# TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Priori Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 122/2023 del R.G.E.

contro

******* Omissis *******



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# SOMMARIO


Incarico ..... 3
Premessa ..... 3
Descrizione ..... 3
Lotto Unico ..... 3
Completezza documentazione ex art. 567 ..... 4
Titolarità ..... 4
Confini ..... 5
Consistenza ..... 5
Cronistoria Dati Catastali ..... 5
Dati Catastali ..... 6
Precisazioni ..... 6
Stato conservativo ..... 7
Parti Comuni ..... 7
Caratteristiche costruttive prevalenti ..... 8
Stato di occupazione ..... 8
Provenienze Ventennali ..... 9
Formalità pregiudizievoli ..... 9
Normativa urbanistica ..... 9
Regolarità edilizia ..... 10
Vincoli od oneri condominiali ..... 11
Stima / Formazione lotti ..... 11
Riepilogo bando d'asta ..... 16
**Lotto Unico** ..... 16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 122/2023 del R.G.E. ..... 17
**Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 115.600,00** ..... 17




Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## INCARICO

All'udienza del 19/07/2023, 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. e in data 20/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - Via Giuseppe Luzi, 36, piano Terra

## DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento destinato a civile abitazione, sito al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, composto da più unità immobiliari ad uso residenziale.
Il bene in esame, ubicato al piano terra-rialzato di detto fabbricato, è composto da un lungo ingresso che funge da corridoio/disimpegno, da due camere, una cucina ed un bagno munito di finestra.
L'accesso dalla pubblica via, avviene per mezzo di un cancello, ed è garantito da un lungo viale comune anche ad altre unità immobiliari (bene comune non censibile Sub. 9) oltre che da una corte, oggi composta da più subalterni, anch'essa identificata catastalmente come bene comune non censibile, comune ed indivisa anche ad altri subalterni (parte residua del sub. 10 soppresso), il tutto come meglio si evince dal titolo di provenienza del 02.11.1995 - Rep. 52232 e dal successivo atto di divisione del 16.01.2008 - Rep.77995, entrambi allegati alla presente relazione peritale, oltre che dall'elaborato planimetrico in atti.
Più nel dettaglio, attraverso tale viale e corte comune, entrambi beni comuni non censibili, si giunge ad un vano scala comune anche ad altri subalterni, identificato con il subalterno 11, ove si accede al portoncino di ingresso dell'appartamento.
Per chiarezza, si allega l'ultimo elaborato planimetrico in atti, ove sono indicati i subalterni successivamente meglio descritti ed i due elaborati planimetrici precedenti, ora superati, ove si evincono i passaggi ed il frazionamento della corte comune (ex sub. 10).

L'accesso sui luoghi è stato preliminarmente fissato a mezzo raccomandata A/R per il 07/09/2023 e successivamente spostato su istanza della debitrice e concordemente con il custode nominato al 26 settembre 2023 a mezzo Pec, ma nuovamente su espressa richiesta della esecutata, è stato anticipato al 15/09/2023.
In tale data, l'accesso è stato fisicamente permesso dal delegato della debitrice, quale compagno e convivente della stessa, Sig. **** Omissis ****, il quale ha assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico del bene in oggetto e sottoscritto il verbale di accesso.
Al momento del sopralluogo congiunto con l'Avv. **** Omissis ****, n.q. di delegata del custode nominato Avv. **** Omissis ****, erano presenti all'interno dell'appartamento, degli occupanti senza titolo opponibile alla procedura, i quali hanno sottoscritto il verbale e reso le loro generalità, mediante esibizione dei loro documenti.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - Via Giuseppe Luzi, 36, piano Terra



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Come si evince dalla relazione preliminare depositata dall'**** Omissis ****, incaricato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio e dalla documentazione ipotecaria e catastale dell'Avv. **** Omissis ****, la documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.
Si sottolinea però che nella propria relazione preliminare, l'Avv. **** Omissis ****, evidenzi come nella nota di trascrizione dell'atto a rogito del Notaio **** Omissis **** del 02.11.1995 - Rep. 52232, risulta infatti che l'immobile de quo fu acquisito dal dante causa dell'odierna esecutata unitamente ad altre unità immobiliari ubicate presso lo stesso stabile e nell'atto di acquisto vengono ricompresi anche "un mezzo (1/2) del viale di accesso, confinante con Via Luzi, [redacted] ... riportato nel N.C.E.U. al Foglio 10, n. 41 sub. 9, bene comune non censibile. Fa parte di questa quota, anche la corte, particella 41 sub. 10".
Mentre nel titolo di provenienza dell'esecutata, non si fa alcuna menzione del viale e della corte, comparendo soltanto all'art. 4 la nota clausola di stile in virtù della quale "le porzioni immobiliari in oggetto vengono dedotte in contratto con ogni loro annesso, connesso, adiacenza, pertinenza, accessione……nonché con quota parte proporzionale delle cose, vani e spazi dell'intero immobile derivante dai titoli di provenienza…".
Alla luce di quanto potuto appurare, di quanto visionato e da quanto soprattutto si evince dal titolo di provenienza del 1995 a rogito del Notaio **** Omissis ****, si ritiene che vi siano comprese all'interno del bene in esame pignorato, anche l'uso comune del suddetto viale (BCNC) e della corte residua (BCNC), già meglio identificate.
Tuttavia si precisa che dall'ultimo elaborato planimetrico in atti del 14/11/2005 - Prot. RM0843018, il Sub. 9 (B.C.N.C.) che identificava il viale di accesso nell'atto del 1995, non sia stato modificato, mentre il Sub. 10 (B.C.N.C.), che in tale titolo identificava la corte comune ai subalterni (4-5-7-8-15), sia stato modificato, originando i subalterni 502, 503, 504, 505, 506, 507 e 508. In particolare però il [redacted] con il Sub. 5 (proprietà di terzi), il Sub. 503 è stato graffato con il Sub. 504 ([redacted] identifica la scala di accesso e relativa unità immobiliare al piano primo (proprietà di terzi), mentre di fatto, restano beni comuni non censibili, anche all'immobile pignorato, il subalterno 506, 507 e 508.
Si allegano a tal proposito, gli elaborati planimetrici in atti, ove si evincono i passaggi e la divisione di dette corti con le relative assegnazioni, fino ad arrivare all'ultimo elaborato planimetrico in atti.
Devono intendersi qui fedelmente riportate e trascritte, sia la documentazione depositata dal creditore procedente, che la relazione preliminare, 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)

Il titolo di acquisto della debitrice esecutata, è costituito dall'atto di compravendita del 16/01/2008 a rogito del Notaio **** Omissis ****, Rep. n. 77995 - Racc. n. 18445, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 07/02/2008 al n. 4212 di formalità, con il quale la medesima, che nell'atto dichiarava di essere nubile, acquisiva dal sig. **** Omissis ****, che si dichiarava celibe, "il diritto di nuda proprietà" sull'immobile oggetto dell'espropriazione, divenuto diritto di piena proprietà il giorno 09/04/2018, per ricongiungimento di usufrutto in morte di **** Omissis ****, titolare al momento della stipula del diritto di usufrutto a seguito di decesso del sig. **** Omissis ****.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si può, affermare che vi è certezza in ordine alla titolarità e alla misura del diritto di proprietà della debitrice esecutata sul bene pignorato.
Devono intendersi qui fedelmente riportate e trascritte, sia la documentazione depositata dal creditore procedente, che la relazione preliminare, entrambe già depositate nel fascicolo telematico.
Si allega a tal proposito anche l'atto di compravendita sopra richiamato, richiesto dal sottoscritto esperto stimatore ed ottenuto in copia dal Notaio rogante.

## CONFINI

Il bene di cui alla presente relazione, confina con i subalterni 6, 11 (vano scala), 502, 506 e 507, salvo altri, tutti facenti parte del foglio 10 - particella 41, il tutto come meglio si evince dall'elaborato planimetrico, rimesso in atti del presente elaborato peritale da parte dell'esperto stimatore.

## CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Abitazione | 57,00 mq | 68,00 mq | 1 | 68,00 mq | 2,95 m | Terra (rialzato) |
| | | | **Totale superficie convenzionale:** | **68,00 mq** | | |
| | | | **Incidenza condominiale:** | **0,00** | **%** | |
| | | | **Superficie convenzionale complessiva:** | **68,00 mq** | | |

La consistenza così come descritta, scaturisce dal rilievo eseguito dal sottoscritto esperto stimatore in data 15/09/2023, alla presenza del delegato dal custode nominato, degli occupanti senza titolo e del delegato di fiducia della debitrice.
All'interno della stima verranno considerate anche la quota parte indivisa ed in comproprietà con altre unità immobiliari sia sul viale di accesso che sulla residua corte come già meglio descritta, entrambe beni comuni non censibili e di fatto prive di superficie catastale, il tutto come meglio risulta nel paragrafo dedicato.
Pertanto il valore al metro quadrato moltiplicato per la superficie lorda sopra indicata, terrà conto anche di tale diritto comune.
L'eventuale aggiudicatario deve considerare comunque 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 apparenti e non apparenti, accessori, vizi o altro.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale, si allega la visura storica catastale, estratta dallo scrivente, dal sistema telematico dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 10 | 41 | 7 | | A2 | 1 | 3,5 | | 533,24 € | Terra | |

Da quanto potuto verificare al momento dell'accesso effettuato in data 15/09/2023, alla presenza del delegato del custode nominato, degli occupanti senza titolo e del delegato dalla debitrice ed a seguito delle operazioni peritali di rilievo metrico e fotografico, lo scrivente è in grado di riferire quanto segue:
L'immobile in oggetto, non è risultato pienamente conforme alla planimetria catastale, la quale però non è presente in atti del sistema telematico catastale, in quanto presumibilmente la planimetria cartacea, (rinvenuta invece nel fascicolo d'Ufficio del Comune di Frascati), non risulterebbe abbinata a tale subalterno e pertanto da ripresentare a cura e spese dell'eventuale aggiudicatario, con la causale "planimetria mancante", tale e quale a quella originale, dichiarata copia conforme da tecnico redattore il 09.11.2016, (allegata alla presente relazione peritale).
Si sottolinea infatti che, dal rilievo dello stato dei luoghi, è stata realizzata una nuova apertura su altra parete portante, tamponando di fatto quella esistente.
Per quanto riportato sopra, si precisa che le modifiche precisate, sono opere riguardanti interventi strutturali, in quanto trattasi di apertura di finestra su parete portante e pertanto sarebbe dovuta essere preliminarmente autorizzata dal Comune, previo ottenimento dei Nulla-Osta sovracomunali, paesaggistico e sismico della Regione Lazio.
Pertanto, allo stato dei luoghi, al fine di ottenere la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico-edilizio-sismico-paesaggistico, previa verifica di fattibilità con l'Ufficio Tecnico Comunale e con gli enti sovracomunali, andrà presumibilmente ripristinato lo stato dei luoghi conforme al grafico di progetto allegato al Permesso di Costruire in Sanatoria n°16, rilasciato dal Comune di Frascati il 04/04/2017, con la precisazione che la denuncia di opere strutturali realizzate senza autorizzazione sismica, comporta per il trasgressore, le sanzioni civili e penali previste dai regolamenti comunali e sovracomunali e di Legge.
In caso di impossibilità al ripristino, il bene oltre a quanto già sottolineato, rimarrebbe privo di regolarità urbanistica ed edilizia, con conseguente deprezzamento, che il sottoscritto esperto stimatore provvederà ad applicare al valore di stima, per ottenere il corretto prezzo a base d'asta.
Si precisa altresì che tutte le spese riguardanti tale, eventuale, percorso di ripristino, rimarranno a carico dell'eventuale aggiudicatario, che sin da ora dichiara di conoscere i limiti, i rischi e le spese connesse a tali procedimenti amministrativi e tecnici.

## PRECISAZIONI

Al momento dell'accesso eseguito in data 15/09/2023, il sottoscritto e l'avv. **** Omissis ****, n.q. di delegata dell'Avv. **** Omissis **** custode nominato, accompagnati dal Sig. **** Omissis ****, delegato dalla debitrice, hanno acceduto al bene e sostato nel piazzale antistante il fabbricato del quale fa parte il bene in esame, che benchè fuso con il viale comune di accesso, risulta censito nel N.C.E.U. con i subalterni 12 e 13 della particella 41 del foglio 10, che risultano di proprietà esclusiva di terzi e pertanto ne di proprietà e ne in uso, neppure in quota parte da quanto risulta dalla documentazione in atti, dell'eventuale aggiudicatario.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato di maggiore consistenza del quale fa parte il bene oggetto della presente procedura esecutiva, si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda i prospetti esterni e la copertura, che per quanto attiene le rifiniture, quali cornici, gronde, imbotti, ringhiere, persiane, zoccolatura perimetrale, ecc.
Lo stesso dicasi per il viale di acceso comune a più unità immobiliari, completamente pavimentato ma fuso con la restante corte di proprietà di terzi, mentre la corte residua comune, individuata catastalmente come BCNC, (ex Sub. 10 parte), è parzialmente pavimentata con battuto di cemento ed in parte destinata a prato.
Si vedano in riferimento a tale descrizione, gli elaborati planimetrici in atti.

## PARTI COMUNI

Devono considerarsi parti comuni, l'accesso dalla pubblica via, il quale è garantito da un lungo viale comune anche ad altre unità immobiliari (bene comune non censibile Sub. 9) e la corte comune indivisa anche ad altri subalterni (ex sub. 10 parte), anch'essa individuata catastalmente come bene comune non censibile, il tutto come meglio si evince dal titolo di proprietà del 02.11.1995 - Rep. 52232, allegato alla presente relazione peritale.
Nel successivo atto di compravendita del 16.01.2008 - Rep.77995 (allegato alla presente), non si fa alcuna menzione del viale e della corte, comparendo soltanto all'art. 4 la nota clausola di stile in virtù della quale "le porzioni immobiliari in oggetto vengono dedotte in contratto con ogni loro annesso, connesso, adiacenza, pertinenza, accessione……nonché con quota parte proporzionale delle cose, vani e spazi dell'intero immobile derivante dai titoli di provenienza…".
Alla luce di quanto potuto appurare, di quanto visionato e da quanto soprattutto si evince dal titolo di provenienza del 1995, si ritiene che vi siano comprese unitamente al bene in esame pignorato, anche l'uso comune del suddetto viale (BCNC) e della corte residua (BCNC), già meglio identificate.
Tuttavia si precisa che dall'ultimo elaborato planimetrico in atti del 14/11/2005 - Prot. RM0843018, il Sub. 9 (B.C.N.C.) che identificava il viale di accesso nell'atto del 1995, non sia stato modificato, mentre il soppresso Sub. 10 (B.C.N.C.), che in tale titolo identificava la corte comune ad altri subalterni, sia stato soppresso, originando i subalterni 502, 503, 504, 505, 506, 507 e 508.
In particolare però il subalterno 502 è stato graffato con il Sub. 5 (proprietà di terzi), il Sub. 503 è stato graffato con il Sub. 504 (proprietà di terzi), il Sub. 505 identifica la scala di accesso e la relativa unità immobiliare (proprietà di terzi), mentre di fatto, restano beni comuni non censibili anche al Sub. 7, oggetto del presente pignoramento, i subalterni 506, 507 e 508.
Si allegano a tal proposito, gli elaborati planimetrici in atti, ove si evincono i passaggi e la divisione di dette corti, fino ad arrivare all'ultimo elaborato planimetrico in atti con le relative assegnazioni e beni comuni non censibili residui.
Si intendono qui fedelmente riportate e trascritte, sia la documentazione rimessa dal creditore procedente, che la relazione preliminare, entrambe già depositate nel fascicolo telematico.
Inoltre devono considerarsi parti comuni, tutte quelle che normalmente lo sono considerate a norma del Codice Civile (artt. 1117 e seguenti del codice civile).
Si precisa tra l'altro che non risulta alcun regolamento di condominio, nonchè eventuale amministratore di condominio, che gestisca il fabbricato del quale è parte il bene, così come dichiarato a verbale dal delegato della debitrice.
Infine il sottoscritto sottolinea che restano sempre fatti salvi i diritti dei terzi, che dovessero in un secondo momento dimostrare con ulteriore documentazione probante altre tesi riguardo le porzioni comuni, sollevando sin da ora l'esperto stimatore da ogni responsabilità in merito a fatti sopraggiunti in un secondo tempo, estranei alla sua conoscenza e/o che non risultano dai titoli di provenienza in atti e/o dalle trascrizioni presso la Conservatoria dei RR.II.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile di cui al presente elaborato peritale, identificato catastalmente al Foglio 10, con la Particella 41 ed il subalterno 7, fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza, in discreto stato di conservazione e manutenzione.
In particolare l'appartamento, sito al piano terra (rialzato), da quanto potuto appurare senza sondaggi o indagini invasive, è caratterizzato da una struttura portante di elevazione in blocchetti di tufo e solai laterocemento, mentre la copertura è in parte a tetto con struttura lignea ed in parte a terrazzo praticabile.
Esternamente il fabbricato è rifinito con intonaco civile liscio, oltre a zoccolatura ed imbotti alle finestre in pietra.
Le finestre dell'appartamento sono proviste di persiane in metallo ed infissi con vetrocamera di colore bianco. Il portoncino di ingresso del tipo blindato, le porte in legno tamburato. Le pareti interne sono intonacate civilmente e tinteggiate di colore bianco.
La pavimentazione di tutti gli ambienti è in ceramica o grès; sia la cucina che il bagno risultano rivestiti alle pareti di altezza idonea all'uso specifico.
Il bagno è completo di sanitari e vasca da bagno.
Alle pareti dei vani sono installati dei radiatori per il riscaldamento.
Si precisa che per tutti gli impianti (idrico-sanitario, riscaldamento, fognario, elettrico-citofonico, ecc.) non sono state fornite certificazioni o altro e pertanto tutti gli impianti tecnologici, dovranno essere revisionati e/o eventualmente sostituiti, fino al rilascio da parte di Ditte autorizzate, delle dichiarazioni di rispondenza degli stessi alla normativa vigente, al fine di ottenere l'appartamento a norma di legge sotto il profilo impiantistico.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'accesso sui luoghi è stato prima fissato a mezzo raccomandata A/R per il giorno 07/09/2023, concordemente con il custode nominato e poi, per volontà della debitrice, l'accesso è stato spostato al 26 settembre 2023 con comunicazione a mezzo Pec, ma nuovamente su espressa richiesta di quest'ultima, è stato anticipato al 15/09/2023.
In tale data, l'accesso è stato fisicamente permesso dal delegato della debitrice, quale compagno e convivente della stessa, Sig. **** Omissis ****, il quale ha assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico del bene in oggetto e sottoscritto il verbale di accesso.
Al momento del sopralluogo congiunto con l'Avv. **** Omissis ****, n.q. di delegata del custode nominato Avv. **** Omissis ****, erano presenti all'interno dell'appartamento, degli occupanti, meglio identificati nel verbale di accesso, senza titolo opponibile alla procedura, i quali hanno sottoscritto il verbale e reso le loro generalità,



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mediante esibizione dei loro documenti.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Il primo atto di provenienza ultraventennale, la cui nota di trascrizione è presente in atti, è rappresentato dall'atto di donazione accettata del 02/11/1995 a rogito Notaio **** Omissis ****, Rep. n. 52232, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 16/11/1995 al n. 24414 di formalità, con il quale il sig. **** Omissis **** (dante causa diretto dell'odierna esecutata), acquisiva dal padre, sig. **** Omissis ****, il diritto di nuda proprietà dell'immobile oggi assoggettato ad espropriazione, unitamente ad altre unità immobiliari, riservandosi quest'ultimo il diritto di usufrutto per se' e dopo di sé alla moglie **** Omissis ****.
Per quanto riguarda il regime patrimoniale del dante e dell'avente causa, dalla nota di trascrizione, risulta che il sig. **** Omissis **** ha dichiarato di essere "in comunione dei beni, ma in separazione per l'immobile in oggetto" e il sig. **** Omissis ****, di essere celibe.
Si allega a tal proposito anche l'atto appena richiamato, estratto in copia dal sottoscritto esperto stimatore dal fascicolo dell'Ufficio Tecnico del Comune di Frascati.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Da quanto risulta dall'esame dei certificati ipotecari speciali prodotti dal creditore procedente, nonché dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Roma 2, si evidenzia la sussistenza alla data del pignoramento di un creditore iscritto e precisamente: **** Omissis **** a favore della quale risulta iscritta ipoteca giudiziale con formalità n. 10263 del 12/12/2018 per una somma capitale di € 222.210,53 ed un totale di € 275.000,00.
Relativamente all'eventuale presenza di comproprietari, l'esame della documentazione, sia prodotta dal creditore procedente che estratta dall'Avv. **** Omissis ****, non ne ha evidenziato la sussistenza.
Infine non si è rinvenuta l'esistenza di domande giudiziali trascritte o di altri vincoli gravanti sul bene.
Si fa notare che al creditore iscritto **** Omissis ****, individuato nel precedente punto, è stato effettuato il prescritto avviso di legge ex art. 498 c.p.c. mediante notifica a mezzo PEC ai sensi della L. n. 53/1994 in data 15/03/2023, come si evince dalla relativa documentazione depositata nel fascicolo telematico della procedura.
Infine risulta trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2, verbale di pignoramento immobili del 17/03/2023, registro generale n°14980 e registro particolare n°9974, relativamente al bene oggetto di pignoramento sito in Frascati (RM) - distinto nel N.C.E.U. al foglio 10 - particella 41 - sub. 7, a favore del creditore procedente costituito da **** Omissis ****, contro la debitrice **** Omissis ****, per la quota di proprietà di 1/1.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove ricade il fabbricato di maggiore consistenza del quale fa parte il bene in esame, dalla documentazione estratta dal sito istituzionale del Comune di Frascati, ricadrebbe in zona: Varianti speciali al P.R.G. per il recupero dei nuclei abusivi - denominata "SP" (località Spinoretico - approvata con D.G.R. n. 515 del 28/04/2005), il tutto come meglio si evince dallo stralcio della tavola di piano allegata e dalla tavola della legenda.
Si allegano a tal proposito anche lo schema di regolamento edilizio tipo con le relative tabelle allegate e le Norme Tecniche di attuazione.
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., nonchè di quello sismico e pertanto prima di ogni



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 esperto stimatore, ha effettuato formale richiesta di accesso agli atti a mezzo Pec in data 21/07/2023, istanza registrata con il Prot. n°38964 del 24/07/2023, con la quale richiedeva la visione e copia del fascicolo d'ufficio relativamente al fabbricato in oggetto, pratica edilizia n°138 intestata a **** Omissis ****.
Successivamente, lo scrivente è stato convocato per l'accesso presso i Pubblici Uffici Comunali in data 03/08/2023, giorno in cui ha proceduto con l'accesso agli atti assistito da addetto comunale.
In pari data il sottoscritto, da quanto esibito e mostrato durante la visione del fascicolo, ha richiesto ed ottenuto copia della documentazione occorrente, ai fini della regolarità edilizia-urbanistica.
In particolare, come risulta dalla nota riepilogativa allegata, l'addetto comunale ha proceduto ad estrarre copia di quanto richiesto, tra cui, il P.D.C. n.16 del 04/04/2017 e grafico allegato con la relativa Determina Regionale n.5181 del 29/11/1993, perizia giurata prot. 54327, documentazione fotografica, relazione tecnica prot.54327, atto di donazione, certificato di idoneità statica prot. 54327, visura catastale e planimetria ed istanza di rettifica dei modelli di sanatoria e modelli sostitutivi stessi.
All'interno del fascicolo non è presente alcuna istanza o segnalazione certificata di agibilità per l'appartamento in oggetto.

Da quanto potuto appurare dalla documentazione esibitami e da quanto potuto verificare al momento del sopralluogo, il bene in esame non è risultato completamente corrispondente, con quanto riportato sul grafico di rilievo allegato al Permesso di costruire in sanatoria n°16 del 04.04.2017, rilasciato dal Comune di Frascati ai Sigg. **** Omissis ****.
In particolare si fa notare che dal rilievo dello stato dei luoghi, è stata realizzata una nuova apertura su altra parete verso sud-est, tamponando di fatto quella riportata sul grafico, che risultava esposta a nord.
Per quanto riportato sopra, si precisa che le modifiche in esame, sono opere riguardanti interventi strutturali, in quanto trattasi di apertura di finestra su parete portante e pertanto tale modifica sarebbe dovuta essere preliminarmente autorizzata dal Comune, previo ottenimento dei Nulla Osta sovracomunali, quale il Nulla-Osta paesaggistico per modifica del prospetto, nonchè richiedere ed ottenere l'autorizzazione sismica della Regione Lazio, che invece non può essere rilasciata per opere già eseguite.
Pertanto, allo stato dei luoghi, a parere del sottoscritto, al fine di ottenere la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico-edilizio-sismico-paesaggistico, previa verifica di fattibilità con l'Ufficio Tecnico Comunale e con gli enti sovracomunali, andrà tentato il ripristino dello stato dei luoghi conforme al grafico di progetto allegato al Permesso di Costruire in Sanatoria n°16/2017 rilasciato dal Comune di Frascati il 04/04/2017, con la precisazione che la denuncia di opere strutturali già realizzate senza autorizzazione sismica e paesaggistica,


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

comporta per il trasgressore, le sanzioni civili e penali previste dai regolamenti comunali e sovracomunali e di Legge, che andranno opportunamente valutate caso per caso dagli enti coinvolti.
Si sottolinea pertanto che in caso di impossibilità alla definizione di qualsivoglia procedimento edilizio da instaurare, il bene oltre a quanto già sottolineato, rimarrebbe privo di regolarità urbanistica ed edilizia, con conseguente deprezzamento, che il sottoscritto esperto stimatore provvederà ad applicare al valore di stima, per ottenere il corretto prezzo a base d'asta.
Si precisa altresì che tutte le spese riguardanti l'eventuale percorso amministrativo ed edilizio da intraprendere per il ripristino, quali oblazioni, diritti, spese tecniche ed edili e quant'altro sia necessario, rimarranno a carico dell'aggiudicatario, che sin da ora dichiara di conoscere i limiti, i rischi e le spese connesse a tali procedimenti amministrativi e tecnici, sollevando sin da ora il sottoscritto esperto stimatore da ogni responsabilità in merito alla definizione o meno del procedimento edilizio di ripristino ed amministrativo da intraprendere presso gli enti comunali e sovracomunali.
Infine si fa notare che la verifica di regolarità edilizia, è limitata al bene oggetto del presente pignoramento, in quanto trattandosi di fabbricato plurifamiliare di proprietà di terzi, lo scrivente non ha nessun titolo per accedere e verificare la regolarità per tutti gli appartamenti, nonchè per altri manufatti ricadenti sulla stessa particella, ma non di proprietà dell'esecutata.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Come riferito dal Sig. **** Omissis ****, n.q. di compagno e convivente della debitrice, sia per il fabbricato in oggetto e quindi sia per le proporzionali quote indivise sul viale di accesso e sulla corte comune, entrambi beni comuni non censibili, non vi è condominio.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - Via Giuseppe Luzi, 36, piano Terra
  Trattasi di un appartamento destinato a civile abitazione, sito al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, composto da più unità immobiliari ad uso residenziale. Il bene in esame, ubicato al piano terra-rialzato di detto fabbricato, è composto da un lungo ingresso che funge da corridoio/disimpegno, da due camere, una cucina ed un bagno munito di finestra. L'accesso dalla pubblica via, avviene per mezzo di un cancello, ed è garantito da un lungo viale comune anche ad altre unità immobiliari (bene comune non censibile Sub. 9) oltre che da una corte, oggi composta da più subalterni, anch'essa identificata catastalmente come bene comune non censibile, comune ed indivisa anche ad altri subalterni (parte residua del sub. 10 soppresso), il tutto come meglio si evince dal titolo di provenienza del 02.11.1995 - Rep. 52232 e dal successivo atto di divisione del 16.01.2008 - Rep.77995, entrambi allegati alla presente relazione peritale, oltre che dall'elaborato planimetrico in atti. Più nel dettaglio, attraverso tale viale e corte comune, entrambi beni comuni non censibili, si giunge ad un vano scala comune anche ad altri subalterni, identificato con il subalterno 11, ove si accede al portoncino di ingresso dell'appartamento. Per chiarezza, si allega l'ultimo elaborato planimetrico in atti, ove sono indicati i subalterni successivamente meglio descritti ed i due elaborati planimetrici precedenti, ora superati, ove si evincono i passaggi ed il frazionamento della corte comune



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(ex sub. 10).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 41, Sub. 7, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 136.000,00
Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente occupato da terzi senza titolo 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, ad uso appartamento, censito in Catasto come categoria A/2, 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, nonchè 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

Appartamento ad uso civile abitazione, (attualmente occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura), catastalmente censito come A/2, sito al piano terra, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza costituito da più unità immobiliari, oltre la quota parte proporzionale delle cose, vani e spazi dell'intero immobile derivante dai titoli di provenienza, anch'essi noti alla parte acquirente, tra l'altro, sul viale di accesso (Sub.9) e sulla corte comune (residua porzione ex Sub. 10), meglio descritta al paragrafo dedicato, il tutto sito nel Comune di Frascati (RM), Via Giuseppe Luzi n°36, distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 10, con la particella n°41, subalterno n°7, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 3,5 vani, Rendita € 533,24.
Canone medio annuo di locazione presunto per immobili ricadenti in edifici limitrofi, nonché derivato dai valori OMI in atti: € 6.000,00 (annuali). Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 6,00%, pari ad € 360,00; per imposte e registrazione del contratto: il 18%, pari ad € 1.080,00; per quote sfitto ed inesigibilità: l'3,00%, pari ad € 180,00; per quote condominiali a carico del proprietario: l'3,00% pari ad € 180,00. Totale spese annue a carico del proprietario: € 1.800,00. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 4.200,00. 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 3,00%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula: V = 4.200,00 diviso 0,030 = € 140.000,00.
Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. e del Borsino Immobiliare per immobili consimili ricadenti nelle vicinanze


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

della zona dello stesso Comune, nonchè con stime comparabili redatte per immobili simili nella stessa zona. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per appartamenti, un valore di mercato compreso tra 1.700 e 2.500 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare per la zona in oggetto, calcolando la tipologia di abitazione in stabili di 1° fascia tra 1.710 €/mq. e 2.748 €/mq.
Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, come meglio descritto ed identificato ai paragrafi precedenti, quello di 2.000 euro/mq., nella media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione e contesto all'interno del Comune di Frascati, dello stato di manutenzione sia interno che esterno del fabbricato, del tipo di rifiniture e della connessione con le arterie viarie comunali ed infra-comunali limitrofe.
Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Appartamento ad uso residenziale sito al piano terra oltre la quota parte proporzionale delle cose, vani e spazi dell'intero immobile derivante dai titoli di provenienza, anch'essi noti alla parte acquirente, tra l'altro, sul viale di accesso (Sub.9) e sulla corte comune (residua porzione ex Sub. 10), meglio descritta al paragrafo dedicato, il tutto sopra dettagliatamente descritto.
Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 68,00 x 2.000,00 €/mq = € 136.000,00.
Considerata la 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 € 136.000,00 = (euro centotrentaseimila e centesimi zero).

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|---|---|---|---|---|
| **Bene N° 1** - Appartamento Frascati (RM) - Via Giuseppe Luzi, 36, piano Terra | 68,00 mq | 2.000,00 €/mq | € 136.000,00 | 100,00% | € 136.000,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 136.000,00 |

Valore di stima: € 136.000,00

**Deprezzamenti**

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---|---|
| Altro | 15,00 | % |

***Valore finale di stima:*** **€ 115.600,00**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 15% dal valore di stima così come sopra calcolato, in considerazione di quanto già esposto nel paragrafo della regolarità edilizia, che qui deve intendersi riportato e trascritto e parte costituente della presente relazione peritale.
Pertanto in caso di impossibilità alla definizione di qualsivoglia procedimento edilizio da instaurare, il bene rimarrebbe privo di regolarità urbanistica ed edilizia, con conseguente deprezzamento, che il sottoscritto



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

esperto stimatore nel presente paragrafo ha provveduto ad applicare al valore di stima, per ottenere il corretto prezzo a base d'asta.
Si precisa altresì che tutte le spese riguardanti l'eventuale percorso amministrativo ed edilizio da intraprendere per il ripristino, quali oblazioni, diritti, spese tecniche ed edili e quant'altro sia necessario, rimarranno a carico dell'aggiudicatario, che sin da ora dichiara di conoscere i limiti, i rischi e le spese connesse a tali procedimenti amministrativi e tecnici, sollevando sin da ora il sottoscritto esperto stimatore da ogni responsabilità in merito alla definizione o meno, del procedimento edilizio di ripristino ed amministrativo da intraprendere presso gli enti comunali e sovracomunali, comprese eventuali denunce a norma di legge presso gli organi competenti in materia di abusivismo edilizio.
Infine si fa notare che la verifica della regolarità edilizia, è limitata al bene oggetto del presente pignoramento, in quanto trattandosi di fabbricato plurifamiliare di proprietà di terzi, lo scrivente non ha nessun titolo per accedere e verificare la regolarità per tutti gli appartamenti, nonchè per altri manufatti ricadenti sulla stessa particella, ma non di proprietà dell'esecutata.
Inoltre per l'appartamento in oggetto, andranno verificati tutti gli impianti tecnologici fino ad ottenere le relative dichiarazioni di conformità degli stessi.
In ultimo il bene costituente il presente lotto, è attualmente occupato e tenuto in uso da terzi, senza però titolo opponibile alla procedura, il tutto come dichiarato nel verbale di accesso, depositato 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, anche alla luce di quanto descritto.
Infine i beni in esame non godono della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

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

Velletri, li 25/09/2023

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

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - 1) Verbale di accesso congiunto con il custode nominato o suo delegato
- ✓ Altri allegati - 2) Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - 3) Richiesta di accesso agli atti e ricevuta pagamento diritti
- ✓ Altri allegati - 4) Documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - 5) Planimetrie di rilievo
- ✓ Altri allegati - 6) Richiesta copia atto di provenienza del Notaio [redacted] del 2008



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ✓ Altri allegati - 7) Valori OMI
- ✓ Altri allegati - 8) Valori Borsino Immobiliare
- ✓ Altri allegati - 9) Documentazione urbanistica (Tavola PRG, legenda, NTA, NTA generali e regolamento edilizio)
- ✓ Altri allegati - 10) Documentazione edilizia del fabbricato
- ✓ Altri allegati - 11) Invio raccomandata al debitore accesso sui luoghi e successiva Pec nuova data
- ✓ Altri allegati - 12) Comunicazione accesso congiunto custode nominato
- ✓ Altri allegati - 13) Copia atto di divisione Notaio [redacted] del 1995
- ✓ Altri allegati - 14) Ricevuta invio perizia al debitore esecutato
- ✓ Altri allegati - 15) Ricevuta invio perizia al creditore procedente



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - Via Giuseppe Luzi, 36, piano Terra
  Trattasi di un appartamento destinato a civile abitazione, sito al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, composto da più unità immobiliari ad uso residenziale. Il bene in esame, ubicato al piano terra-rialzato di detto fabbricato, è composto da un lungo ingresso che funge da corridoio/disimpegno, da due camere, una cucina ed un bagno munito di finestra. L'accesso dalla pubblica via, avviene per mezzo di un cancello, ed è garantito da un lungo viale comune anche ad altre unità immobiliari (bene comune non censibile Sub. 9) oltre che da una corte, oggi composta da più subalterni, anch'essa identificata catastalmente come bene comune non censibile, comune ed indivisa anche ad altri subalterni (parte residua del sub. 10 soppresso), il tutto come meglio si evince dal titolo di provenienza del 02.11.1995 - Rep. 52232 e dal successivo atto di divisione del 16.01.2008 - Rep.77995, entrambi allegati alla presente relazione peritale, oltre che dall'elaborato planimetrico in atti. Più nel dettaglio, attraverso tale viale e corte comune, entrambi beni comuni non censibili, si giunge ad un vano scala comune anche ad altri subalterni, identificato con il subalterno 11, ove si accede al portoncino di ingresso dell'appartamento. Per chiarezza, si allega l'ultimo elaborato planimetrico in atti, ove sono indicati i subalterni successivamente meglio descritti ed i due elaborati planimetrici precedenti, ora superati, ove si evincono i passaggi ed il frazionamento della corte comune (ex sub. 10).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 41, Sub. 7, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'area ove ricade il fabbricato di maggiore consistenza del quale fa parte il bene in esame, dalla documentazione estratta dal sito istituzionale del Comune di Frascati, ricadrebbe in zona: Varianti speciali al P.R.G. per il recupero dei nuclei abusivi - denominata "SP" (località Spinoretico - approvata con D.G.R. n. 515 del 28/04/2005), il tutto come meglio si evince dallo stralcio della tavola di piano allegata e dalla tavola della legenda. Si allegano a tal proposito anche lo schema di regolamento edilizio tipo con le relative tabelle allegate e le Norme Tecniche di attuazione. 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., 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:*** **€ 115.600,00**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 115.600,00

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|---|---|---|
| **Ubicazione:** | Frascati (RM) - Via Giuseppe Luzi, 36, piano Terra | | |
| **Diritto reale:** | Proprietà | **Quota** | 1/1 |
| **Tipologia immobile:** | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 41, Sub. 7, Categoria A2 | **Superficie** | 68,00 mq |
| **Stato conservativo:** | Il fabbricato di maggiore consistenza del quale fa parte il bene oggetto della presente procedura esecutiva, si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda i prospetti esterni e la copertura, che per quanto attiene le rifiniture, quali cornici, gronde, imbotti, ringhiere, persiane, zoccolatura perimetrale, ecc. Lo stesso dicasi per il viale di acceso comune a più unità immobiliari, completamente pavimentato ma fuso con la restante corte di proprietà di terzi, mentre la corte residua comune, individuata catastalmente come BCNC, (ex Sub. 10 parte), è parzialmente pavimentata con battuto di cemento ed in parte destinata a prato. Si vedano in riferimento a tale descrizione, gli elaborati planimetrici in atti. | | |
| **Descrizione:** | Trattasi di un appartamento destinato a civile abitazione, sito al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, composto da più unità immobiliari ad uso residenziale. Il bene in esame, ubicato al piano terra-rialzato di detto fabbricato, è composto da un lungo ingresso che funge da corridoio/disimpegno, da due camere, una cucina ed un bagno munito di finestra. L'accesso dalla pubblica via, avviene per mezzo di un cancello, ed è garantito da un lungo viale comune anche ad altre unità immobiliari (bene comune non censibile Sub. 9) oltre che da una corte, oggi composta da più subalterni, anch'essa identificata catastalmente come bene comune non censibile, comune ed indivisa anche ad altri subalterni (parte residua del sub. 10 soppresso), il tutto come meglio si evince dal titolo di provenienza del 02.11.1995 - Rep. 52232 e dal successivo atto di divisione del 16.01.2008 - Rep.77995, entrambi allegati alla presente relazione peritale, oltre che dall'elaborato planimetrico in atti. Più nel dettaglio, attraverso tale viale e corte comune, entrambi beni comuni non censibili, si giunge ad un vano scala comune anche ad altri subalterni, identificato con il subalterno 11, ove si accede al portoncino di ingresso dell'appartamento. Per chiarezza, si allega l'ultimo elaborato planimetrico in atti, ove sono indicati i subalterni successivamente meglio descritti ed i due elaborati planimetrici precedenti, ora superati, ove si evincono i passaggi ed il frazionamento della corte comune (ex sub. 10). | | |
| **Vendita soggetta a IVA:** | N.D. | | |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009