

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Masini Raul, nell'Esecuzione Immobiliare 51/2023 del R.G.E.

promossa da

**OMISSIS**

contro

**OMISSIS**

**OMISSIS**

**OMISSIS**

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Frascati n. 193, edificio Unico, interno 1, piano T-1 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Frascati n. 193, edificio Unico, interno 3, piano T-1 .....	5
Lotto 1 .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità.....	6
Confini .....	6
Consistenza .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali.....	7
Precisazioni .....	7
Patti .....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli .....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	12
Lotto 2 .....	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità.....	12
Confini .....	12
Consistenza .....	12
Cronistoria Dati Catastali .....	13
Dati Catastali.....	13
Precisazioni .....	13
Patti .....	13
Stato conservativo.....	14
Parti Comuni .....	14

Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione.....	15
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Stima / Formazione lotti.....	18
<b>Lotto 1</b> .....	19
<b>Lotto 2</b> .....	20
Riepilogo bando d'asta.....	267
<b>Lotto 1</b> .....	277
<b>Lotto 2</b> .....	277
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 51/2023 del R.G.E.....	299
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 74.677,00</b> .....	299
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 80.837,00</b> .....	309
-Allegati.....	31



In data 03/05/2023, il sottoscritto Arch. Masini Raul, con studio in Corso Giacomo Matteotti, 186 - 00041 - Albano Laziale (RM), email arch.r.masini@tiscali.it, PEC ra.masini@pec.archrm.it, Tel. 06 9369377, Fax 06 9369377, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Frascati n. 193, edificio Unico, interno 1, piano T-1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Frascati n. 193, edificio Unico, interno 3, piano T-1

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA FRASCATI N. 193, EDIFICIO UNICO, INTERNO 1, PIANO T-1**

Immobile facente parte del fabbricato a schiera sito in Rocca di Papa, Via Frascati, 193 e precisamente: intera quota per il diritto di proprietà dell'unità mansardata ubicata al piano terra e primo int. 1, composta da: ingresso e scala, soggiorno-angolo cottura, ripostiglio, 2 bagni, due camera da letto, oltre scala esterna di accesso da corte antistante. Il tutto per una superficie lorda di mq. 92,00 coperti. Confinante con corte comune per tre lati, appartamento sub 515, salvo se altri.

Localizzazione e accessibilità: L'immobile fa parte di un edificio a forma rettangolare allungata composto da un piano interrato adibito a magazzini e locali deposito, un piano terra adibito a locali commerciali e un piano primo adibito ad abitazioni, oltre corte scoperta, realizzato a partire dall'inizio degli anni '90, ubicato in zona periferica, lungo Via Frascati, a circa Km. 1,50 dalla località Squarciarelli (Grottaferrata) e a circa Km. 1,60 dal C.S. di Rocca di Papa.

La viabilità di spina o principale, costituita da Via Frascati consente poi la connessione al sovra sistema extraurbano e autostradale. Per quanto riguarda l'accessibilità della zona si rileva che la stessa è servita da mezzi pubblici di trasporto su gomma con fermata ricavata a breve distanza. Infine l'ambito urbanistico si presenta densamente edificato (con varie tipologie insediative) e completamente urbanizzato, dotato di molte attrezzature e servizi di quartiere, essendo posto a breve distanza e a metà strada tra i C.S. dei Comuni di Grottaferrata e quello di Rocca di Papa, ambito territoriale dei Castelli Romani diffusamente antropizzato senza soluzione di continuità.

Si evidenzia che allo stato degli atti acquisiti l'immobile oggetto di esecuzione, attualmente, **non risulta conforme al titolo edilizio. Inoltre anche nel caso di regolarizzazione postuma l'u.i. de qua è priva dei requisiti igienico-sanitari ex lege (DM 5/07/1975, e con le norme di PRG.) per essere adibita ad uso abitativo.**

**Pertanto ai fini della stima è stata considerata con destinazione non residenziale-soffitta.**

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 23/11/2023.

Custode delle chiavi: Avv. Rossella Colombo

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.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROCCA DI PAPA (RM) - VIA FRASCATI N. 193, EDIFICIO UNICO, INTERNO 3, PIANO T-1**

---

Immobile facente parte del fabbricato a schiera sito in Rocca di Papa, Via Frascati, 193 e precisamente: intera quota per il diritto di proprietà dell'unità mansardata ubicata al piano terra e primo int. 3, composta da: ingresso e scala, soggiorno-angolo cottura, ripostiglio, 2 bagni, due camera da letto, oltre scala esterna di accesso da corte antistante. Il tutto per una superficie lorda di mq. 99,00 coperti. Confinante con corte comune per tre lati, appartamento sub 515, salvo se altri.

Localizzazione e accessibilità: L'immobile fa parte di un edificio a forma rettangolare allungata composto da un piano interrato adibito a magazzini e locali deposito, un piano terra adibito a locali commerciali e un piano primo adibito ad abitazioni, oltre corte scoperta, realizzato a partire dall'inizio degli anni '90, ubicato in zona periferica, lungo Via Frascati, a circa Km. 1,50 dalla località Squarciarelli (Grottaferrata) e a circa Km. 1,60 dal C.S. di Rocca di Papa.

La viabilità di spina o principale, costituita da Via Frascati consente poi la connessione al sovra sistema extraurbano e autostradale. Per quanto riguarda l'accessibilità della zona si rileva che la stessa è servita da mezzi pubblici di trasporto su gomma con fermata ricavata a breve distanza. Infine l'ambito urbanistico si presenta densamente edificato (con varie tipologie insediative) e completamente urbanizzato, dotato di molte attrezzature e servizi di quartiere, essendo posto a breve distanza e a metà strada tra i C.S. dei Comuni di Grottaferrata e quello di Rocca di Papa, ambito territoriale dei Castelli Romani diffusamente antropizzato senza soluzione di continuità.

Si evidenzia che allo stato degli atti acquisiti l'immobile oggetto di esecuzione, attualmente, **non risulta conforme al titolo edilizio. Inoltre anche nel caso di regolarizzazione postuma l'u.i. de qua è priva dei requisiti igienico-sanitari ex lege (DM 5/07/1975, e con le norme di PRG.) per essere adibita ad uso abitativo.**

**Pertanto ai fini della stima è stata considerata con destinazione non residenziale-soffitta.**

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 23/11/2023.

Custode delle chiavi: Avv. Rossella Colombo

---

LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - SOFFITTA** (catastalmente appartamento) ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Frascati n. 193, edificio Unico, interno 1, piano T-1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come si evince dalla relazione del Professionista delegato depositata, nonché dalla certificazione notarile sostitutiva versata in atti.

## TITOLARITÀ

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

- **OMISSIS**
- **OMISSIS**

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

Confinante con corte comune per tre lati, u.i. sub 515, salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,00 mq	92,00 mq	1	92,00 mq	1,80 m	primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>92,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>92,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di unità abitativa mansardata con tetto a padiglione e valori dell'altezza interna variabile, ossia:

-altezza lungo la linea di colmo m. 2,29;

-altezza intermedia m. 1,60;

-altezza zone terminali m. 0,88

-altezza media-mediata m. 1,80

**Quindi l'u.i. è priva dei requisiti igienico-sanitari ex lege per essere adibita ad uso abitativo**

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Come da visura storica prodotta in allegato.

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	3	1482	507		A3	1	3,5 vani	92,00 mq	234,99 €	T-1		

### Corrispondenza catastale

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

Gli attuali dati identificativi del bene corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

### PRECISAZIONI

Nulla

### PATTI

Nulla

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione e privo di quadro elettrico

### PARTI COMUNI

L'immobile fa parte di un edificio a forma rettangolare allungata composto da un piano interrato adibito a magazzini e locali deposito, un piano terra adibito a locali commerciali e un piano primo-sottotetto adibito ad abitazioni, oltre corte scoperta, realizzato a partire dall'inizio degli anni '90. L'accesso all'appartamento avviene da scala esterna ubicata su corte antistante. Il compendio invece ha accesso da strada pubblica denominata Via di Frascati n.c. 193

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano vincoli ed oneri anche di natura condominiale.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato a schiera, costituito da un piano interrato e due piani fuori terra costruito a partire dagli inizi degli anni '90, ed è ubicata al piano terra e primo int. 1, avente accesso da corte antistante.

Il plesso in questione ha le seguenti caratteristiche:

- struttura portante c.a.;
- solai in laterocemento;
- facciate intonacate e tinteggiate, in buone condizioni;
- copertura a tetto a testa di padiglione con manto in tegole portoghesi;
- rifiniture, in relazione ai materiali impiegati ed alle caratteristiche degli stessi, di tipo civile-economico in sufficiente stato di manutenzione e conservazione;
- approvvigionamento idrico da acquedotto comunale.

-Descrizione dell'unità immobiliare:

L'immobile ha accesso dal piano terra a mezzo scala esterna, ma è articolato su un unico livello, ossia al piano primo ed è composto da: ingresso e scala, soggiorno-angolo cottura, ripostiglio, 2 bagni, due camera da letto, oltre scala esterna di accesso da corte antistante. Il tutto per una superficie lorda di mq. 92,00 coperti.

In ordine alle rifiniture interne, si è osservato quanto segue:

- i pavimenti dei vani sono in monocottura;
- le pareti sono intonacate e tinteggiate con qualche traccia di condensa;
- i soffitti sono intonacati e tinteggiati con qualche traccia di condensa;
- i bagni presentano pavimento e rivestimento in ceramica;
- le bussole interne sono in legno tamburato;
- il portoncino d'ingresso è blindato con struttura in metallo e rivestimento in legno;
- gli infissi sono lega di alluminio e vetro atermico, mentre le finestre a tetto, tipo velux, sono in legno e vetro atermico in mediocri condizioni;
- l'impianto elettrico è con corrugato sottotraccia, privo di quadro elettrico e salvavita
- l'impianto idrico-sanitario è normo-funzionante;
- l'impianto termico è di tipo autonomo con caldaia a gas.

Il tutto trovasi in sufficiente stato di manutenzione e conservazione. (cfr. servizio fotografico)

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Immobile è risultato chiuso e non utilizzato da tempo, ma nella disponibilità dell'esecutato. E' stato necessario eseguire accesso forzoso, stante l'atteggiamento non collaborativo dell'esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La documentazione di cui all'art. 567. 2° comma, depositata in atti, risulta completa e sussiste la continuità nell'ultimo ventennio, come si evince dalla relazione del Professionista delegato depositata, nonché dalla certificazione notarile sostitutiva versata in atti. E' stata acquisita copia dell'atto di provenienza. Infine è stato acquisito lo stralcio del foglio di mappa catastale della zona di ubicazione.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### *Oneri di cancellazione*

Vedi relazione delegato.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in base al P.R.G. in zona B, sottozona B5 di completamento, con destinazioni d'uso residenziali e commerciali, ex art. 5 N.T.A. (cfr. all.)

Mentre nella Variante al P.R.G. (P.U.G.C.) adottata con Del. C.C. n. 22 del 28/06/2007, e Del. C.C. n. 36 del 16/07/2009 di modifica e aggiornamento delle N.T.A., fa parte del Sistema dei Servizi F5- Servizi Privati le cui destinazioni ammesse sono: *attrezzature scolastiche, sanitarie, associative, culturali, religiose, ricreative e sportive, strutture per attività commerciali e turistico-ricettive*, ex art. 60 N.T.A. (cfr. all.)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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. Il titolo edilizio che riguarda la costruzione dell'edificio ove è ricompresa l'u.i. in questione è il seguente: (cfr. allegati)

1-Domanda di sanatoria di manufatti esistenti ante 67, prot. n. 13560 del 1/10/1986;

2-Concessione Edilizia n. 50/1990 rilasciata il 27/09/1990 (Pratica ed. n. 248 anno 1989), per la realizzazione di un edificio trifamiliare destinato a civile abitazione, previa demolizione di manufatti esistenti, intestata ai Sigg. (cfr. all.)

3-Variante in corso d'opera alla C.E. n. 50/90, presentata in data 9/10/1992 afferente: diversa ubicazione rampa garage; realizzazione di abbaini nel sottotetto per arieggiare ed illuminare le soffitte; n. 3 finestre per illuminazione corpi scala. Tale variante ha ottenuto il parere favorevole della Commissione edilizia in data 2/02/1993, Verbale n. 2. Purtroppo il titolo edilizio non è mai stato rilasciato. (cfr. all.)

4-Permesso di costruire in sanatoria ex lege 724/94 n. 227 del 25/01/2001 afferente il fabbricato in oggetto rilasciata a nome di ed altri. In ordine a tale ultimo titolo, nonostante siano state effettuate ripetute ricerche, non è stato reperito il relativo fascicolo di archivio e l'Ufficio Tecnico Comunale ha rilasciato in data 14 maggio 2024 attestazione di temporanea irreperibilità, come risulta dal certificato allegato. In particolare per comodità di lettura si riporta lo stralcio del testo della dichiarazione dell'Ente: **"...il fascicolo del permesso di costruire in sanatoria ai sensi della L. 724/94 n. 227 del 25/01/2001 a nome del Sig. ed altri, a seguito dei sopralluoghi effettuati senza esito positivo dal momento della richiesta, devono dichiararsi temporaneamente irreperibili. Al momento non è possibile avere la certezza sulla reperibilità delle**

*pratiche, considerate le condizioni in cui verte ancora la ex sede comunale. Qualora successivamente dall'effettuazione del censimento risultasse presente il fascicolo riferito al condono edilizio di cui sopra l'interessata verrà prontamente informata" – omissis-*

Pertanto allo stato degli atti acquisiti l'immobile oggetto di esecuzione, attualmente, **non risulta conforme al titolo edilizio acquisito.**

4-Inoltre per l'immobile non risulta sia stata conseguita l'agibilità, il tutto come specificato in appresso.

#### **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.

Alla luce di quanto sopra riferito lo stato dei luoghi non è conforme al titolo abilitativo sia per quanto riguarda l'intero edificio che per quanto riguarda l'unità oggetto di pignoramento.

Le difformità rilevate rispetto alla Concessione Edilizia n. 50/1990, sono:

- Modifiche dei prospetti e della copertura;
- Creazione ingresso scala di accesso al piano primo sul prospetto principale al piano terra;
- Realizzazione piano sottotetto accessibile adibito impropriamente ad uso residenziale;
- Cambio di destinazione del piano terra da residenziale a commerciale;
- Modifica percorsi di accesso al piano interrato e sistemazioni esterne.

Pertanto, l'immobile dovrà essere regolarizzato, poiché difforme dal titolo abilitativo, previa presentazione di apposita richiesta ex art 36 D.P.R. 380/2001 e s.m.i., con riferimento alle opere difformi, **ma con esclusione della destinazione d'uso abitativa del piano sottotetto, poiché non compatibili con la normativa igienico-sanitaria di cui al DM 5/07/1975, e con le norme di PRG.**

*-Attività e procedure amministrative per la regolarizzazione dell'immobile.*

In linea generale le difformità riscontrate tra lo stato di fatto e lo stato documentale, impongono di procedere alla presentazione della procedura postuma di regolarizzazione, anche ai fini della futura vendita. Pertanto, sono state individuate le seguenti attività e procedure da porre in essere per conseguire la regolarizzazione dell'immobile.

- Redazione progetto dello stato attuale con verifica delle superfici e volumetrie;
- Presentazione pratica edilizia (ex artt. 36 DPR 380/01) per la sanatoria (accertamento di conformità) delle opere difformi con pagamento sanzioni, oneri concessori e diritti istruttori, corredata di tutta la documentazione richiesta dalla normativa legislativa e regolamentare vigente, ivi compresi i N.O. in materia paesaggistica (compatibilità paesaggistica), idrogeologica e strutturale;
- Presentazione variazione catastale.

A completamento della regolarizzazione dell'immobile, come già riferito, occorrerà presentare la necessaria pratica per la richiesta di agibilità mediante segnalazione certificata di agibilità (SCAGI) ex art. 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. Tale richiesta dovrà essere corredata della seguente documentazione:

- attestazione del tecnico incaricato;
- certificato di collaudo o dichiarazione di regolare esecuzione del D.L.;
- dichiarazione di conformità alle norme sulle barriere architettoniche;
- dichiarazione di conformità o certificato di collaudo impianti;
- documentazione catastale.

*-Stima dei costi tecnici, degli oneri amministrativi.*

La stima dei costi in oggetto, viene formulata con riferimento agli oneri professionali da sostenere per l'espletamento delle attività tecnico-progettuali ai fini dell'attivazione delle procedure amministrative di regolarizzazione del bene. I costi suddetti sono dunque costituiti dai compensi da corrispondere ai professionisti incaricati nonché dagli oneri amministrativi, sotto forma di contributi concessori, sanzioni e diritti d'ufficio, dovuti agli enti pubblici, per le procedure ridette.

Per la stima dei compensi professionali (ricomprensenti onorari e spese), si è fatto riferimento analogico ai costi normalmente applicati dai professionisti per pratiche simili, o a compensi applicati in precedenti incarichi assimilabili, nonché avuto riguardo all'art. 39 del D.M. 140/2012, il tutto con riferimento anche ai parametri quantitativi del tempo ordinariamente impiegato per l'espletamento di tali attività, o al valore dell'opera, a cui sono state aggiunte le spese generali, quantificate nella misura del 20% degli onorari.

Per quanto riguarda gli oneri concessori, amministrativi, sanzionatori si è fatto riferimento alla normativa vigente di cui al DPR 380/01, e alla normativa regolamentare locale e regionale.

Si precisa infine che la procedura di regolarizzazione dovrà riguardare sia l'intero edificio che l'immobile in questione. Pertanto nella formulazione dei costi si procederà alla individuazione degli importi afferenti l'unità immobiliare e quelli di competenza delle altre proprietà, secondo criterio di proporzionalità.

La stima dei ridetti costi risulta dalla tabella che segue, con riferimento alle singole prestazioni/procedure.

*Tabella 1 – Costi tecnici e oneri amministrativi*

N	Attività	Compensi prof. (€)	Oneri e diritti (oneri concessori, amministrativi, sanzioni, danno ambientale, diritti, etc) (€)	Totale (€)
1	Pratica edilizia per regolarizzazione postuma ex art. 36 DPR 380/01 comprese pratiche normative vincolistiche	22.500,00	55.000,00	77.500,00
2	Variazione catastale	1800,00	150,00	1.950,00
3	Pratica SCAGI	3500,00	1.200,00	4.700,00
			Totale	84.150,00

*Tabella 2 – Calcolo superfici raggugliate*

N	Descrizione	Slu mq	Coeff. ragguglio	Superfici raggugliata	Valore Proporzionale di piano %
1	Piano interrato - garage	326,43	0,50	163,21	29,20
2	Piano terra sup. abitab/comm	325,98	1,00	325,98	58,20
3	Piano primo-sottotetto-soffitte	283,50	0,25	70,75	12,60
Totale superficie raggugliata				559,94	100,00

-valore proporzionale piano sottotetto per soffitta:  $12,60/3 = 4,20\%$

Ripartizione costi	
-Quota di competenza dell'unità immobiliare di cui al sub 507, oggetto di esecuzione: 4,20%	3.534,30
-Quota di competenza porzione residua piano sottotetto	7.086,60
-Quota di competenza piano terra -altra proprietà: 58,20%	48.975,30
-Quota di competenza piano interrato altra proprietà: 29,20%	24.571,80

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

#### LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2 - SOFFITTA** (catastalmente appartamento) ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Frascati n. 193, edificio Unico, interno 3, piano T-1

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come si evince dalla relazione del Professionista delegato depositata, nonché dalla certificazione notarile sostitutiva versata in atti.

#### TITOLARITÀ

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

**OMISSIS**

Regime patrimoniale di separazione dei beni.

#### CONFINI

Confinante con corte comune per tre lati, u.i. sub 515, salvo se altri.

#### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,00 mq	99,00 mq	1	99,00 mq	1,80 m	primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>99,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>99,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di unità abitativa mansardata con tetto a padiglione e valori dell'altezza interna variabile, ossia:

-altezza lungo la linea di colmo m. 2,29;

-altezza intermedia m. 1,60;

-altezza zone terminali m. 0,88

-altezza media-mediata m. 1,80

**Quindi l'u.i. è priva dei requisiti igienico-sanitari ex lege per essere adibita ad uso abitativo**

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Come da visura storica prodotta in allegato.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	1482	522		A3	1	3,5 vani	99,00 mq	234,99 €	T-1	

### Corrispondenza catastale

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

Gli attuali dati identificativi del bene corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

Nulla

## PATTI

Nulla

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione e privo di quadro elettrico

## PARTI COMUNI

L'immobile fa parte di un edificio a forma rettangolare allungata composto da un piano interrato adibito a magazzini e locali deposito, un piano terra adibito a locali commerciali e un piano primo-sottotetto adibito ad abitazioni, oltre corte scoperta, realizzato a partire dall'inizio degli anni '90. L'accesso all'appartamento avviene da scala esterna ubicata su corte antistante. Il compendio invece ha accesso da strada pubblica denominata Via di Frascati n.c. 193

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano vincoli ed oneri anche di natura condominiale.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato a schiera, costituito da un piano interrato e due piani fuori terra costruito a partire dagli inizi degli anni '90, ed è ubicata al piano terra e primo int. 1, avente accesso da corte antistante.

Il plesso in questione ha le seguenti caratteristiche:

- struttura portante c.a.;
- solai in laterocemento;
- facciate intonacate e tinteggiate, in buone condizioni;
- copertura a tetto a testa di padiglione con manto in tegole portoghesi;
- rifiniture, in relazione ai materiali impiegati ed alle caratteristiche degli stessi, di tipo civile-economico in sufficiente stato di manutenzione e conservazione;
- approvvigionamento idrico da acquedotto comunale.

-Descrizione dell'unità immobiliare:

L'immobile ha accesso dal piano terra a mezzo scala esterna, ma è articolato su un unico livello, ossia al piano primo ed è composto da: ingresso e scala, soggiorno-angolo cottura, ripostiglio, 2 bagni, due camera da letto, oltre scala esterna di accesso da corte antistante. Il tutto per una superficie lorda di mq. 99,00 coperti.

In ordine alle rifiniture interne, si è osservato quanto segue:

- i pavimenti dei vani sono in monocottura;
- le pareti sono intonacate e tinteggiate con qualche traccia di condensa;
- i soffitti sono intonacati e tinteggiati con qualche traccia di condensa;
- i bagni presentano pavimento e rivestimento in ceramica;
- le bussole interne sono in legno tamburato;
- il portoncino d'ingresso è blindato con struttura in metallo e rivestimento in legno;
- gli infissi sono lega di alluminio e vetro atermico, mentre le finestre a tetto, tipo velux, sono in legno e vetro atermico in mediocri condizioni;
- l'impianto elettrico è con corrugato sottotraccia, privo di quadro elettrico e salvavita
- l'impianto idrico-sanitario è normo-funzionante;
- l'impianto termico è di tipo autonomo con caldaia a gas.

Il tutto trovasi in sufficiente stato di manutenzione e conservazione,(cfr. servizio fotografico)

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Immobile è risultato chiuso e non utilizzato da tempo, ma nella disponibilità dell'esecutato. E' stato necessario eseguire accesso forzoso, stante l'atteggiamento non collaborativo dell'esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La documentazione di cui all'art. 567. 2° comma, depositata in atti, risulta completa e sussiste la continuità nell'ultimo ventennio, come si evince dalla relazione del Professionista delegato depositata, nonché dalla certificazione notarile sostitutiva versata in atti. E' stata acquisita copia dell'atto di provenienza. Infine è stato acquisito lo stralcio del foglio di mappa catastale della zona di ubicazione.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **Oneri di cancellazione**

Vedi relazione delegato.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in base al P.R.G. in zona B, sottozona B5 di completamento, con destinazioni d'uso residenziali e commerciali, ex art. 5 N.T.A. (cfr. allegato)

Mentre nella Variante al P.R.G. (P.U.G.C.) adottata con Del. C.C. n. 22 del 28/06/2007, e Del. C.C. n. 36 del 16/07/2009 di modifica e aggiornamento delle N.T.A., fa parte del Sistema dei Servizi F5- Servizi Privati le cui destinazioni ammesse sono: *attrezzature scolastiche, sanitarie, associative, culturali, religiose, ricreative e sportive, strutture per attività commerciali e turistico-ricettive*, ex art. 60 N.T.A. (cfr. allegato)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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. Il titolo edilizio che riguarda la costruzione dell'edificio ove è ricompresa l'u.i. in questione è il seguente: (cfr. allegati)

1-Domanda di sanatoria di manufatti esistenti ante 67, prot. n. 13560 del 1/10/1986;

2-Concessione Edilizia n. 50/1990 rilasciata il 27/09/1990 (Pratica ed. n. 248 anno 1989), per la realizzazione di un edificio trifamiliare destinato a civile abitazione, previa demolizione di manufatti esistenti, intestata ai Sigg. (cfr. all.)

3-Variante in corso d'opera alla C.E. n. 50/90, presentata in data 9/10/1992 afferente: diversa ubicazione rampa garage; realizzazione di abbaini nel sottotetto per arieggiare ed illuminare le soffitte; n. 3 finestre per illuminazione corpi scala. Tale variante ha ottenuto il parere favorevole della Commissione edilizia in data 2/02/1993, Verbale n. 2. Purtroppo il titolo edilizio non è mai stato rilasciato. (cfr. all.)

4-Permesso di costruire in sanatoria ex lege 724/94 n. 227 del 25/01/2001 afferente il fabbricato in oggetto rilasciata a nome di ed altri. In ordine a tale ultimo titolo, nonostante siano state effettuate ripetute ricerche, non è stato reperito il relativo fascicolo di archivio e l'Ufficio Tecnico Comunale ha rilasciato in data 14 maggio 2024 attestazione di temporanea irreperibilità, come risulta dal certificato allegato. In particolare per comodità di lettura si riporta lo stralcio del testo della dichiarazione dell'Ente: **"...il fascicolo del permesso di costruire in sanatoria ai sensi della L. 724/94 n. 227 del 25/01/2001 a nome del Sig. ed altri, a seguito dei sopralluoghi effettuati senza esito positivo dal momento della richiesta, devono dichiararsi temporaneamente irreperibili. Al momento non è possibile avere la certezza sulla reperibilità delle pratiche, considerate le condizioni in cui verte ancora la ex sede comunale. Qualora successivamente dall'effettuazione del censimento risultasse presente il fascicolo riferito al condono edilizio di cui sopra l'interessata verrà prontamente informata"** - omissis-

Pertanto allo stato degli atti acquisiti l'immobile oggetto di esecuzione, attualmente, **non risulta conforme al titolo edilizio acquisito.**

4-Inoltre per l'immobile non risulta sia stata conseguita l'agibilità, Il tutto come specificato in appresso.

#### **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.

Alla luce di quanto sopra riferito lo stato dei luoghi non è conforme al titolo abilitativo sia per quanto riguarda l'intero edificio che per quanto riguarda l'unità oggetto di pignoramento.

Le difformità rilevate rispetto alla Concessione Edilizia n. 50/1990, sono:

- Modifiche dei prospetti e della copertura;
- Creazione ingresso scala di accesso al piano primo sul prospetto principale al piano terra;
- Realizzazione piano sottotetto accessibile adibito impropriamente ad uso residenziale;
- Cambio di destinazione del piano terra da residenziale a commerciale;
- Modifica percorsi di accesso al piano interrato e sistemazioni esterne.

Pertanto, l'immobile dovrà essere regolarizzato, poiché difforme dal titolo abilitativo, previa presentazione di apposita richiesta ex art 36 D.P.R. 380/2001 e s.m.i., con riferimento alle opere difformi, **ma con esclusione della destinazione d'uso abitativa del piano sottotetto, poiché non compatibili con la normativa igienico-sanitaria di cui al DM 5/07/1975, e con le norme di PRG.**

**-Attività e procedure amministrative per la regolarizzazione dell'immobile.**

In linea generale le difformità riscontrate tra lo stato di fatto e lo stato documentale, impongono di procedere alla presentazione della procedura postuma di regolarizzazione, anche ai fini della futura vendita. Pertanto, sono state individuate le seguenti attività e procedure da porre in essere per conseguire la regolarizzazione dell'immobile.

- Redazione progetto dello stato attuale con verifica delle superfici e volumetrie;
- Presentazione pratica edilizia (ex artt. 36 DPR 380/01) per la sanatoria (accertamento di conformità) delle

opere difformi con pagamento sanzioni, oneri concessori e diritti istruttori, corredata di tutta la documentazione richiesta dalla normativa legislativa e regolamentare vigente, ivi compresi i N.O. in materia paesaggistica (compatibilità paesaggistica), idrogeologica e strutturale;  
 -Presentazione variazione catastale.

A completamento della regolarizzazione dell'immobile, come già riferito, occorrerà presentare la necessaria pratica per la richiesta di agibilità mediante segnalazione certificata di agibilità (SCAGI) ex art. 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. Tale richiesta dovrà essere corredata della seguente documentazione:

- attestazione del tecnico incaricato;
- certificato di collaudo o dichiarazione di regolare esecuzione del D.L.;
- dichiarazione di conformità alle norme sulle barriere architettoniche;
- dichiarazione di conformità o certificato di collaudo impianti;
- documentazione catastale.

*-Stima dei costi tecnici, degli oneri amministrativi.*

La stima dei costi in oggetto, viene formulata con riferimento agli oneri professionali da sostenere per l'espletamento delle attività tecnico-progettuali ai fini dell'attivazione delle procedure amministrative di regolarizzazione del bene. I costi suddetti sono dunque costituiti dai compensi da corrispondere ai professionisti incaricati nonché dagli oneri amministrativi, sotto forma di contributi concessori, sanzioni e diritti d'ufficio, dovuti agli enti pubblici, per le procedure ridette.

Per la stima dei compensi professionali (ricomprensivi onorari e spese), si è fatto riferimento analogico ai costi normalmente applicati dai professionisti per pratiche simili, o a compensi applicati in precedenti incarichi assimilabili, nonché avuto riguardo all'art. 39 del D.M. 140/2012, il tutto con riferimento anche ai parametri quantitativi del tempo ordinariamente impiegato per l'espletamento di tali attività, o al valore dell'opera, a cui sono state aggiunte le spese generali, quantificate nella misura del 20% degli onorari.

Per quanto riguarda gli oneri concessori, amministrativi, sanzionatori si è fatto riferimento alla normativa vigente di cui al DPR 380/01, e alla normativa regolamentare locale e regionale.

Si precisa infine che la procedura di regolarizzazione dovrà riguardare sia l'intero edificio che l'immobile in questione. Pertanto nella formulazione dei costi si procederà alla individuazione degli importi afferenti l'unità immobiliare e quelli di competenza delle altre proprietà, secondo criterio di proporzionalità.

La stima dei ridetti costi risulta dalla tabella che segue, con riferimento alle singole prestazioni/procedure.

*Tabella 1 - Costi tecnici e oneri amministrativi (Kt)*

N	Attività	Compensi prof. (€)	Oneri e diritti (oneri concessori, amministrativi, sanzioni, danno ambientale, diritti, etc) (€)	Totale (€)
1	Pratica edilizia per regolarizzazione postuma ex art. 36 DPR 380/01 comprese pratiche normative vincolistiche	22.500,00	55.000,00	77.500,00
2	Variazione catastale	1800,00	150,00	1.950,00
3	Pratica SCAGI	3500,00	1.200,00	4.700,00
			<b>Totale Kt</b>	<b>84.150,00</b>

Tabella 2 – Calcolo superfici ragguagliate

N	Descrizione	Slu mq	Coeff. ragguaglio	Superfici ragguagliata	Valore Proporzionale di piano % (Vpp)
1	Piano interrato - garage	326,43	0,50	163,21	25,90
2	Piano terra sup. abitab/comm	325,98	1,00	325,98	51,70
3	Piano primo-sottotetto-soffitte	283,50	0,50	141,75	22,40
Totale superficie ragguagliata				630,94	100,00

-valore proporzionale piano sottotetto per soffitta:  $22,40/3 = 7,46\%$

Tabella 3 – Ripartizione costi tecnici e amministrativi

Ripartizione costi (Kt/100xVpp)	
-Quota di competenza dell'unità immobiliare di cui al sub 507, oggetto di esecuzione: 4,20%	6.283,00
-Quota di competenza porzione residua piano sottotetto	12.566,60
-Quota di competenza piano terra -altra proprietà: 51,70%	43.506,30
-Quota di competenza piano interrato altra proprietà: 25,90%	21.794,10

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

-Generalità sui criteri adottati per la formazione dei lotti.

Per la formazione dei lotti sono stati tenuti in giusta considerazione i seguenti criteri. In linea generale, un concetto che bisogna tenere presente nei casi di divisione degli immobili è quello che concerne la comoda divisibilità. Nel caso di specie, a pare dello scrivente si può, per analogia, far riferimento ai criteri comunemente seguiti nei casi di divisione ereditaria. Della questione se ne occupa l'art. 720 del C.C. (immobili non divisibili) il quale precisa che: "..... se nell'eredità vi sono immobili non comodamente divisibili o il cui frazionamento renderebbe pregiudizio alle ragioni della pubblica economia o dell'igiene, e la divisione dell'intera sostanza non può effettuarsi senza il loro frazionamento, essi devono preferibilmente essere compresi per intero .....". Da ciò consegue che, affinché si possa parlare di indivisibilità di un bene, è necessario introdurre l'idea di perdita di utilità. Lo stesso tema viene affrontato anche dall'art. 722 (beni indivisibili nell'interesse della produzione nazionale) all'art. 846 (minima unità colturale) all'art. 1112 (cose non soggette a divisione) all'art. 1114 (divisione in natura) e all'atr. 1119 (indivisibilità). In ogni caso di divisione, quindi, bisogna evitare i frazionamenti che risulterebbero infelici o inadeguati allo scopo, sia per l'elevato costo delle opere necessarie per ottenere il frazionamento, sia per taluni aspetti negativi dei risultati che in tal modo si raggiungerebbero (un insoddisfacente funzionalità delle porzioni, la diminuzione o perdita di ricchezza che conseguirebbe confrontando la somma dei valori delle singole porzioni con il più elevato valore che il bene

avrebbe conservato se fosse rimasto intero, la costituzione di servitù e comunioni, specialmente alla luce di eventuali decrementi di valore nonché in relazione a possibili conflitti e casi di incompatibilità esistenti tra i vari condividenti, etc.). In conclusione, quindi l'aspetto che va tenuto in massima considerazione riguarda la comoda divisibilità del cespite. Secondo la suprema Corte: "...per comoda divisibilità deve intendersi la possibilità che dalla ripartizione deriva a ciascun partecipante un bene che, perdendo il meno possibile dell'originario valore economico, non debba subire od imporre del suo godimento limitazioni o pesi o servitù." Sulla base di quanto sopra, i criteri che lo scrivente ha tenuto in giusta considerazione per la formazione dei lotti, sono: -il criterio del valore, ossia quello per cui il valore patrimoniale del cespite dopo la suddivisione, non risulti sensibilmente diminuito; -il criterio del libero godimento del bene senza limitazioni, pesi o servitù, nei limiti del possibile e compatibilmente con le caratteristiche peculiari del cespite. Alla luce dei principi testé enunciati lo scrivente ritiene che sia possibile procedere alla formazione di più lotti, poiché ricorrono i presupposti, nel caso di specie, sia del mantenimento del valore dei cespiti che del libero godimento degli stessi. Quindi si ritiene opportuno procedere alla formazione di due lotti in base a valori economici omogenei, in considerazione dei criteri di proporzionalità, fruibilità, funzionalità e comodità.

Inoltre la formazione dei due lotti può realizzarsi senza oneri, poiché trattasi di due unità immobiliari autonome e indipendenti e ben individuate, anche sotto il profilo catastale.

Pertanto lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

- Lotto 1 – appartamento Piano T-1, int. 1 sub 507;
- Lotto 2 – appartamento Piano T-1, int. 3 sub 522.

Si evidenzia che allo stato degli atti acquisiti gli immobili oggetto di esecuzione, attualmente, **non risultano conformi al titolo edilizio. Inoltre anche nel caso di regolarizzazione postuma le unità immobiliari de quibus sono prive dei requisiti igienico-sanitari ex lege (DM 5/07/1975, e con le norme di PRG.) per essere adibite ad uso abitativo.**

**Pertanto ai fini della stima verranno considerate con destinazione non residenziale-soffitta.**

## **LOTTO 1**

- **Bene N° 1 – SOFFITTA** (catastalmente appartamento) ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Frascati n. 193, edificio Unico, interno 1, piano T-1

Immobile facente parte del fabbricato a schiera sito in Rocca di Papa, Via Frascati, 193 e precisamente: intera quota per il diritto di proprietà dell'unità abitativa mansardata ubicata al piano terra e primo int. 1, composta da: ingresso e scala, soggiorno-angolo cottura, ripostiglio, 2 bagni, due camera da letto, oltre scala esterna di accesso da corte antistante. Il tutto per una superficie lorda di mq. 92,00 coperti. Confinante con corte comune per tre lati, appartamento sub 515, salvo se altri. Localizzazione e accessibilità: L'immobile fa parte di un edificio a forma rettangolare allungata composto da un piano interrato adibito a magazzini e locali deposito, un piano terra adibito a locali commerciali e un piano primo adibito ad abitazioni, oltre corte scoperta, realizzato a partire dall'inizio degli anni '90, ubicato in zona periferica, lungo Via Frascati, a circa Km. 1,50 dalla località Squarciarelli (Grottaferrata) e a circa Km. 1,60 dal C.S. di Rocca di Papa. La viabilità di spina o principale, costituita da Via Frascati consente poi la connessione al sovra sistema extraurbano e autostradale. Per quanto riguarda l'accessibilità della zona si rileva che la stessa è servita da mezzi pubblici di trasporto su gomma con fermata ricavata a breve distanza. Infine l'ambito urbanistico si presenta densamente edificato (con varie tipologie insediative) e completamente urbanizzato, dotato di molte attrezzature e servizi di quartiere, essendo posto a breve distanza e a metà strada tra i C.S. dei Comuni di Grottaferrata e quello di Rocca di Papa, ambito territoriale dei Castelli Romani diffusamente antropizzato senza soluzione di continuità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1482, Sub. 507, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 74.677,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - SOFFITTA (catastalmente appartamento) in Rocca di Papa (RM) - Via Frascati n. 193, edificio Unico, interno 1, piano T-1	92,00 mq	880,00€/mq	€ 80.960,00	100,00%	€ 80.960,00
Valore di stima:					€ 80.960,00

Valore di stima: € 80.960,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione edilizia	6283,0	€

**Valore finale di stima: € 74.677,00**

### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - SOFFITTA (catastalmente appartamento) ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Frascati n. 193, edificio Unico, interno 3, piano T-1

Immobile facente parte del fabbricato a schiera sito in Rocca di Papa, Via Frascati, 193 e precisamente: intera quota per il diritto di proprietà dell'unità abitativa mansardata ubicata al piano terra e primo int. 3, composta da: ingresso e scala, soggiorno-angolo cottura, ripostiglio, 2 bagni, due camera da letto, oltre scala esterna di accesso da corte antistante. Il tutto per una superficie lorda di mq. 99,00 coperti. Confinante con corte comune per tre lati, appartamento sub 515, salvo se altri. Localizzazione e accessibilità: L'immobile fa parte di un edificio a forma rettangolare allungata composto da un piano interrato adibito a magazzini e locali deposito, un piano terra adibito a locali commerciali e un piano primo adibito ad abitazioni, oltre corte scoperta, realizzato a partire dall'inizio degli anni '90, ubicato in zona periferica, lungo Via Frascati, a circa Km. 1,50 dalla località Squarciarelli (Grottaferrata) e a circa Km. 1,60 dal C.S. di Rocca di Papa. La viabilità di spina o principale, costituita da Via Frascati consente poi la connessione al sovra sistema extraurbano e autostradale. Per quanto riguarda l'accessibilità della zona si rileva che la stessa è servita da mezzi pubblici di trasporto su gomma con fermata ricavata a breve distanza. Infine l'ambito urbanistico si presenta densamente edificato (con varie tipologie insediative) e completamente urbanizzato, dotato di molte attrezzature e servizi di quartiere, essendo posto a breve distanza e a metà strada tra i C.S. dei Comuni di Grottaferrata e quello di Rocca di Papa, ambito territoriale dei Castelli Romani diffusamente antropizzato senza soluzione di continuità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1482, Sub. 522, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 80.837,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 -- SOFFITTA (catastralmente appartamento) in Rocca di Papa (RM) - Via Frascati n. 193, edificio Unico, interno 3, piano T-1	99,00 mq	880,00€/mq	€ 87.120,00	100,00%	€ 87.120,00
				Valore di stima:	€ 87.120,00

Valore di stima: € 87.120,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione edilizia	6283,0	€

**Valore finale di stima: € 80.837,00**

### I-Criteri e metodi di stima.

Prima di illustrare il procedimento estimativo seguito per formulare la valutazione degli immobiliari in questione occorre fare una breve premessa di natura dottrina per giustificare l'assunzione del metodo e del criterio di stima adottati. E' noto che un bene economico può avere valori diversi a seconda del motivo della stima. In altri termini, ad un bene economico possono essere attribuiti valori diversi, secondo il criterio o l'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima. Nel caso di specie, il quesito affidato identifica l'aspetto economico oggetto di accertamento in modo inequivocabile, ossia la determinazione del valore di mercato degli immobili pignorati. Il criterio di stima, od aspetto economico del bene in parola, si identifica quindi nel più probabile valore venale dello stesso, con riferimento all'attualità. Tale valore può, secondo dottrina, scaturire attraverso la stima comparativa in base al valore di mercato, se sussistono i presupposti e gli elementi per poter operare in "regime di ordinarietà" e di mercato di libera concorrenza. Ai fini della formulazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato degli immobili in questione, avuto riguardo ai principi dottrinari, appare opportuno sottolineare come presupposto vincolante, che il metodo di stima è unico e si basa sulla comparazione, ossia per la determinazione del valore ricercato occorre far riferimento ad una scala di prezzi noti di immobili analoghi, posti nella stessa zona, o in zone similari, avuto riguardo all'attualità. In altre parole, il metodo sintetico-comparativo consiste nell'utilizzazione dei prezzi praticati in compravendite di immobili vicini, e postula il preventivo motivato riscontro della rappresentatività di tali transazioni, e cioè l'accertamento che esse riguardino immobili muniti di caratteristiche analoghe, sia con riferimento alla obiettiva natura e consistenza morfologica, sia in relazione alla disciplina urbanistica applicabile (cfr. Cass. 21/05/90 n. 4583, in Mass. 1990). E ancora, il metodo sintetico-comparativo è quello che meglio di ogni altro risponde alla perseguita finalità di accertamento del giusto prezzo in una libera contrattazione di compravendita, perché si basa sull'effettiva realtà del mercato per immobili di caratteristiche similari alla data di riferimento, venendone il valore desunto da dati economici concreti, a prescindere dalla sua condizione giuridica. (cfr. Cass. 22/03/90 n. 2392, in Foro it., 1991, I, 550) Il ricorso quindi alla stima comparativa, quale mezzo idoneo all'individuazione del prezzo di mercato, postula una indagine che tenga necessariamente conto delle specifiche caratteristiche del bene da valutare (subject) e di quelli assunti a termine di paragone, (comparables) anche con riguardo ad estensione, posizione, collegamenti viari, esistenza

di infrastrutture ed eventuali vincoli imposti da strumenti urbanistici, sicché sia possibile verificare l'omogeneità delle situazioni raffrontate e la attendibilità del risultato raggiunto. Nel caso di specie, per determinare il valore venale dell'immobile in questione, si reputa più attendibile e di immediata comprensione, ricorrere all'utilizzo del criterio di stima del valore di mercato, con il metodo sintetico-comparativo pluri-parametrico per "Valori tipici e Punti di merito". (cfr. tra gli altri C. Forte in "Estimo Urbano" ed. 1997; A. D'Agostino in "Estimo Immobiliare Urbano" - Ed. Esculapio- Bologna 2015; Agenzia del Territorio "Manuale operativo delle stime immobiliari" Francoangeli Editore - Milano, 2014). La scelta trova giustificazione nella necessità di adottare un metodo che risponda al requisito fondamentale che deve possedere la stima, ossia quello della ripercorribilità (tracciabilità) del procedimento estimale. Tale caratteristica può essere considerata come elemento accessorio del ben noto principio secondo il quale la motivazione è un elemento fondamentale del giudizio di stima. Infatti qualsiasi motivazione per essere logicamente corretta (e scevra dalla contaminazione del sillogismo suppositivo), riconosciuta come valida ed accettata come oggettiva, deve essere fondata su considerazioni ed argomentazioni supportate da operazioni logiche dimostrabili anche successivamente e con algoritmi di calcolo sempre verificabili. Quanto maggiore è la possibilità, per un soggetto differente da quello estensore della stima, di ripercorrere le diverse fasi del procedimento valutativo, senza incorrere in incongruenze od errori nella logica e nello svolgimento delle argomentazioni, tanto maggiore sarà, ovviamente, l'affidabilità del risultato raggiunto. In tal senso si è operata la scelta del metodo pluri-parametrico sopra indicato. In altri termini, questo metodo consiste in:

- accertare la consistenza e lo stato dell'immobile estimando;
- accertare le condizioni estrinseche dello stesso;
- rilevare i prezzi di mercato realizzati in recenti compravendite di beni immobili simili posti nella stessa zona, ed in zone analoghe, avuto riguardo alle loro condizioni intrinseche ed estrinseche e verificata l'ordinarietà dei prezzi medesimi;
- effettuare la comparazione estimativa in base a parametri tecnici omogenei;
- apportare eventuali modifiche in aggiunta o detrazione al valore sopra determinato per particolari caratteristiche differenziali che presenta il bene oggetto di stima.

Quindi, appare evidente che la ricognizione generale del mercato immobiliare riveste particolare importanza, in quanto è attraverso questa indagine cognitiva che si perviene all'acquisizione dei dati relativi al valore venale unitario normale.

La ricerca, volta all'acquisizione dei dati storici, è stata condotta avuto riguardo al mercato immobiliare del Comune di riferimento e per Comuni limitrofi aventi analoghe caratteristiche. Nell'indagine conoscitiva, si è tenuto conto dei prezzi noti, realizzati recentemente per le compravendite di immobili simili desunti dalle seguenti fonti ufficiali: - Osservatorio Mercato Immobiliare (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio-Agenzia delle Entrate). - Agenzia delle Entrate - C.R.I. - ISTAT; - A.N.C.E.; - A.C.E.R.; - CRESME; - NOMISMA- Osservatorio Immobiliare; - CENSIS; - Camera di Commercio di Roma: Listino Ufficiale Borsa Immobiliare; - Osservatorio Immobiliare FIAIP; - Osservatorio Nazionale sul Mercato Immobiliare (ONMI) della Tecnoborsa; Inoltre sono stati rilevati anche i valori di stima previsionali assunti da: - Primarie Agenzie immobiliari (Gabetti Agency, Tecnocasa, Toscano, etc.); - Portali agenzie immobiliari (Borsino, Immobiliare.it, etc.) - Studi professionali; - Agenti immobiliari; - Borsa immobiliare di quotidiani e periodici (Messaggero, Sole 24 ore, Porta Portese, ecc.) - Primari Istituti di Credito - settore mutui fondiari - Sono stati altresì tenuti in giusta considerazione, gli ulteriori dati desunti dalla consultazione di pubblicazioni tecniche specializzate quali: - Consulente Immobiliare de il Sole 24 Ore - Ed. Pirola; - Valori Immobiliari F. Tamborrino - Ed. Pirola.

Le indagini così effettuate e le fonti prese a riferimento, hanno consentito di approntare un coacervo di dati, avente rilevanza e utilità orientativa, che consente di giungere alla determinazione del c.d. "valore normale o valore medio" il quale costituisce la base di calcolo su cui operare gli ulteriori correttivi particolari.

Tali correttivi, poiché debbono tener conto degli aspetti intrinseci ed estrinseci propri del bene immobile oggetto di stima, possono risentire, in maniera rilevante, della soggettività dell'estimatore. Come ogni giudizio umano, anche il giudizio di stima, trova la sua forza oggettiva nella motivazione che lo precede. Ora, al fine di ridurre quanto più possibile l'elemento soggettivo nel giudizio di stima, lo scrivente ha ritenuto opportuno, ancorare le proprie scelte estimative ad elementi reali, obiettivi e tabellari.

Le considerazioni che hanno generato tale convincimento sono molteplici tra cui:

a) La necessità di elaborare un criterio di stima che, sulla scorta di principi economici estimativi di fondo, rendesse immediatamente visibili gli elementi di valutazione posti a base di calcolo per l'espressione del valore economico.

b) La pedissequa e rigorosa interpretazione, in senso sia positivo che negativo, dei coefficienti correttivi scaturenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità oggetto di stima con riferimento al mercato reale.

c) La scarsa rilevanza del fattore "soggettivo" insito nella personalità dell'estimatore determinata dall'applicazione di parametri tabellari, al fine di rendere il giudizio di stima obiettivo e generalmente valido.

In relazione a ciò, i parametri a cui si è fatto riferimento sono:

- Valore normale unitario.
- Superficie convenzionale
- destinazione
- Ubicazione.
- Taglio commerciale
- Livello di piano
- Altezza utile interna
- Veduta
- Esposizione.
- Stato di conservazione e manutenzione.

Ai fini dell'adozione dei ridetti coefficienti correttivi, in maniera oggettiva e documentata, si è fatto riferimento a fonti normative e regolamentari, bibliografiche e ad apposita letteratura specialistica, tra cui : Circolare dei LL.PP. n. 12480 del 26 marzo 1966 , Legge 2945 del 1993; Legge 392/78; C. Forte in "Estimo Urbano" ed. 1997 e A. D'Agostino in "Estimo Immobiliare Urbano"- Ed. Esculapio- Bologna 2014; Agenzia del Territorio "Manuale operativo delle stime immobiliari" Francoangeli Editore – Milano, 2014; G. Castello "Manuale operativo degli Standard di stima immobiliare" –Wolters Kluwer Italia, 2013).

Da cui:

- Valore normale unitario.

L'acquisizione di questa entità economica è il frutto dell'indagine di mercato riferita precedentemente. (cfr. fascicolo indagini di mercato allegato)

- Superficie convenzionale-destinazione La superficie convenzionale è data dalla somma dei seguenti elementi:

a) superficie catastale;

-Destinazione. In relazione alla destinazione d'uso consentita avremo:

- a) 1,0 per destinazione residenziale o commerciale;
- b) 0,50-0,60 per destinazione a garage e magazzino;
- c) 0,25-0,50 per destinazione a soffitta o cantina in funzione della dimensione;
- d) 0,20 per terrazzi e balconi;
- e) 0,05-0,08 per aree scoperte;

- Ubicazione.

In relazione all'ubicazione avremo:

- a) 0,85 per la zona agricola;
- b) 1,00 per la zona edificata periferica;
- c) 1,10 per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico;
- d) 1,20 per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona agricola;
- e) 1,30 per il centro storico.

-Taglio commerciale.

Per tener conto della maggiore o minore appetibilità del bene in relazione al taglio commerciale si applicano i seguenti coefficienti:

- 1,20 per u.i. con superficie < a mq. 46,00;
- 1,10 per u.i. con superficie > mq. 46,00 e < mq.70;
- 1,00 per u.i. con superficie > di mq. 70,00 e < mq. 125;
- 0,95 per u.i. con superficie > di mq. 125.
- Livello di piano

In relazione al livello di piano si applicano i seguenti coefficienti:

- 0,90 per u.i al piano terra;
- 0,95 per u.i al piano rialzato;
- 1,00 per u.i situate nei piani intermedi e ultimo;
- 0,95 per u.i situate al piano quarto e superiori in edifici privi di ascensore;

- 1,20 per u.i situate al piano attico ;
- 1,10 per u.i situate al piano attico in edifici privi di ascensore;
- Coefficiente di altezza interna:

In funzione delle altezze si applicano i seguenti coefficienti:

- Da 1,70 a 2,20 0,80
- Da 2,30 a 2,69 0,90
- Da 2,70 a 3,20 1,00
- Da 3,21 a 3,50 1,02
- Da 3,60 a 4,00 0,98
- Da 4,10 a 4,50 0,95
- Da 4,60 a 5,00 0,98
- Da 5,10 a 5,50 1,05

-Coefficiente di prospetto o veduta:

In relazione al prospetto o veduta si applicano i seguenti coefficienti:

- su via principale 1,10
- su via secondaria 1,00
- su area cond. 0,97
- su distac. laterale 0,95
- vani ciechi 0,70
- Esposizione.

In ragione della prevalente esposizione dell'unità immobiliare si sono attribuiti i seguenti coefficienti:

Nord 0,90

Nord-est 0,95

Est 1,04

Sud 1,00

Sud-Est 1,02

Sud-Ovest 0,98

Ovest 0,93

Nord-Ovest 0,92

-Stato di conservazione e manutenzione.

In relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si applicano i seguenti coefficienti:

Normale 1,00

Sufficiente 0,95

Mediocre 0,90;

più che mediocre 0,80

Scadente 0,60

## **II-Prima fase processo estimativo – attribuzione coefficienti correttivi.**

Sulla scorta delle argomentazioni svolte nel capitolo precedente, si può passare senz'altro alla valutazione delle unità immobiliari in questione. Dalle risultanze degli accertamenti svolti e dalla consultazione della documentazione prodotta in atti, è stato possibile accertare la consistenza delle unità immobiliari, puntualmente calcolata e indicate nei paragrafi precedenti a cui si rimanda per i dettagli.

In sintesi le consistenze assunte sono:(cfr. planimetrie all.te)

n	Immobile	Sup. conv. mq.	note
1	<b>LOTTO 1- Soffitta</b> (catastalmente appartamento) piano T-1- Int. 1	92,00	
2	<b>LOTTO 2- Soffitta</b> (catastalmente appartamento) piano T-1- Int. 3	99,00	

-Attribuzione dei Coefficienti Correttivi per ogni unità immobiliare e calcolo coefficiente complessivo.

**LOTTO 1- Soffitta** (catastalmente appartamento) int. 1.

Alla ridetta porzione immobiliare sono stati oggettivamente attribuiti i seguenti coefficienti correttivi:

- Destinazione: coeff. 0,50, trattandosi di u.i. a destinazione soffitta di notevole dimensione;
- Ubicazione: coeff. 1,10, trattandosi di zona compresa fra quella periferica e il centro edificato;
- Taglio commerciale: coeff. 1,00, trattandosi di u.i. con superficie convenzionale > di mq.70;
- Piano: coeff. 1,00, essendo ubicata al piano primo-sottotetto;
- Altezza interna: coeff. 0,80, avendo un'altezza media di m. 1,80 ma con zone con h da 0,88 a 0,1,60;
- Esposizione prevalente: coeff. Medio 0,97 avendo esposizione prevalente a nord-ovest/sud-est
- Veduta: coeff. medio 0,97, avendo vedute prevalenti su area condominiale;
- Stato manutentivo: coeff. 0,95, poiché si riscontra complessivamente uno stato sufficiente;
- Calcolo coeff. Complessivo:  $0,50 \times 1,10 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,80 \times 0,97 \times 0,97 \times 0,95 = 0,40$

**LOTTO 2- Soffitta** (catastalmente appartamento) int. 3.

Alla ridetta porzione immobiliare sono stati oggettivamente attribuiti i seguenti coefficienti correttivi:

- Destinazione: coeff. 0,50, trattandosi di u.i. a destinazione soffitta di notevole dimensione;
- Ubicazione: coeff. 1,10, trattandosi di zona compresa fra quella periferica e il centro edificato;
- Taglio commerciale: coeff. 1,00, trattandosi di u.i. con superficie convenzionale > di mq.70;
- Piano: coeff. 1,00, essendo ubicata al piano primo-sottotetto;
- Altezza interna: coeff. 0,80, avendo un'altezza media di m. 1,80 ma con zone con h da 0,88 a 0,1,60;
- Esposizione prevalente: coeff. Medio 0,97 avendo esposizione prevalente a nord-ovest/sud-est
- Veduta: coeff. medio 0,97, avendo vedute prevalenti su area condominiale;
- Stato manutentivo: coeff. 0,95, poiché si riscontra complessivamente uno stato sufficiente;
- Calcolo coeff. Complessivo:  $0,50 \times 1,10 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,80 \times 0,97 \times 0,97 \times 0,95 = 0,40$

### III-Seconda fase processo estimativo:

Indagini di mercato. Le indagini effettuate e le fonti prese a riferimento, (cfr. all.) hanno consentito di approntare un coacervo di dati, avente rilevanza e utilità orientativa, il quale costituisce la base di calcolo su cui operare gli ulteriori correttivi particolari, per tener conto degli aspetti intrinseci ed estrinseci propri del bene oggetto di stima. -Valori medi di mercato per appartamenti. Le indagini premesse hanno consentito di accertare che il valore al nuovo o in normali condizioni di stato e manutenzione, di immobili destinati a civile abitazione, tipologia appartamento, con riferimento al secondo semestre 2023, oscilla da 0.000 a 0.000 €/mq., così ottenuti:

**A-Fonte: Enti, Istituti di ricerca, Osservatori, Associazioni, etc.**

Fonte	localizzazione	Valore medio
-O.M.I. -Rocca di Papa-res	Suburbana	€/mq 2.000,00
-O.M.I. -Rocca di Papa-comm.	Suburbana	€/mq 1.700,00
-O.M.I. -Grottaferrata-res	Suburbana	€/mq 2.550,00
-O.M.I. -Grottaferrata-comm.	Suburbana	€/mq 2.250,00
Valore medio mediato	<i>Media M.</i>	€/mq 2.200,00

#### IV-Terza fase processo estimativo: Stima degli immobili.

A questo punto si può procedere alla stima del più probabile valore di mercato attuale degli immobili, al netto delle: ".....decurtazioni sul prezzo di stima in considerazione dello stato di conservazione degli immobili, dei vincoli opponibili, dei costi di sanatorie (art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. att. c.p.c.)" ossia delle detrazioni operate per spese e oneri di regolarizzazione e riduzione in pristino, divisione, oltre i coefficienti correttivi che tengono conto delle caratteristiche intrinseche tra cui lo stato di manutenzione e conservazione del bene, come segue:

#### 1) LOTTO 1- Soffitta (catastalmente appartamento) int. 1.

Valore unitario (€/mq)	Superficie convenzionale (mq)	Prodotto coeff. correttivi	Valore di stima (€)
2.200,00	92,00	0,40	80.960,00
<b>detrazioni</b>	1-Costi di regolarizzazione edilizia come da tabelle, pagine precedenti.		-6.283,00
<b>Valore di stima attuale in c.t.</b>			<b>74.677,00</b>

#### 2) LOTTO 2- Soffitta (catastalmente appartamento) piano T-1 – Int. 3

Valore unitario (€/mq)	Superficie convenzionale (mq)	Prodotto coeff. correttivi	Valore di stima (€)
2.200,00	99,00	0,40	87.120,00
<b>detrazioni</b>	1-Costi di regolarizzazione edilizia come da tabelle, pagine precedenti.		-6.283,00
<b>Valore di stima attuale in c.t.</b>			<b>80.837,00</b>

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si evidenzia che allo stato degli atti acquisiti gli immobili oggetto di esecuzione, attualmente, **non risultano conformi al titolo edilizio. Inoltre anche nel caso di regolarizzazione postuma le unità immobiliari de quibus sono prive dei requisiti igienico-sanitari ex lege per essere adibite ad uso abitativo. Pertanto nella valutazione si è fatto riferimento alla destinazione non residenziale-soffitta.**

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.

Albano Laziale, li 24/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

(Dott. Arch. Masini Raul)

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** – SOFFITTA (catastalmente appartamento) ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Frascati n. 193, edificio Unico, interno 1, piano T-1 ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Frascati n. 193, edificio Unico, interno 1, piano T-1  
Immobile facente parte del fabbricato a schiera sito in Rocca di Papa, Via Frascati, 193 e precisamente: intera quota per il diritto di proprietà dell'unità mansardata ubicata al piano terra e primo int. 1, composta da: ingresso e scala, soggiorno-angolo cottura, ripostiglio, 2 bagni, due camera da letto, oltre scala esterna di accesso da corte antistante. Il tutto per una superficie lorda di mq. 92,00 coperti. Confinante con corte comune per tre lati, u.i. sub 515, salvo se altri. Localizzazione e accessibilità: L'immobile fa parte di un edificio a forma rettangolare allungata composto da un piano interrato adibito a magazzini e locali deposito, un piano terra adibito a locali commerciali e un piano primo adibito ad abitazioni, oltre corte scoperta, realizzato a partire dall'inizio degli anni '90, ubicato in zona periferica, lungo Via Frascati, a circa Km. 1,50 dalla località Squarciarelli (Grottaferrata) e a circa Km. 1,60 dal C.S. di Rocca di Papa. La viabilità di spina o principale, costituita da Via Frascati consente poi la connessione al sovra sistema extraurbano e autostradale. Per quanto riguarda l'accessibilità della zona si rileva che la stessa è servita da mezzi pubblici di trasporto su gomma con fermata ricavata a breve distanza. Infine l'ambito urbanistico si presenta densamente edificato (con varie tipologie insediative) e completamente urbanizzato, dotato di molte attrezzature e servizi di quartiere, essendo posto a breve distanza e a metà strada tra i C.S. dei Comuni di Grottaferrata e quello di Rocca di Papa, ambito territoriale dei Castelli Romani diffusamente antropizzato senza soluzione di continuità. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1482, Sub. 507, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in base al P.R.G. in zona B, sottozona B5 di completamento, con destinazioni d'uso residenziali e commerciali, ex art. 5 N.T.A. Si evidenzia che allo stato degli atti acquisiti l'immobile oggetto di esecuzione, attualmente, **non risulta conforme al titolo edilizio. Inoltre anche nel caso di regolarizzazione postuma l'u.i. de qua è priva dei requisiti igienico-sanitari ex lege (DM 5/07/1975 e norme di PRG.) per essere adibita ad uso abitativo.**

**Prezzo base d'asta: € 74.677,00**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - SOFFITTA (catastalmente appartamento) ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via Frascati n. 193, edificio Unico, interno 3, piano T-1  
Immobile facente parte del fabbricato a schiera sito in Rocca di Papa, Via Frascati, 193 e precisamente: intera quota per il diritto di proprietà dell'unità mansardata ubicata al piano terra e primo int. 3, composta da: ingresso e scala, soggiorno-angolo cottura, ripostiglio, 2 bagni, due camera da letto, oltre scala esterna di accesso da corte antistante. Il tutto per una superficie lorda di mq. 99,00 coperti. Confinante con corte comune per tre lati, u.i. sub 515, salvo se altri. Localizzazione e accessibilità: L'immobile fa parte di un edificio a forma rettangolare allungata composto da un piano interrato adibito a magazzini e locali deposito, un piano terra adibito a locali commerciali e un piano primo adibito ad abitazioni, oltre corte scoperta, realizzato a partire dall'inizio degli anni '90, ubicato in zona periferica, lungo Via Frascati, a circa Km. 1,50 dalla località Squarciarelli (Grottaferrata) e a circa Km. 1,60 dal C.S. di Rocca di Papa. La viabilità di spina o principale, costituita da Via Frascati consente poi la connessione al sovra sistema extraurbano e autostradale. Per quanto riguarda l'accessibilità della zona si rileva che la stessa è servita da mezzi pubblici di trasporto su gomma con fermata ricavata a breve distanza. Infine l'ambito urbanistico si presenta densamente edificato (con varie tipologie insediative) e completamente

urbanizzato, dotato di molte attrezzature e servizi di quartiere, essendo posto a breve distanza e a metà strada tra i C.S. dei Comuni di Grottaferrata e quello di Rocca di Papa, ambito territoriale dei Castelli Romani diffusamente antropizzato senza soluzione di continuità. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1482, Sub. 522, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in base al P.R.G. in zona B, sottozona B5 di completamento, con destinazioni d'uso residenziali e commerciali, ex art. 5 N.T.A. Si evidenzia che allo stato degli atti acquisiti l'immobile oggetto di esecuzione, attualmente, **non risulta conforme al titolo edilizio. Inoltre anche nel caso di regolarizzazione postuma l'u.i. de qua è priva dei requisiti igienico-sanitari ex lege (DM 5/07/1975 e norme di PRG.) per essere adibita ad uso abitativo**

**Prezzo base d'asta: € 80.837,00**



**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 74.677,00**

<b>Bene N° 1 - SOFFITTA (catastalmente appartamento)</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Rocca di Papa (RM) - Via Frascati n. 193, edificio Unico, interno 1, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	SOFFITTA (catastalmente appartamento) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1482, Sub. 507, Categoria A3	<b>Superficie</b>	92,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione e privo di quadro elettrico		
<b>Descrizione:</b>	<p>Immobile facente parte del fabbricato a schiera sito in Rocca di Papa, Via Frascati, 193 e precisamente: intera quota per il diritto di proprietà dell'unità mansardata ubicata al piano terra e primo int. 1, composta da: ingresso e scala, soggiorno-angolo cottura, ripostiglio, 2 bagni, due camera da letto, oltre scala esterna di accesso da corte antistante. Il tutto per una superficie lorda di mq. 92,00 coperti. Confinante con corte comune per tre lati, u.i. sub 515, salvo se altri. Localizzazione e accessibilità: L'appartamento fa parte di un edificio a forma rettangolare allungata composto da un piano interrato adibito a magazzini e locali deposito, un piano terra adibito a locali commerciali e un piano primo adibito ad abitazioni, oltre corte scoperta, realizzato a partire dall'inizio degli anni '90, ubicato in zona periferica, lungo Via Frascati, a circa Km. 1,50 dalla località Squarciarelli (Grottaferrata) e a circa Km. 1,60 dal C.S. di Rocca di Papa. La viabilità di spina o principale, costituita da Via Frascati consente poi la connessione al sovra sistema extraurbano e autostradale. Per quanto riguarda l'accessibilità della zona si rileva che la stessa è servita da mezzi pubblici di trasporto su gomma con fermata ricavata a breve distanza. Infine l'ambito urbanistico si presenta densamente edificato (con varie tipologie insediative) e completamente urbanizzato, dotato di molte attrezzature e servizi di quartiere, essendo posto a breve distanza e a metà strada tra i C.S. dei Comuni di Grottaferrata e quello di Rocca di Papa, ambito territoriale dei Castelli Romani diffusamente antropizzato senza soluzione di continuità.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 80.837,00**

<b>Bene N° 2 - SOFFITTA (catastalmente appartamento)</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Rocca di Papa (RM) - Via Frascati n. 193, edificio Unico, interno 3, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	SOFFITTA (catastalmente appartamento) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1482, Sub. 522, Categoria A3	<b>Superficie</b>	99,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione e privo di quadro elettrico		
<b>Descrizione:</b>	<p>Immobile facente parte del fabbricato a schiera sito in Rocca di Papa, Via Frascati, 193 e precisamente: intera quota per il diritto di proprietà dell'unità mansardata ubicata al piano terra e primo int. 1, composta da: ingresso e scala, soggiorno-angolo cottura, ripostiglio, 2 bagni, due camera da letto, oltre scala esterna di accesso da corte antistante. Il tutto per una superficie lorda di mq. 92,00 coperti. Confinante con corte comune per tre lati, u.i. sub 515, salvo se altri. Localizzazione e accessibilità: L'appartamento fa parte di un edificio a forma rettangolare allungata composto da un piano interrato adibito a magazzini e locali deposito, un piano terra adibito a locali commerciali e un piano primo adibito ad abitazioni, oltre corte scoperta, realizzato a partire dall'inizio degli anni '90, ubicato in zona periferica, lungo Via Frascati, a circa Km. 1,50 dalla località Squarciarelli (Grottaferrata) e a circa Km. 1,60 dal C.S. di Rocca di Papa. La viabilità di spina o principale, costituita da Via Frascati consente poi la connessione al sovra sistema extraurbano e autostradale. Per quanto riguarda l'accessibilità della zona si rileva che la stessa è servita da mezzi pubblici di trasporto su gomma con fermata ricavata a breve distanza. Infine l'ambito urbanistico si presenta densamente edificato (con varie tipologie insediative) e completamente urbanizzato, dotato di molte attrezzature e servizi di quartiere, essendo posto a breve distanza e a metà strada tra i C.S. dei Comuni di Grottaferrata e quello di Rocca di Papa, ambito territoriale dei Castelli Romani diffusamente antropizzato senza soluzione di continuità.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**ALLEGATI**

<b>N</b>	<b>Descrizione</b>
1	Copia dell'elaborato redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008
2	Servizio fotografico Lotto 1
3	Servizio fotografico Lotto 2
4	Planimetria catastale Lotto 1
5	Planimetria catastale Lotto 2
6	Elaborato planimetrico con elenco sub
7	Visure catastale storica sub 507 int 1
8	Visure catastale storica sub 522 int 3
9	Mappa catastale
10	Domanda di sanatoria di manufatti esistenti ante 67, prot. n. 13560 del 1/10/1986
11	Concessione Edilizia n. 50/1990 rilasciata il 27/09/1990 (Pratica ed. n. 248 anno 1989)
12	Stralcio Grafico C.E 50/1990
13	Variante in corso d'opera alla C.E. n. 50/90, presentata in data 9/10/1992;
14	Stralcio Grafico variante non rilasciata;
15	Certificato rilasciato da U.T.C. di temporanea irreperibilità del Permesso di costruire in sanatoria ex lege 724/94 n. 227 del 25/01/2001 afferente il fabbricato in oggetto
16	Tavola generale PRG 1976
17	Stralcio NTA Prg 1976
18	Tavola generale VARIANTE PRG 2007 (PUGC)
19	Delibera adozione variante 2007
20	NTA Variante Prg (Pugc)
21	n. 3 titoli di provenienza
22	Verbale di primo sopralluogo
23	Verbale di secondo sopralluogo e Accesso forzoso
24	Istanza accesso atti amministrativi
25	Fascicolo indagini di mercato
26	Ricevuta trasmissione relazione a mezzo Pec
27	Descrizione beni pignorati per bando d'asta