

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mosconi Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 7/2025 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, piano 2.....	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Frascati (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, piano TERRA.....	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, piano 2	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Frascati (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, piano TERRA	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, piano 2	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Frascati (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, piano TERRA	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, piano 2	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Frascati (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, piano TERRA	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, piano 2	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Frascati (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, piano TERRA	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, piano 2	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Frascati (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, piano TERRA	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, piano 2	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Frascati (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, piano TERRA	9
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, piano 2	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Frascati (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, piano TERRA.....	10
Patti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, piano 2	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Frascati (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, piano TERRA.....	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, piano 2	11

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Frascati (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, piano TERRA.....	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, piano 2	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Frascati (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, piano TERRA.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, piano 2	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Frascati (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, piano TERRA.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, piano 2	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Frascati (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, piano TERRA.....	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, piano 2	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Frascati (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, piano TERRA.....	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, piano 2	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Frascati (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, piano TERRA.....	13
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, piano 2	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Frascati (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, piano TERRA.....	14
Normativa urbanistica	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, piano 2	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Frascati (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, piano TERRA.....	14
Regolarità edilizia	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, piano 2	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Frascati (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, piano TERRA.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, piano 2	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Frascati (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, piano TERRA.....	17
Stima / Formazione lotti.....	18
Riserve e particolarità da segnalare	19
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 7/2025 del R.G.E.....	22

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®

In data 27/10/2025, il sottoscritto Geom. Mosconi Paolo, con studio in Via Stampiglia, 51 - 00040 - Lanuvio (RM), email paolomosconi@tiscali.it, Tel. 3356386250, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, piano 2
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Frascati (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, piano TERRA

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, PIANO 2

Appartamento al piano sottotetto

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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 - POSTO AUTO UBICATO A FRASCATI (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, PIANO TERRA

Si tratta di un posto auto scoperto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, piano 2
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Frascati (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, piano TERRA

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, PIANO 2

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

Riguardo la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa; non vi sono carenze e/o mancanze da segnalare.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FRASCATI (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, PIANO TERRA

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

Riguardo la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa; non vi sono carenze e/o mancanze da segnalare.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, PIANO 2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

La quota di proprietà facente capo all'esecutato e oggetto del pignoramento è pari al 100%.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FRASCATI (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

La quota di proprietà facente capo all'esecutato e oggetto del pignoramento è pari al 100%.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, PIANO 2

L'unità immobiliare in esame si trova all'ultimo piano del fabbricato e lo occupa per intero.

Gli affacci avvengono tutti sui giardini interni alle abitazioni al piano terra di cui non si conosce nulla a riguardo.

Il lotto su cui sorge il fabbricato confina, con un lato su via dell'acqua acetosa (strada principale), un lato su traversa di via dell'acqua acetosa, su un lato con particella N. 360, su un lato con particella N. 361, salvo altri.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FRASCATI (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, PIANO TERRA

Il posto auto confina, con un lato su traversa di via dell'acqua acetosa, su un lato con giardino al piano terra della particella N. 359 su due lati, su un lato con particella N. 360, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	133,00 mq	149,00 mq	1,00	149,00 mq	1,70 m	Secondo (sottotetto)
Totale superficie convenzionale:				149,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				149,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FRASCATI (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				3,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/05/2005 al 12/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 359, Sub. 512 Categoria C2 Cl.2, Cons. 95 Superficie catastale 95 mq Rendita € 166,82 Piano 2
Dal 12/09/2005 al 06/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 359, Sub. 512 Categoria C2 Cl.2, Cons. 95 Superficie catastale 95 mq Rendita € 166,82 Piano 2
Dal 16/10/2008 al 09/05/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 359, Sub. 512 Categoria C2 Cl.2, Cons. 95 Superficie catastale 95 mq Rendita € 166,82 Piano 2

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FRASCATI (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/05/2005 al 12/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 359, Sub. 505 Categoria C6 Cl.1, Cons. 11 Superficie catastale 11 mq Rendita € 26,70

		Piano Terra
Dal 12/09/2005 al 06/10/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 359, Sub. 505 Categoria C6 Cl.1, Cons. 11 Superficie catastale 11 mq Rendita € 26,70 Piano Terra
Dal 16/10/2008 al 09/05/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 359, Sub. 505 Categoria C6 Cl.1, Cons. 11 Superficie catastale 11 mq Rendita € 26,70 Piano Terra

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	359	512		C2	2	95	95 mq	16682 €	2	

Corrispondenza catastale

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

I dati catastali indicati nel pignoramento identificano correttamente gli immobili e ne consentono la loro univoca identificazione.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FRASCATI (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

ASTE GIUDIZIARIE®	17	359	505	C6	1	11	11 mq	26,7 €	Terra	
----------------------	----	-----	-----	----	---	----	-------	--------	-------	--

Corrispondenza catastale

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

I dati catastali indicati nel pignoramento identificano correttamente gli immobili e ne consentono la loro univoca identificazione.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, PIANO 2

L'immobile è fornito di autonomo accesso alla pubblica via.

L'immobile ha accesso autonomo che avviene direttamente dal civico N. 3/A dell'adiacente traversa della pubblica denominata via DELL'ACQUA ACETOSA.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FRASCATI (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, PIANO TERRA

L'immobile è fornito di autonomo accesso alla pubblica via.

L'immobile ha accesso autonomo che avviene direttamente dal civico N. 3/A dell'adiacente traversa della pubblica denominata via DELL'ACQUA ACETOSA.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, PIANO 2

Non è stato reperito nulla a riguardo; pertanto non vi è nulla da osservare.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FRASCATI (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, PIANO TERRA

Non è stato reperito nulla a riguardo; pertanto non vi è nulla da osservare.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, PIANO 2

L'immobile nel suo insieme non si presenta in buono stato di manutenzione (come si può vedere anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente), a parte alcune infiltrazioni che provengono dalle finestre collocate sulla falda di copertura che hanno deteriorato gli infissi stessi.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FRASCATI (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, PIANO TERRA

L'unità immobiliare ha pavimentazione in asfalto che si trova in buone condizioni.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, PIANO 2

Ad eccezione di quanto stabilito dal Codice Civile, trattandosi di una unità autonoma non risulta la presenza di parti comuni; tutto è ad uso esclusivo.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FRASCATI (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, PIANO TERRA

Trattandosi di una unità autonoma non risulta la presenza di parti comuni; tutto è ad uso esclusivo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, PIANO 2

Non si è avuto notizia dell'esistenza di servitù, censi, livelli o usi civici.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FRASCATI (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, PIANO TERRA

Non si è avuto notizia dell'esistenza di servitù, censi, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, PIANO 2

Il fabbricato ove è compreso l'appartamento è costruito con struttura portante in cemento armato intelaiato, solai prefabbricati gettati in opera e tamponature esterne a cassa vuota in laterizi forati. La copertura è a falde inclinate.

Il Tutto in buono stato manutentivo.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FRASCATI (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, PIANO TERRA

Si tratta di una sola area al piano terra con superficie asfaltata.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, PIANO 2

L'immobile, al momento dei sopralluoghi era a completa disposizione dell'esecutato.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FRASCATI (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, PIANO TERRA

L'immobile, al momento dei sopralluoghi era a completa disposizione dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, PIANO 2

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.

La cronologia dei passaggi di proprietà susseguitsi nell'arco degli ultimi venti anni è la seguente:

- Con atto del notaio Luciano Fabiani di Roma, del 10/07/1979, repertorio 2261, la Sig.ra **** Omissis **** e altri acquistano l'area alla soc. **** Omissis ****;
- Con atto del notaio Luciano Fabiani di Roma, del 11/11/1981, Repertorio 6914, i Sigg. **** Omissis **** e altri acquistano l'area dalla Sig.ra **** Omissis **** e altri;

- Con atto del notaio Silvestroni Vincenzo di Roma del 04/07/2007, repertorio 258278, raccolta 24761 il Sig. **** Omissis **** acquista le unità immobiliari dai Sigg. **** Omissis **** e altri (atto poi rettificato a correzione di errori formali con atto stesso notaio del 12/09/2005, Repertorio 258582;
- infine, l'acquisto da parte dell'attuale proprietario (l'esecutato) deriva dall'atto notaio Silvestroni Vincenzo di Roma del 16/10/2008, repertorio 264146, Raccolta 28796.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FRASCATI (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, PIANO TERRA

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.

La cronologia dei passaggi di proprietà susseguitisi nell'arco degli ultimi venti anni è la seguente:

- Con atto del notaio Luciano Fabiani di Roma, del 10/07/1979, repertorio 2261, la Sig.ra **** Omissis **** e altri acquistano l'area alla soc. **** Omissis ****;
- Con atto del notaio Luciano Fabiani di Roma, del 11/11/1981, Repertorio 6914, i Sigg. **** Omissis **** e altri acquistano l'area dalla Sig.ra **** Omissis **** e altri;
- Con atto del notaio Silvestroni Vincenzo di Roma del 04/07/2007, repertorio 258278, raccolta 24761 il Sig. **** Omissis **** acquista le unità immobiliari dai Sigg. **** Omissis **** e altri (atto poi rettificato a correzione di errori formali con atto stesso notaio del 12/09/2005, Repertorio 258582;
- infine, l'acquisto da parte dell'attuale proprietario (l'esecutato) deriva dall'atto notaio Silvestroni Vincenzo di Roma del 16/10/2008, repertorio 264146, Raccolta 28796.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 06/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

Le formalità pregiudizievoli, ad oggi presenti riguardano esclusivamente la presente procedura giudiziaria.

Per completezza, si riportano tutte le formalità gravanti sull'immobile.

ISCRIZIONE CONTRO del 23/10/2008 - Registro Particolare 13407 Registro Generale 63110, Pubblico ufficiale

SILVESTRONI VINCENZO Repertorio 264147/28797 del 06/10/2008, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

TRASCRIZIONE CONTRO del 19/02/2025 - Registro Particolare 6508 Registro Generale 9092, Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 8485 del 29/01/2025, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FRASCATI (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 06/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

Le formalità pregiudizievoli, ad oggi presenti riguardano esclusivamente la presente procedura giudiziaria.

Per completezza, si riportano tutte le formalità gravanti sull'immobile.

ISCRIZIONE CONTRO del 23/10/2008 - Registro Particolare 13407 Registro Generale 63110, Pubblico ufficiale SILVESTRONI VINCENZO Repertorio 264147/28797 del 06/10/2008, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

TRASCRIZIONE CONTRO del 19/02/2025 - Registro Particolare 6508 Registro Generale 9092, Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 8485 del 29/01/2025, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, PIANO 2

Nel lotto ove è collocato il bene oggetto della procedura, in considerazione che la volumetria disponibile è già stata realizzata, si possono effettuare soltanto interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione e risanamento conservativo.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FRASCATI (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, PIANO TERRA

Nel lotto ove è collocato il bene oggetto della procedura, in considerazione che la volumetria disponibile è già stata realizzata, si possono effettuare soltanto interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione e risanamento conservativo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, PIANO 2

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

Dalla documentazione esaminata non è emersa la presenza delle certificazioni di conformità degli impianti (elettrico, termico, idrico, di riscaldamento, ecc.) e, d'altra parte non si è venuti a conoscenza dell'eventuale esistenza.

Stesso dicasi della certificazione energetica (APE) la quale, pur essendo necessaria ai fini della redazione dell'atto di assegnazione non è stata reperita né redatta dallo scrivente in questa sede in quanto non specificamente richiesta dal GE.

Per la verifica della regolarità edilizia, si è reso necessario avanzare richiesta di accesso agli atti al Comune di Frascati.

A riguardo è doveroso premettere che, presso il Comune la ricerca delle pratiche edilizie può avvenire solo in base agli estremi del titolo autorizzativo rilasciato per l'edificazione dell'immobile oppure in base al nominativo a cui il titolo autorizzativo è stato rilasciato.

In caso di sanatoria edilizia, qualora non sia ancora stato rilasciato alcun titolo autorizzativo, la ricerca può avvenire solo in base al nominativo di chi ha fatto domanda di condono.

Questo comporta che, se alla richiesta di accesso agli atti, non vengono fornite specificamente tali informazioni, la relativa pratica edilizia giacente presso gli archivi comunali potrebbe non essere reperita.

Ciò significa che potrebbero esistere ulteriori pratiche edilizie oltre quelle reperite che contengano informazioni diverse o aggiuntive rispetto a quelle fornite.

Conseguentemente, quanto qui riferito dallo scrivente, è basato solo sulla documentazione messa a disposizione dagli Uffici comunali.

Lo scrivente non risponde pertanto per eventuali omissioni da parte degli uffici comunali o per eventuale documentazione non messa a disposizione.

Nel caso specifico, l'accesso agli atti presso gli uffici comunali è stato effettuato fornendo, ai fini della ricerca delle pratiche edilizie, i dati desunti dai documenti agli atti e da quelli reperiti con le visure catastali ed ipotecarie.

Conseguentemente, a seguito dell'accesso agli atti effettuato presso il comune, dalla documentazione fornita dagli uffici comunali è emerso che, per l'edificio ove sono collocate le unità immobiliari in esame,

- a seguito della presentazione di due distinte domande di condono edilizio (inoltrate rispettivamente il 29/09/1986, protocollo 12070 e 3

1/03/1995, protocollo 5968) è stata rilasciata Concessione Edilizia a Sanatoria N. 122 del 12/12/2000.

- successivamente, in data 22/10/2004, al protocollo 34445 è stata presentata DIA (Dichiarazione di Inizio

Attività) per la realizzazione di due aperture lucifere sul tetto di copertura esistente.

- a seguito però dell'esecuzione di opere in difformità e del conseguente cambio della destinazione d'uso da soffitta ad abitazione avvenuta nell'unità immobiliare in esame, sono stati emessi dal comune di Frascati, verbale di accertamento di violazione N. 28/2025 del 02/03/2006, successiva ordinanza di demolizione protocollo 3556 del 06/02/2009 e successivo verbale di inottemperanza ad ordinanza protocollo 14538/2009 del 22/12/2009.

- è stata rilasciata una successiva ulteriore Concessione Edilizia a Sanatoria (legge 47/1985) N. 122 del 12/12/2000;

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.

Di fatto, l'unità immobiliare in esame nasce come soffitta.

A seguito dell'esecuzione di lavori sulle falde de tetto, nel vano scala ed all'interno della stessa, ne sono state modificate le caratteristiche ed anche la destinazione d'uso a residenziale.

Dall'esame dei progetti reperiti presso gli uffici comunali e dal raffronto tra gli stessi e la situazione rilevata sui luoghi, si è avuto modo di verificare che ad oggi risultano delle difformità per le quali, non è stato reperito il relativo titolo abilitativo edilizio.

Le suddette difformità non sono sanabili in toto.

Sarà possibile, a fronte del pagamenti di oneri e diritti comunali (non quantificati in questa sede a causa dell'impegno tecnico richiesto e non previsto dai quesiti formulati), previa analisi approfondita della situazione urbanistico-edilizia-strutturale procedere , con l'ausilio delle recenti leggi regionali, al recupero di una porzione del sottotetto ai fini abitativi (la sola porzione che risponde alle altezze minime dettate dalla legge regionale).

Dall'esame della documentazione acquisita si ritiene che in merito agli interventi difformi, l'aggiudicatario non potrà presentare domanda di condono sulla base del combinato disposto degli art. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e art. 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n 47 perché le ragioni del credito non risultano antecedenti alla data di entrata in vigore della Legge 47/85, cosa che fa decadere uno dei requisiti base.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FRASCATI (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, PIANO TERRA

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

Dal punto di vista urbanistico l'unità risulta regolare.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FRASCATI (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, PIANO 2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattandosi di unità praticamente autonoma, sono emersi vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A FRASCATI (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattandosi di unità praticamente autonoma, sono emersi vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

E' stato deciso di trattare i beni in un unico lotto in quanto l'Appartamento non si presta ad essere diviso mentre il posto auto costituisce utile pertinenza dello stesso.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, piano 2
Appartamento al piano sottotetto
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 359, Sub. 512, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 372.500,00
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Frascati (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, piano TERRA
Si tratta di un posto auto scoperto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 359, Sub. 505, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 8.125,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Frascati (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, piano 2	149,00 mq	2.500,00 €/mq	€ 372.500,00	100,00%	€ 372.500,00
Bene N° 2 - Posto auto Frascati (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, piano TERRA	3,25 mq	2.500,00 €/mq	€ 8.125,00	100,00%	€ 8.125,00
Valore di stima:					€ 380.625,00

Valore finale di stima: € 372.500,00

Nella effettuazione della stima dell'unità in oggetto, si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare, della sua collocazione, della vicinanza con servizi e strutture varie, nonché dello stato manutentivo così come descritto in relazione.

Per l'effettuazione della stima, si è dapprima quantificato il prezzo base al metro quadrato; per fare ciò è tenuto conto:

- a) dei valori pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare tenuto dall'Agenzia delle Entrate) aggiornati al secondo semestre del 2025;
- b) dei prezzi di immobili ubicati nella stessa zona secondo gli scambi tra privati in regime di libero mercato.

Da questi, per le civili abitazioni, sono scaturiti valori oscillati tra 1.750.00 e 2.850.00 €/mq.

Pertanto, sulla base delle caratteristiche delle unità immobiliari in esame e dall'esito delle suddette ricerche, in definitiva, si è stabilito e ritenuto congruo un valore di 2.500.00 €/mq che è stato utilizzato a base della stima.

Da precisare a riguardo però quanto segue:

- per la parte oggi abitativa posta al secondo piano 8 che sia catastalmente che urbanisticamente è una soffitta), si è proceduto considerando questa come residenziale (secondo l'uso che ne viene fatto attualmente); questo perché, se venisse valutata secondo le normative vigenti per il libero scambio tra privati, essendo difforme dal punto di vista urbanistico e, quindi, da considerare abusiva, questa unità non avrebbe alcun valore commerciale perché considerata invendibile.

Considerando però le peculiarità tipiche delle esecuzioni immobiliari, tramite le quali possono essere poste all'asta anche unità totalmente abusive, si deve comunque determinare un valore da porre a base d'asta. Sarà poi il mercato a determinare il valore di aggiudicazione.

- riguardo invece il posto auto scoperto, questo non ha problemi dal punto di vista urbanistico e quindi potrà essere valutato correttamente e lo sarà applicando un coefficiente correttivo al valore unitario in precedenza individuato.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'unità immobiliare posta al secondo piano, urbanisticamente è una soffitta e quindi di categoria C/2. Attualmente è utilizzata ad abitazione.

Sempre urbanisticamente quindi ci sono difformità riguardanti la destinazione d'uso e i sistemi costruttivi legati alle opere e servizi interni nonché la conformazione delle finestre lucifere sulle falde del tetto.

I beni sono stati valutati ad uso residenziale perché, in caso contrario, in condizioni di libero mercato, dovrebbe essere considerato invendibile e quindi privo di valore.



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.

Lanuvio, li 09/05/2026



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mosconi Paolo



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Frascati (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, piano 2
Appartamento al piano sottotetto
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 359, Sub. 512, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel lotto ove è collocato il bene oggetto della procedura, in considerazione che la volumetria disponibile è già stata realizzata, si possono effettuare soltanto interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione e risanamento conservativo.
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Frascati (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, piano TERRA
Si tratta di un posto auto scoperto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 359, Sub. 505, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel lotto ove è collocato il bene oggetto della procedura, in considerazione che la volumetria disponibile è già stata realizzata, si possono effettuare soltanto interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione e risanamento conservativo.

Prezzo base d'asta: € 372.500,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 7/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 372.500,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Frascati (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 359, Sub. 512, Categoria C2	Superficie	149,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile nel suo insieme non si presenta in buono stato di manutenzione (come si può vedere anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente), a parte alcune infiltrazioni che provengono dalle finestre collocate sulla falda di copertura che hanno deteriorato gli infissi stessi.		
Descrizione:	Appartamento al piano sottotetto		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile, al momento dei sopralluoghi era a completa disposizione dell'esecutato.		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Frascati (RM) - VIA DELL'ACQUA ACETOSA N. 3/A, piano TERRA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 359, Sub. 505, Categoria C6	Superficie	3,25 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare ha pavimentazione in asfalto che si trova in buone condizioni.		
Descrizione:	Si tratta di un posto auto scoperto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile, al momento dei sopralluoghi era a completa disposizione dell'esecutato.		