENE E NON ESPRESSAMENTE CONSIDERATI

Oltre al prezzo finale viene indicato un prezzo abbattuto quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti e per oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati;

Riduzione del valore di mercato = 10% (€ 3.281.500,00) =€ 328.150,00

**V ridotto = € 3.281.500,00 - € 328.150,00= € 2.953.350,00**

## COSTI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Come evidenziato nel paragrafo relativo all'inquadramento urbanistico ai fini estimativi vengono portati in detrazione i costi per pratiche di regolarizzazione urbanistica ed edilizia ed apportato un deprezzamento del 6% sul valore dell'immobile per opportune verifiche da eseguirsi sull'impianto di smaltimento dei reflui e per adduzione dal pozzo con eventuale messa a norma. Il tutto come segue:

Pratica edilizia e paesaggistica per regolarizzazione diversa distribuzione interna e del portale al piano seminterrato -oneri e costi di istruttoria	€ 1.000,00
Costi professionali per Pratica edilizia e paesaggistica	€ 3.500,00
Rilievo e restituzione grafica	€ 3.000,00
Aggiornamento catastale e voltura all'attualità	€ 2.000,00
Lavori edili di rimessa in pristino fabbricati accessori compresi trasporti a discarica autorizzata	€ 15.000,00
Opere edili di consolidamento e/o messa in sicurezza fabbricato garage/deposito e del fabbricato accessorio con forno	€ 15.000,00
<b>sub tot</b>	<b>€ 39.500,00</b>
Detrazioni per Verifiche regolarità pozzo e smaltimento reflui ed eventuale messa a norma	€ 17.720,10
<b>sub tot</b>	<b>€ 17.720,10</b>
<b>Totale</b>	<b>€ 57.220,10</b>
<b>Valore Commerciale immobile detratti oneri regolarizzazione</b>	<b>€ 2.856.629,90</b>

## DEPREZZAMENTO PER COSTI DI AFFRANCAZIONE

Dato che l'Ufficio Demanio ha dichiarato la 'SUSSITENZA DI LIVELLO ENFITEUTICO IN FAVORE DEL ██████████ in qualità di concedente e che pertanto ██████████ detiene il diritto di enfiteusi e che il sottoscritto ha inoltrato 'ISTANZA DI POSSIBILITÀ DI AFFRANCAZIONE E AD ESITO AFFERMATIVO LA QUANTIFICAZIONE DEL CAPITALE DI AFFRANCO' ma che ad oggi non risulta ancora pervenuta alcuna risposta ai fini della determinazione del valore commerciale si ritiene opportuno apportare una detrazione al fine di tenere in conto il capitale di affranco in favore del Comune di

Frascati; tale detrazione viene cautelativamente determinata pari all'8% del valore sopra calcolato pertanto si avrà:

**Valore Commerciale immobile detratti oneri regolarizzazione /urbanistico edilizia e affrancazione dal livello: € 2.630.000,00 (arrotondato)**

---

Assolto il proprio mandato, si rimette la presente in assolvimento dell'incarico conferito, restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Palestrina, li 21/06/2024

Il CTU  
Ing. Ceci Giampiero

**ELENCO ALLEGATI:**

-  LG 395-2023\_All.Atto costitutivo e statuto.pdf
-  LG 395-2023\_All.Atto di vendita-13-11-1968.pdf
-  LG 395-2023\_All.Atto d'obbligo rep.27389-1971.pdf
-  LG 395-2023\_All.Catastali attuali-Foglio 20.pdf
-  LG 395-2023\_All.Catastali storici-Foglio 20.pdf
-  LG 395-2023\_All.CDU.pdf
-  LG 395-2023\_All.Certificazione UTE 1969.pdf
-  LG 395-2023\_All.Ispez. ipotecarie.pdf
-  LG 395-2023\_All.Quotazioni immobiliari.pdf
-  LG 395-2023\_All.Re Prot. N.37914-24-Affrancazione.eml
-  LG 395-2023All.Attestazione Livello e usi civici F20.pdf
-  LG 395-2023All.Licenza edilizia 30-1971 ante operam.pdf
-  LG 395-2023All.Licenza edilizia 30-1971 post operam.pdf