

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mongini Daniela, nell'Esecuzione Immobiliare 406/2024 del R.G.E.
promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico	6
Premessa	6
Lotto 1	7
Descrizione	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati n. 215, edificio N, scala lotto 7, interno 2, piano S1-T-1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati n.215, edificio N, scala lotto 7, interno B, piano S1	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati n. 215, edificio N, scala lotto 7, interno 2, piano S1-T-1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati n.215, edificio N, scala lotto 7, interno B, piano S1	8
Titolarità	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati n. 215, edificio N, scala lotto 7, interno 2, piano S1-T-1	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati n.215, edificio N, scala lotto 7, interno B, piano S1	9
Confini	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati n. 215, edificio N, scala lotto 7, interno 2, piano S1-T-1	9
Consistenza	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati n. 215, edificio N, scala lotto 7, interno 2, piano S1-T-1	10
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati n. 215, edificio N, scala lotto 7, interno 2, piano S1-T-1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati n.215, edificio N, scala lotto 7, interno B, piano S1	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati n. 215, edificio N, scala lotto 7, interno 2, piano S1-T-1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati n.215, edificio N, scala lotto 7, interno B, piano S1	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati n. 215, edificio N, scala lotto 7, interno 2, piano S1-T-1	11

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati n. 215, edificio N, scala lotto 7, interno 2, piano S1-T-1	11
Stato di occupazione.....	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati n. 215, edificio N, scala lotto 7, interno 2, piano S1-T-1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati n.215, edificio N, scala lotto 7, interno B, piano S1	12
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati n. 215, edificio N, scala lotto 7, interno 2, piano S1-T-1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati n.215, edificio N, scala lotto 7, interno B, piano S1	13
Formalità pregiudizievoli.....	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati n. 215, edificio N, scala lotto 7, interno 2, piano S1-T-1	13
Normativa urbanistica.....	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati n. 215, edificio N, scala lotto 7, interno 2, piano S1-T-1	14
Regolarità edilizia.....	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati n. 215, edificio N, scala lotto 7, interno 2, piano S1-T-1	14
Vincoli od oneri condominiali	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati n. 215, edificio N, scala lotto 7, interno 2, piano S1-T-1	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati n.215, edificio N, scala lotto 7, interno B, piano S1	15
Lotto 2	16
Descrizione.....	17
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - Via Annibal Caro n. 4, scala D, interno 9, piano 5..	17
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Frascati (RM) - Via Annibal Caro n. 4, piano T	17
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Frascati (RM) - Via Annibal Caro n. 4, interno 11, piano T.....	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - Via Annibal Caro n. 4, scala D, interno 9, piano 5..	17
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Frascati (RM) - Via Annibal Caro n. 4, piano T	18
Titolarità.....	18
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - Via Annibal Caro n. 4, scala D, interno 9, piano 5..	18

Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Frascati (RM) - Via Annibal Caro n. 4, piano T	18
Confini	19
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - Via Annibal Caro n. 4, scala D, interno 9, piano 5..	19
Consistenza	19
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - Via Annibal Caro n. 4, scala D, interno 9, piano 5..	19
Dati Catastali	19
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - Via Annibal Caro n. 4, scala D, interno 9, piano 5..	19
Stato conservativo	20
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - Via Annibal Caro n. 4, scala D, interno 9, piano 5..	20
Caratteristiche costruttive prevalenti	20
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - Via Annibal Caro n. 4, scala D, interno 9, piano 5..	20
Stato di occupazione	20
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - Via Annibal Caro n. 4, scala D, interno 9, piano 5..	20
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Frascati (RM) - Via Annibal Caro n. 4, piano T	21
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Frascati (RM) - Via Annibal Caro n. 4, interno 11, piano T	21
Provenienze Ventennali	21
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - Via Annibal Caro n. 4, scala D, interno 9, piano 5..	21
Formalità pregiudizievoli	22
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - Via Annibal Caro n. 4, scala D, interno 9, piano 5..	22
Normativa urbanistica	23
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - Via Annibal Caro n. 4, scala D, interno 9, piano 5..	23
Regolarità edilizia	23
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - Via Annibal Caro n. 4, scala D, interno 9, piano 5..	23
Vincoli od oneri condominiali	23
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - Via Annibal Caro n. 4, scala D, interno 9, piano 5..	23
Stima / Formazione lotti	25
Lotto 1	25
Lotto 2	26
Riepilogo bando d'asta	29
Lotto 1	29
Lotto 2	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 406/2024 del R.G.E.	31
Lotto 1	31
Lotto 2	31

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	33
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati n. 215, edificio N, scala lotto 7, interno 2, piano S1-T-1	33
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - Via Annibal Caro n. 4, scala D, interno 9, piano 5..	33

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



All'udienza del 28/11/2024, la sottoscritta Arch. Mongini Daniela, con studio in Via Cavour, 30 - 00071 - Pomezia (RM), email daniela.mongini@alice.it, PEC d.mongini@pec.archrm.it, Tel. 349 6046075, Fax 06 9112320, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati n. 215, edificio N, lotto 7, interno 2, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati n. 215, edificio N, lotto 7, interno B, piano S1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - Via Annibal Caro n. 4, scala D, interno 9, piano 5
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Frascati (RM) - Via Annibal Caro n. 4, piano T
- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Frascati (RM) - Via Annibal Caro n. 4, interno 11, piano T



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati n. 215, edificio N, lotto 7, interno 2, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati n. 215, edificio N, lotto 7, interno B, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI FRASCATI N. 215, EDIFICIO N, LOTTO 7, INTERNO 2, PIANO S1-T-1

Il bene è sito in Comune di Rocca di Papa, è una porzione di un villino bifamiliare localizzato in una lottizzazione autorizzata alla fine degli anni 80 del secolo scorso. La zona è periferica ma facilmente raggiungibile. All'interno del comprensorio la possibilità di parcheggio è buona. I servizi (poste, scuola) sono localizzati nel centro urbano di Rocca di Papa; nelle vicinanze sono localizzati esercizi commerciali.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI FRASCATI N.215, EDIFICIO N, LOTTO 7, INTERNO B, PIANO S1

Autorimessa annessa alla abitazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI FRASCATI N. 215, EDIFICIO N, LOTTO 7, INTERNO 2, PIANO S1-T-1

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI FRASCATI N.215, EDIFICIO N, LOTTO 7, INTERNO B, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI FRASCATI N. 215, EDIFICIO N, LOTTO 7, INTERNO 2, PIANO S1-T-1

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

-

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

-

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI FRASCATI N.215, EDIFICIO N, LOTTO 7, INTERNO B, PIANO S1

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

-

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

- De-Lovely S.r.l (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI FRASCATI N. 215, EDIFICIO N, SCALA LOTTO 7, INTERNO 2, PIANO S1-T-1

L'unità immobiliare confina con appartamento 1 del villino N; con viale di accesso proprietà proprietà appartamento 2 villino M salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1-2 VILLETTA UBICATA A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI FRASCATI N. 215, EDIFICIO N, LOTTO 7, INTERNO 2, PIANO S1-T-1; GARAGE UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI FRASCATI N.215, EDIFICIO N, LOTTO 7, INTERNO B, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,03 mq	91,55 mq	1	91,55 mq	2,70 m	Terra
Portico	8,97 mq	8,97 mq	0,40	3,59 mq	2,70 m	Terra
Abitazione	30,97 mq	35,40 mq	1	35,40 mq	2,70 m	Primo
S0ffitta	49,07 mq	54,50 mq	0,33	17,98 mq	2,20 m	Primo
Balcone scoperto	4,87 mq	4,87 mq	0,25	1,22 mq	2,70 m	Primo
Abitazione	68,40 mq	74,40 mq	0,50	37,20 mq	2,70 m	Interrato
Cantina	31,65 mq	37,70 mq	0,25	9,43 mq	2,70 m	Interrato
Giardino	400,00 mq	400,00 mq	0,15	60,00 mq	0,00 m	Terra
Autorimessa	27,00 mq	27,00 mq	0,50	13,50 mq	2,70 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				269,87 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				269,87 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI FRASCATI N. 215, EDIFICIO N, LOTTO 7, INTERNO 2, PIANO S1-T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	1367	4		A7	2	9 vani	212 mq	929,62 €	S1 - 1 - T	foglio 3; part. 1367 sub 2

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento relativamente al piano terra e al Piano Primo. Il piano interrato è conforme nella distribuzione dei vani ma la destinazione d'uso di parte di essi non è a cantina ma a residenza.

Le particelle sopra elencate sono corrispondenti al Catasto Terreni del Comune di Rocca di Papa al Foglio 3 part. 1367

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI FRASCATI N.215, EDIFICIO N, LOTTO 7, INTERNO B, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	1367	6		C6	7	27	27 mq	121,32 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI FRASCATI N. 215, EDIFICIO N, LOTTO 7, INTERNO 2, PIANO S1-T-1

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è buono.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI FRASCATI N.215, EDIFICIO N, LOTTO 7, INTERNO B, PIANO S1

Lo stato di conservazione e manutenzione del garage è buono.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI FRASCATI N. 215, EDIFICIO N, LOTTO 7, INTERNO 2, PIANO S1-T-1

Non risultano servitù, censo o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI FRASCATI N. 215, EDIFICIO N, LOTTO 7, INTERNO 2, PIANO S1-T-1

L'immobile oggetto di stima è parte di un villino bifamiliare realizzato all'interno di una lottizzazione autorizzata.

Si erge su due piani fuori terra e un piano interrato. Ha viale di accesso carrabile e pavimentato in comune con l'altra porzione immobiliare. L'intero immobile ha struttura portante in cemento armato e copertura a tetto con abbaini. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate con porzioni rifinite in pietra. Gli infissi esterni in metallo sono dotati di vetrocamera e hanno grate di protezione e persiane, quelli interni sono in legno

massello. Le tramezzature interne, in laterizio, sono prevalentemente rifinite con parati. Le pavimentazioni sono realizzate in cotto di ceramica. Il soggiorno al piano terra e al piano interrato sono dotati di caminetto. La scala di collegamento tra i piani ha ringhiera e mancorrente in metallo con gradini rivestiti in pietra. L'appartamento ha riscaldamento autonomo alimentato a gas metano ed è allacciato alle reti comunali. Il box auto ha accesso protetto da tettoia ed è direttamente collegato all'abitazione. I balconi al primo piano hanno parapetti in metallo. L'unità immobiliare è dotata di giardino esclusivo con marciapiedi e porticati pavimentati, il resto della superficie è a prato con presenza di piccole alberature.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI FRASCATI N. 215, EDIFICIO N, LOTTO 7, INTERNO 2, PIANO S1-T-1

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla moglie.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI FRASCATI N.215, EDIFICIO N, LOTTO 7, INTERNO B, PIANO S1

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla moglie.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI FRASCATI N. 215, EDIFICIO N, SCALA LOTTO 7, INTERNO 2, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/07/2005 al 01/03/2025		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/07/2005	18186	7947
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	16/07/2005	47147	26988
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI FRASCATI N.215, EDIFICIO N, LOTTO 7, INTERNO B, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/07/2005 al 01/03/2025		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/07/2005	18186	7947
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	16/07/2005	47147	26988
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI FRASCATI N. 215, EDIFICIO N, SCALA LOTTO 7, INTERNO 2, PIANO S1-T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 04/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario

Importo: € 1.700.000,00

Capitale: € 1.000.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1- 2 - VILLETTA UBICATA A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI FRASCATI N. 215, EDIFICIO N, LOTTO 7, INTERNO 2, PIANO S1-T-1; GARAGE UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI FRASCATI N.215, EDIFICIO N, LOTTO 7, INTERNO B, PIANO S1

Secondo il P.R.G. di Rocca di Papa, approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n. 1426 del 27/04/1976 l'immobile ricade in Zona B/5 di Completamento normata dall'art. 5 delle NTA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI FRASCATI N. 215, EDIFICIO N, LOTTO 7, INTERNO 2, PIANO S1-T-1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985 relativamente alla destinazione d'uso di parte del piano interrato. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

La porzione di villino "N" bifamiliare fa parte del lotto 7 (sette) nella Convenzione stipulata dalla con il Comune di Rocca di Papa con atto del 19/09/1988 rep. 12196 Notaio registrato a Roma il 27/09/1988 e trascritto il 12/10/1988 al n. 22182 di formalità. L'Immobile è stato edificato con Concessione Edilizia n° 12 del 6 marzo 1989 e successiva variante n° 9899 del 27 luglio 1989. Successivamente è stata rilasciata una Concessione Edilizia in Sanatoria in data 14/02/2005 n° 327 prot. n° 2446 ai sensi della Legge 47/85. Per l'immobile è stata rilasciata l'autorizzazione all'Abitabilità il 09/08/1990 pratica edilizia n° 52/1988 prot. 8069 e successivo certificato di agibilità integrativa rilasciato dall'organo competente in data 08/04/2005 prot. 5264/2005.

Si precisa che i sopra elencati documenti autorizzativi sono stati estratti dall'atto di provenienza dell'unità



immobiliare poiché l'Ufficio Tecnico Comunale non è stato in grado di produrli. Si allega alla presente relazione l'attestazione di presentazione di Denuncia e smarrimento rilasciata dal Corpo di Polizia Locale di Rocca di Papa del 28 /02/2025 e trasmessa alla scrivente in data 04/02/2025.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non è stato possibile verificare la conformità di quanto autorizzato con lo stato di fatto poiché non sono stati rilasciati i grafici relativi da parte dell'ufficio tecnico. Si evidenzia che lo stato di fatto è conforme alle planimetrie catastali depositate, relativamente al Piano Terra e al Piano Primo. Il Piano Interrato è conforme nella distribuzione dei vani ma la destinazione d'uso di parte di essi non è a cantina ma a residenza. Per la regolarizzazione è necessario presentare una SCIA in sanatoria per cambio di destinazione d'uso senza opere, depositare le nuove planimetrie con le destinazioni d'uso corrette presso l'Agenzia del Territorio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI FRASCATI N. 215, EDIFICIO N, LOTTO 7, INTERNO 2, PIANO S1-T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI FRASCATI N.215, EDIFICIO N, SCALA LOTTO 7, INTERNO B, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - Via Annibal Caro n. 4, scala D, interno 9, piano 5
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Frascati (RM) - Via Annibal Caro n. 4, piano T
- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Frascati (RM) - Via Annibal Caro n. 4, interno 11, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - VIA ANNIBAL CARO N. 4, SCALA D, INTERNO 9, PIANO 5

L'appartamento è localizzato nel parco dell'ex Villa Torlonia. L'immobile storico, danneggiato dagli eventi bellici, è stato demolito e ricostruito a partire dalla seconda metà degli anni 50.

In prossimità dell'edificio sono localizzate attività commerciali, di ristorazione, terminal del trasporto urbano ed extra urbano. Il parcheggio è possibile lungo la via di accesso alla proprietà. L'insediamento ha accesso sorvegliato e protetto da cancello metallico che viene aperto al bisogno. Data l'ubicazione in parco storico gode di vedute panoramiche.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A FRASCATI (RM) - VIA ANNIBAL CARO N. 4, PIANO T

Box auto

La vendita del bene non è soggetta IVA.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A FRASCATI (RM) - VIA ANNIBAL CARO N. 4, INTERNO 11, PIANO T

Cantina

La vendita del bene non è soggetta IVA.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - VIA ANNIBAL CARO N. 4, SCALA D, INTERNO 9, PIANO 5

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

BENE N° 4-5 -BOX AUTO UBICATO A FRASCATI (RM) - VIA ANNIBAL CARO N. 4, PIANO T - CANTINA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - VIA ANNIBAL CARO N. 4, SCALA D, INTERNO 9, PIANO 5

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

-

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

-

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 4 -BOX AUTO UBICATO A FRASCATI (RM) - VIA ANNIBAL CARO N. 4, PIANO T

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

-

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A FRASCATI (RM) - VIA ANNIBAL CARO N. 4, INTERNO 11, PIANO T

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

-

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - VIA ANNIBAL CARO N. 4, SCALA D, INTERNO 9, PIANO 5

L'unità immobiliare confina con l'interno n. 10, il vano scala D, il cortile, vano scala A e sul Belvedere.

CONSISTENZA

BENE N° 3-4-5 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - VIA ANNIBAL CARO N. 4, SCALA D, INTERNO 9, PIANO 5; BOX AUTO - CANTINA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	106,10 mq	121,25 mq	1	121,25 mq	2,85 m	5
Cantina	7,85 mq	10,00 mq	0,20	2,00 mq	2,40 m	T
Box	14,00 mq	14,00 mq	0,50	7,00 mq	3,25 m	T
Totale superficie convenzionale:				130,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				130,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 3-4-5 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - VIA ANNIBAL CARO N. 4, SCALA D, INTERNO 9, PIANO 5; BOX AUTO - CANTINA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	214	52		A2	3	6,5 vani	121 mq	1376,36 €	5	
	25	214	59		C6	8	14 mq	14 mq	103,39 €	T	
	25	214	98		C2	11	9 mq.	10 mq	66,47 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 -4 -5 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - VIA ANNIBAL CARO N. 4, SCALA D, INTERNO 9, PIANO 5; BOX AUTO - CANTINA

Lo stato di conservazione e manutenzione degli immobili è buono

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 -4- 5 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - VIA ANNIBAL CARO N. 4, SCALA D, INTERNO 9, PIANO 5; BOX AUTO - CANTINA

L'immobile oggetto di valutazione è un appartamento, porzione sita al quinto piano, di un edificio maggiore realizzato quale ricostruzione di villa Torlonia, danneggiata dagli eventi bellici dell'ultima guerra. Le opere iniziate nel 1956 per la parte strutturale di un edificio con destinazione ricettiva, furono sospese e riprese nel 1968 con cambio di destinazione d'uso a residenza e terminate nell'ottobre del 1971. La struttura portante è a telaio in cemento armato fondata su pilastri ad appoggio diretto sul banco di fondazione, collegati da cordoli armati. I solai sono del tipo misto in cemento armato e laterizi. La copertura è parte a terrazzo e parte a tetto. Le tamponature esterne sono in laterizio a camera d'aria. L'immobile è dotato di quattro corpi scala con relativi ascensori. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate, rifinite con marcapiani e lesene verticali. L'accesso all'intero stabile è protetto da cancello. Le finiture dell'androne di ingresso e il rivestimento delle scale sono in marmo.

L'unità immobiliare in oggetto è composta da tre camere, un ampio soggiorno, due bagni, cucina e corridoio. Gli infissi esterni sono di due tipi: quelli con apertura sul belvedere sono in legno con vetri semplici, quelli dei bagni e della cucina, con affaccio sul cortile interno sono in alluminio con vetrocamera. Gli infissi interni sono in legno massello.

Le pavimentazioni sono in ceramica decorata, all'ingresso (in parte ricoperta da piastrelle in linoleum), in cucina, nei bagni e in una camera; nel soggiorno sono in marmo, nelle rimanenti due camere sono in parquet. Le tramezzature sono intonacate e tinteggiate, rivestite di ceramica nei vani di servizio. L'unità immobiliare ha riscaldamento centralizzato con corpi riscaldanti dotati di elettrovalvole.

Il box auto è dotato di apertura a motore (al momento guasta). Ha possibilità di due accessi carrabili, da via A. Caro e dal proseguimento di viale Europa. La cantina ha porta di accesso in metallo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - VIA ANNIBAL CARO N. 4, SCALA D, INTERNO 9, PIANO 5

L'immobile risulta occupato dal Sig. _____ e dalla moglie

BENE N° 4 - BOX AUTO UBICATO A FRASCATI (RM) - VIA ANNIBAL CARO N. 4, PIANO T

L'immobile risulta occupato dal Sig. _____ e dalla moglie _____

BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A FRASCATI (RM) - VIA ANNIBAL CARO N. 4, INTERNO 11, PIANO T

L'immobile risulta occupato dal Sig. _____ e dalla moglie _____

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - VIA ANNIBAL CARO N. 4, SCALA D, INTERNO 9, PIANO 5 ; BENE N° 4 - BOX AUTO UBICATO A FRASCATI (RM) - VIA ANNIBAL CARO N. 4, PIANO T; BENE N° 5 - CANTINA UBICATA A FRASCATI (RM) - VIA ANNIBAL CARO N. 4, INTERNO 11, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/04/1980 al 19/05/2006		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/04/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	07/05/1980	11851	9599
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/05/2006 al 11/03/2025		Atto di Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/05/2006	80668	8957
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	29/05/2006	34162	19510
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - VIA ANNIBAL CARO N. 4, SCALA D, INTERNO 9, PIANO 5; **BENE N° 4** - BOX AUTO UBICATO A FRASCATI (RM) - VIA ANNIBAL CARO N. 4, PIANO T; **BENE N° 5** - CANTINA UBICATA A FRASCATI (RM) - VIA ANNIBAL CARO N. 4, INTERNO 11, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 04/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Importo: € 1.700.000,00

Capitale: € 1.000.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - VIA ANNIBAL CARO N. 4, SCALA D, INTERNO 9, PIANO 5; **BENE N° 4** - BOX AUTO UBICATO A FRASCATI (RM) - VIA ANNIBAL CARO N. 4, PIANO T; **BENE N° 5** - CANTINA UBICATA A FRASCATI (RM) - VIA ANNIBAL CARO N. 4, INTERNO 11, PIANO T

L'area su cui insiste l'immobile oggetto di valutazione, per il Piano Regolatore Generale, ricade nelle "Zone Verdi Private" normate dall'art. 24 delle N.T.A. In tali zone, relativamente alle ville storiche, è vietata qualsiasi costruzione nelle aree inedificate. L'area inoltre è interessata dal vincolo paesaggistico "Centro Storico di Rispetto" secondo il PTPR della Regione Lazio, e dal vincolo del Parco Regionale dei Castelli Romani. Le opere di manutenzione e ristrutturazione sono soggette ad autorizzazione paesaggistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - VIA ANNIBAL CARO N. 4, SCALA D, INTERNO 9, PIANO 5; **BENE N° 4** - BOX AUTO UBICATO A FRASCATI (RM) - VIA ANNIBAL CARO N. 4, PIANO T; **BENE N° 5** - CANTINA UBICATA A FRASCATI (RM) - VIA ANNIBAL CARO N. 4, INTERNO 11, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli paesaggistici. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile è stato realizzato con Nulla Osta rilasciato in data 21 febbraio 1956, su parere favorevole della Commissione Edilizia espresso in data 13/10/1954 e 01/02/1956. L'esecuzione delle strutture è iniziata nel 1956 e l'immobile doveva avere destinazione ricettiva. A struttura ultimata la costruzione è stata sospesa e ripresa nel 1968 per completare le opere che nel frattempo avevano cambiato destinazione d'uso a civile abitazione. Dagli atti consultati presso l'ufficio competente, risulta un Attestazione rilasciata dall'Ufficio Urbanistica ed Edilizia in data 22/02/2000 dove si legge che nella pratica edilizia 1039/1969-70 relativa al fabbricato sito in via A. Caro n° 4 è contenuta la nota della Soprintendenza ai Monumenti del Lazio n° 3201 del 30/03/72 nella quale viene espresso parere favorevole al progetto allegato alla stessa nota; certificato di inizio e fine lavori redatto in data 11/10/1971; il primo certificato di abitabilità relativo ad una delle unità immobiliari.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3-4-5 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - VIA ANNIBAL CARO N. 4, SCALA D, INTERNO 9, PIANO 5; BOX AUTO - CANTINA

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 3.540,00

Dalle notizie assunte presso la proprietà, la spesa per l'ordinaria amministrazione del condominio ammonta a circa € 590,00 a bimestre per un totale di € 3.540,00; a tale onere vanno aggiunte le spese per il riscaldamento centralizzato (contegiato a consumo con elettrovalvole) che attualmente ammontano a circa € 2.300,00 annue da corrispondersi in tre rate.



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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati n. 215, edificio N, scala lotto 7, interno 2, piano S1-T-1

Il bene è sito in Comune di Rocca di Papa, è una porzione di un villino bifamiliare localizzato in una lottizzazione autorizzata alla fine degli anni 80 del secolo scorso. La zona è periferica ma facilmente raggiungibile. All'interno del comprensorio la possibilità di parcheggio è buona. I servizi (poste, scuola) sono localizzati nel centro urbano di Rocca di Papa; nelle vicinanze sono localizzati esercizi commerciali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1367, Sub. 4, Categoria A7, Graffato foglio 3; part. 1367, sub 2

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

Valore di stima del bene: € 523.547,80

Scopo della presente stima è stabilire il più probabile valore di mercato dei beni posti in vendita.

Il criterio di stima adottato è quello del Metodo di Mercato anche definito Metodo Comparativo, che si applica preferibilmente quando si hanno a disposizione dati di vendita sufficientemente attendibili riguardo beni immobili simili a quelli da stimare. Si farà riferimento al prezzo di mercato di immobili analoghi, ottenuto attraverso le informazioni fornite da agenzie specializzate e comparandolo alle stime di mercato fornite dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

La valutazione terrà inoltre conto dello stato di fatto in cui si trova l'immobile, delle caratteristiche tipologiche, manutentive e di posizione.

Al valore finale ottenuto andrà sottratta la quota relativa agli oneri per la regolarizzazione urbanistica del bene e i costi tecnici e di bollo per le relative variazioni catastali pari a circa € 13.500,00 (2,5% circa)

Dalle indagini di mercato svolte presso le agenzie specializzate, per beni immobili con caratteristiche similari è emerso che il valore di mercato varia tra €/mq. € 1.450,00 e €/mq. 2.180,00.

Per le considerazioni su esposte il valore più congruo da utilizzare è pari a € 2.180,00; pertanto il valore di mercato del bene è pari a € 2.180,00 x 269,87 = € 588.316,60

Secondo la Banca Dati dell'OMI, riferita al secondo semestre del 2024 per le zone periferiche, il valore varia tra €/mq 1.150,00 e €/mq. 1.700,00. Il valore più congruo da applicare è pari a €/mq. 1.700,00; pertanto il valore di mercato secondo la Banca dati dell'OMI è pari a € 1.700,00 x 269,87 = € 458.779,00

Facendo la media tra i due valori avremo € (588.316,60 + 458.779,00): 2 = € 523.547,80

Il valore unitario applicabile è di €/mq. 1.940,00

All'importo totale vanno sottratte le quote relative al perfezionamento della pratica di sanatoria pari a € 13.500,00 circa il 2,5% dell'importo; pertanto il valore base d'asta è pari a € **510.047,80**

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati n.215, edificio N, scala lotto 7, interno B, piano S1

Autorimessa annessa alla abitazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1367, Sub. 6, Categoria C6

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

Si precisa che il bene n°2 non può essere venduto singolarmente e pertanto la sua consistenza è stata

calcolata (utilizzando il relativo indice di abbattimento) con quella del bene 1 . Il valore è incluso nella cifra complessiva.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati n. 215, edificio N, scala lotto 7, interno 2, piano S1-T-1	269,87 mq	1.940,00 €/mq	€ 523.547,80	100,00%	€ 523.547,80
Bene N° 2 - Garage Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati n.215, edificio N, scala lotto 7, interno B, piano S1	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 523.547,80 a cui va sottratta la quota per le pratiche di sanatoria pari a € 13.500,00. Valore finale 510.047,80

LOTTO 2

- Bene N° 3-4-5-** Appartamento ubicato a Frascati (RM) - Via Annibal Caro n. 4, scala D, interno 9, piano 5
 L'appartamento è localizzato nel parco dell'ex Villa Torlonia. L'immobile storico, danneggiato dagli eventi bellici è stato demolito e ricostruito a partire dalla seconda metà degli anni 50. In prossimità dell'edificio sono localizzate attività commerciali, di ristorazione, terminal del trasporto urbano ed extra urbano. Il parcheggio è possibile lungo la via di accesso alla proprietà. L'insediamento ha accesso sorvegliato e protetto da cancello metallico che viene aperto al bisogno. Data l'ubicazione in parco storico gode di vedute panoramiche.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 214, Sub. 52, Categoria A2 - Fg. 25, Part. 214, Sub. 59, Categoria C6 - Fg. 25, Part. 214, Sub. 98, Categoria C2

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima dei beni: € 605.271,75

Criterio di Stima: Scopo della stima è quello di determinare il corrispondente valore del bene che deve essere posto in vendita.

La valutazione terrà conto dello stato di fatto in cui si trova l'immobile, delle caratteristiche tipologiche, manutentive e di posizione.

Il criterio di stima adottato è quello del metodo comparativo diretto. Tale metodo prende a riferimento il prezzo di mercato di immobili analoghi a quello da stimare, mediando il valore ricavato con quello ottenuto utilizzando le stime di mercato fornite dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Si precisa che la presente valutazione non ha come riferimento immobili analoghi poiché il bene ha caratteristiche di localizzazione uniche. Pertanto si utilizzerà come prezzo base la quotazione di immobili localizzati nel centro storico cittadino, a tale valore verranno applicati degli indici correttivi relativi allo stato di edificazione e conservazione (10%) , alla vista (10%), alla luminosità (5%), al piano di localizzazione (10%).

Fonti di informazione: Catasto di Roma, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Ufficio Tecnico del Comune di Frascati (RM), fonti dirette relative all'andamento del mercato delle costruzioni. Bibliografia di riferimento relativa ai coefficienti correttivi : "La Valutazione Immobiliare nel Diritto e nella Pratica" Maria Elisabetta Persico, Francesca Zanella, Barbara Antonuzi, Nehira Boursier Niutta; Giuffrè Editore febbraio 2004;

Manuale dei coefficienti di differenziazione Flavio Paglia, Patrizia Carvelli EPC Editore febbraio 2012
My Estimate La valutazione immobiliare con il metodo del confronto di mercato Laura Milazzo, Maggioli Editore dicembre 2015.

Dalle indagini di mercato svolte presso le agenzie specializzate, per beni immobili localizzati nel centro storico cittadino, è emerso che il valore di mercato varia tra €/mq. € 2.800,00 e €/mq. 3.750,00

Per le considerazioni su esposte il valore più congruo da utilizzare è pari a € 3.750; quindi € 3.750,00 x 130,25) = € 488.437,50

A tale valore applicheremo i coefficienti correttivi sopra esposti.

€ 488.437,50 + 10% +10% +5% +10% = € 682.615,81

Secondo la Banca Dati dell'OMI, riferita al secondo semestre del 2024 per le zone centrali, il valore varia tra €/mq 2.000,00 e €/mq. 2.900,00. Il valore più congruo da applicare è pari a €/mq. 2.900,00; pertanto il valore di mercato secondo la Banca dati dell'OMI è pari a € (2.900,00 x 130,25) = € 377.725,00

A tale valore applicheremo i coefficienti correttivi sopra esposti.

€ 377.725,00 + 10% +10% +5% +10% = € 527.889,56

Facendo la media tra i due valori avremo:

€ (682.615,81 + 527.889,56) : 2 = € 605.252,65

Pertanto il valore di mercato del bene è pari a € **605.252,65**

Il valore unitario applicabile è di €/mq. 4.646,85

Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Frascati (RM) - Via Annibal Caro n. 4, piano T
Box auto

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

- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Frascati (RM) - Via Annibal Caro n. 4, interno 11, piano T
Cantina

Si precisa che i beni n°4 e 5 non possono essere venduti singolarmente e pertanto le loro consistenze sono state calcolate (utilizzando il relativo indice di abbattimento) con quella del bene n°3 . Il valore dei beni è incluso nella cifra complessiva.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Frascati (RM) - Via Annibal Caro n. 4, scala D, interno 9, piano 5	130,25 mq	4.646,85 €/mq	€ 605.252,65	100,00%	€ 605.252,65
Bene N° 4 - Posto auto Frascati (RM) - Via Annibal Caro n. 4, piano T	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		

Bene N° 5 - Cantina Frascati (RM) - Via Annibal Caro n. 4, interno 11, piano T	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
				Valore di stima:	€ 605.252,65

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.

Pomezia, li 28/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mongini Daniela

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati n. 215, edificio N, scala lotto 7, interno 2, piano S1-T-1
Il bene è sito in Comune di Rocca di Papa, è una porzione di un villino bifamiliare localizzato in una lottizzazione autorizzata alla fine degli anni 80 del secolo scorso. La zona è periferica ma facilmente raggiungibile. All'interno del comprensorio la possibilità di parcheggio è buona. I servizi (poste, scuola) sono localizzati nel centro urbano di Rocca di Papa; nelle vicinanze sono localizzati esercizi commerciali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1367, Sub. 4, Categoria A7, Graffato foglio 3; part. 1367, sub 2.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il P.R.G. di Rocca di Papa, approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n. 1426 del 27/04/1976 l'immobile ricade in Zona B/5 di Completamento normata dall'art. 5 delle NTA.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati n.215, edificio N, scala lotto 7, interno B, piano S1
Autorimessa annessa alla abitazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1367, Sub. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

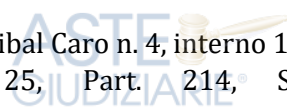
Valore Base d'asta per il Lotto 1 (Bene n° 1 + Bene N° 2) Euro 510.047,80

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - Via Annibal Caro n. 4, scala D, interno 9, piano 5
L'appartamento è localizzato nel parco dell'ex Villa Torlonia. L'immobile storico, danneggiato dagli eventi bellici è stato demolito e ricostruito a partire dalla seconda metà degli anni 50. In prossimità dell'edificio sono localizzate attività commerciali, di ristorazione, terminal del trasporto urbano ed extra urbano. Il parcheggio è possibile lungo la via di accesso alla proprietà. L'insediamento ha accesso sorvegliato e protetto da cancello metallico che viene aperto al bisogno. Data l'ubicazione in parco storico gode di vedute panoramiche.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 214, Sub. 52, Categoria A2
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area su cui insiste l'immobile oggetto di valutazione, per il Piano Regolatore Generale, ricade nelle "Zone Verdi Private" normate dall'art. 24 delle N.T.A. In tali zone, relativamente alle ville storiche, è vietata qualsiasi costruzione nelle aree inedificate. L'area inoltre è interessata al vincolo paesaggistico "Centro Storico di Rispetto" secondo il PTPR della Regione Lazio, e dal vincolo del Parco Regionale dei Castelli Romani. Le opere di manutenzione e ristrutturazione sono soggette ad autorizzazione paesaggistica.
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Frascati (RM) - Via Annibal Caro n. 4, piano T
Box auto identificato al Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 214, Sub. 59, Categoria C6 –
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Frascati (RM) - Via Annibal Caro n. 4, interno 11, piano T
identificato al Catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 214, Sub. 98, Categoria C2



Valore Base d'asta per il Lotto 2 (Bene n° 3 +Bene N° 4 +Bene n°5) Euro 605.252,65



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 406/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati n. 215, edificio N, scala lotto 7, interno 2, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1367, Sub. 4, Categoria A7, Graffato foglio 3; part. 1367 sub 2	Superficie	269,87 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è buono.		
Descrizione:	Il bene è sito in Comune di Rocca di Papa, è una porzione di un villino bifamiliare localizzato in una lottizzazione autorizzata alla fine degli anni 80 del secolo scorso. La zona è periferica ma facilmente raggiungibile. All'interno del comprensorio la possibilità di parcheggio è buona. I servizi (poste, scuola) sono localizzati nel centro urbano di Rocca di Papa; nelle vicinanze sono localizzati esercizi commerciali .		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Rocca di Papa (RM) - Via di Frascati n.215, edificio N, scala lotto 7, interno B, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1367, Sub. 6, Categoria C6		
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione e manutenzione del garage è buono.		
Descrizione:	Autorimessa annessa alla abitazione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 2

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Frascati (RM) - Via Annibal Caro n. 4, scala D, interno 9, piano 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 214, Sub. 52, Categoria A2	Superficie	130,25 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione e manutenzione degli immobili è buono		

Descrizione:	L'appartamento è localizzato nel parco dell'ex Villa Torlonia. L'immobile storico, danneggiato dagli eventi bellici è stato demolito e ricostruito a partire dalla seconda metà degli anni 50. In prossimità dell'edificio sono localizzate attività commerciali, di ristorazione, terminal del trasporto urbano ed extra urbano. Il parcheggio è possibile lungo la via di accesso alla proprietà. L'insediamento ha accesso sorvegliato e protetto da cancello metallico che viene aperto al bisogno. Data l'ubicazione in parco storico gode di vedute panoramiche.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal Sig. e dalla moglie

Bene N° 4 - Posto auto			
Ubicazione:	Frascati (RM) - Via Annibal Caro n. 4, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 214, Sub. 59, Categoria C6		
Descrizione:	Box auto		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 5 - Cantina			
Ubicazione:	Frascati (RM) - Via Annibal Caro n. 4, interno 11, piano T		
Diritto reale:		Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati Fg. 25, Part. 214, Sub. 98, Categoria C2		
Descrizione:	Cantina		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 -2- VILLETTA UBICATA A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA DI FRASCATI N. 215, EDIFICIO N, SCALA LOTTO 7, INTERNO 2, PIANO S1-T-1

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3-4-5 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - VIA ANNIBAL CARO N. 4, SCALA D, INTERNO 9, PIANO 5

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Importo: € 1.700.000,00

Capitale: € 1.000.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Formalità a carico della procedura

Lotto 1

Allegato n° 1 Verbale di accesso e atto di provenienza

Allegato n° 2 Planimetria appartamento

Allegato n° 3 Visura storica catastale

Allegato n° 4 Planimetria Box auto

Allegato n° 5 Visura storica catastale

Allegato n° 6 Attestazione smarrimento pratica edilizia

Allegato n° 7 Documentazione fotografica

Lotto 2

Allegato n° 8 Verbale di accesso

Allegato n° 9 Planimetria appartamento

Allegato n° 10 Visura storica catastale

Allegato n° 11 Planimetria Box auto

Allegato n° 12 Visura storica catastale

Allegato n° 13 Planimetria cantina

Allegato n° 14 Visura storica catastale

Allegato n° 15 Attestazione Ufficio Tecnico

Allegato n° 16 Dichiarazione inizio e fine lavori

Allegato n° 17 Grafico Piano Quarto

Allegato n° 18 Grafico Piano Terreno

Allegato n° 19 Documentazione fotografica

