

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Flavoni Flavio, nell'Esecuzione Immobiliare 88/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Frascati (RM) - Via Tuscolana n.48, scala U, piano T-1-2	4
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Frascati (RM) - Via Tuscolana n.46, piano T.....	4
Bene N° 3 - Bar ubicato a Frascati (RM) - Via Tuscolana 36-38-40, piano T	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Lotto 2.....	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità	10
Confini	10
Consistenza.....	10
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali	11
Stato conservativo	11
Parti Comuni.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Lotto 3.....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13

Titolarità	14
Confini	14
Consistenza	14
Cronistoria Dati Catastali	14
Dati Catastali	15
Stato conservativo	15
Parti Comuni	15
Caratteristiche costruttive prevalenti	15
Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali	16
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	17
Stima / Formazione lotti	17
Lotto 1	17
Lotto 2	18
Lotto 3	19
Riepilogo bando d'asta	22
Lotto 1	22
Lotto 2	22
Lotto 3	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 88/2022 del R.G.E.	23
Lotto 1	23
Lotto 2	23
Lotto 3	24

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 25/07/2022, il sottoscritto Geom. Flavoni Flavio, con studio in Viale G. Oberdan, 2 - 00049 - Velletri (RM), email flavio.flavoni@libero.it, PEC flavio.flavoni@geopec.it, Tel. 06 96 35 012, Fax 06 96 35 012, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/08/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Frascati (RM) - Via Tuscolana n.48, scala U, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Frascati (RM) - Via Tuscolana n.46, piano T
- **Bene N° 3** - Bar ubicato a Frascati (RM) - Via Tuscolana 36-38-40, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A FRASCATI (RM) - VIA TUSCOLANA N.48, SCALA U, PIANO T-1-2

Villetta cielo terra, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, composta da piano terra (accesso) piano primo (abitazione) e piano secondo (soffitta) con giardino esterno annesso. Si accede all'immobile attraverso un cancello carrabile e pedonale da area esterna adiacente al fabbricato adibita a passaggio e posti auto per le attività poste al piano terra del fabbricato di maggior consistenza, detta area esterna ha accesso diretto su Via Tuscolana.

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

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A FRASCATI (RM) - VIA TUSCOLANA N.46, PIANO T

Locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza, con accesso da Via Tuscolana civico n.46.

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

BENE N° 3 - BAR UBICATO A FRASCATI (RM) - VIA TUSCOLANA 36-38-40, PIANO T

Locale commerciale con accesso su Via Tuscolana, attualmente adibito all'attività di bar.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Frascati (RM) - Via Tuscolana n.48, scala U, piano T-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione risulta completa e depositata nei termini di legge.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Società **** Omissis **** è divenuta proprietaria dell'immobile con atto di vendita Notaio **** Omissis **** del 22/11/2002 Rep.64147 registrato presso l'ufficio delle Entrate di Roma in data 04/12/2002.

CONFINI

L'immobile confina a nord con la particella 372 del foglio 22 Comune di Frascati, a sud con area urbana di manovra distinta alla p.lla 539 sub 503 comune alle u.i. della p.lla 60 e ai sub 504-505-506-507 (posti auto scoperti), ad ovest con la particella 207, infine ad est con l'unità immobiliare censita al foglio 22 particella 60 sub 506 (proprietà Soc. Immobiltrade srl).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	10,20 mq	14,10 mq	0,20	2,82 mq	3,40 m	Terra
Abitazione	116,64 mq	139,50 mq	1,00	139,50 mq	3,15 m	Primo
Balcone scoperto	19,00 mq	19,00 mq	0,25	4,75 mq	0,00 m	Primo
Soffitta	81,50 mq	122,00 mq	0,15	18,30 mq	1,30 m	Secondo
Giardino	442,00 mq	442,00 mq	0,05	22,10 mq	0,00 m	Terra

vano scala	13,40 mq	16,30 mq	1,00	16,30 mq	8,00 m	t-1-2
Totale superficie convenzionale:				203,77 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				203,77 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Bene n.1 composto da villetta formata da piano terra piccola cantina, piano primo abitazione e piano secondo soffitta, oltre ad un giardino esclusivo delimitato da recinzione e cancello di accesso.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/02/1982 al 18/12/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 60, Sub. 501 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7,5 Rendita € 1.142,66 Piano T-1-2
Dal 18/12/1997 al 22/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 60, Sub. 501 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7,5 Rendita € 1.142,66 Piano T-1-2
Dal 22/11/2002 al 04/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 60, Sub. 501 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7,5 Rendita € 1.142,66 Piano T-1-2

Si precisa che l'immobile risultava già censito nel catasto fabbricati sin dalla data del 12/02/1982 con protocollo n.1814/1982.

DATI CATASTALI

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

22	60	501		A2	1	7,5	1142,66 €	T-1-2	
----	----	-----	--	----	---	-----	--------------	-------	--

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
22	261				Vigneto	03	00.04.42 mq	8,1 €	2,63 €	

Corrispondenza catastale

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

la particella n.261 censita al catasto terreni, allo stato di fatto risulta una corte di pertinenza esclusiva dell'abitazione, non ancora censito al catasto urbano pertanto non ancora catastalmente graffato con l'abitazione.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo il sottoscritto CTU ha potuto verificare che l'immobile si trova in discrete condizioni di stato conservativo, considerando l'anno di costruzione (ante 1967) e che negli anni non ha subito interventi radicali di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare ha in comune con gli immobili distinti ai sub 506 e 507 della p.lla 60, sub 504-505-506 e 507 della p.lla 539, l'area di manovra censita come bene comune non censibile posta sul lato sud del fabbricato antistante all'ingresso dell'unità immobiliare oggetto di procedura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza realizzato precedentemente all'anno 1967, con struttura portante mista in muratura e c.a., tamponature perimetrali in laterizio, infissi in legno vetro singolo, rivestimenti e pavimenti in ceramica il tutto come da documentazione fotografica allegata.

Risulta inoltre allacciato all'acquedotto pubblico e alla fognatura pubblica, impianto di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia a metano.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'amministratore della società debitrice **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/11/2002 al 04/05/2023	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maurizio Ermini	22/11/2002	64147	14131
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	29/01/2003	35889	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate di Roma	04/12/2002		

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.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile fa parte di un fabbricato di maggior consistenza, precisamente al piano terra sono presenti n.3 locali commerciali, è stato realizzato antecedentemente all'anno 1967. Dal Prg vigente del Comune di Frascati, l'area dove sorge il fabbricato ricade in zona Verde fascia di rispetto stradale, dalle tavole del PTPR approvato con deliberazione n.5 del 21/04/2022 del consiglio Regionale, alla Tav.A il fabbricato ricade nel sistema del paesaggio agrario "Paesaggio Agrario di Valore", alla Tav.B l'area ricade nelle aree di notevole interesse pubblico e aree tutelate per legge.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dall'accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Frascati, l'immobile risulta edificato antecedentemente all'anno 1967 precisamente tra la fine dell'anno 1962 e la metà dell'anno 1964. L'iter edilizio che si è succeduto sull'immobile è il seguente:

- 26/10/1962 presentazione progetto per la costruzione di una palazzina per civile abitazione in Via Tuscolana Km.18, p.e. 549/1962;
- 13/11/1962 nota comunale per restituzione progetto per mancata conformità dell'intervento alle NTA del PRG adottato in data 15/10/1962;
- 15/11/1963 emissione ordinanza di sospensione dei lavori abusivi iniziati in Via Tuscolana Km.18;
- 05/12/1963 parere favorevole del Provv.OO.PP. per demolizione opere abusive;
- 14/12/1963 diffida alla demolizione;
- 04/01/1964 inoltrato nuovo progetto per ampliamento locali e annessa sopraelevazione;
- 13/11/1964 accertamento prosecuzione lavori;
- 05/13/1964 invito della soprintendenza Monumenti Lazio emissione diffida alla demolizione;
- 13/02/1964 parere sfavorevole della C.E.C. al progetto inoltrato il 04/01/1964;
- 29/07/1964 presentazione progetto a sanatoria delle opere già eseguite;
- 28/10/1965 rilascio certificato inizio e fine lavori per i quattro locali al piano terra (01.03.1959-30/10/1959);
- 06/12/1967 parere favorevole della C.E.C. con richiamo alla delibera di Consiglio comunale n.99 del 08/10/1966;
- 19/02/1968 predisposizione Licenza edilizia per ampliamento e sopraelevazione previo elaborazione di alcuni atti propedeutici (denuncia c.a. alla prefettura, diritti sanitari, diritti di licenza);
- 29/04/1969 presentazione atto notarile di rinuncia al plus-valore;
- 05/06/1992 presentazione progetto a sanatoria (ex.art.13 legge 47/85) dell'impianto distribuzione carburanti con annessa abitazione;
- 09/07/1992 esame della C.E.C. con sospensione parere per supplemento di istruttoria;
- 23/07/1992 esame C.E.C. sospeso per parere legale.

Il Comune nella sospensiva dichiara che le NTA del PRG non interpretano l'opera realizzata astenendosi nel rilasciare il parere e chiedendo parere legale urbanistico all'Avv.**** Omissis ****, relazione che si allega, il quale, anche con qualche considerazione non del tutto univoca, sostiene la non legittimità delle opere.

Successivamente negli anni 2009 e 2010, relativamente al piano terra del fabbricato (immobili lotto 2 e lotto 3) sono state presentate DIA ai sensi degli artt. 22 e 23 del DPR 380/01, dove, dopo sospensiva per richiesta integrazione documentale, revocava la stessa dando luogo alla legittimità di quanto richiesto.

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.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Frascati (RM) - Via Tuscolana n.46, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Società **** Omissis **** è divenuta proprietaria dell'immobile con atto di vendita Notaio **** Omissis **** del 22/11/2002 Rep.64147 registrato presso l'ufficio delle Entrate di Roma in data 04/12/2002.

CONFINI

Il locale commerciale confina ad est con l'unità immobiliare distinta con la p.lla 60 sub 507, ad ovest con l'unità immobiliare distinta con la p.lla 60 sub 501 (proprietà società Immobiltrade srl), a nord con le p.lle 55-372, a sud con area urbana di manovra distinta alla p.lla 539 sub 503 comune alle u.i. della p.lla 60 e ai sub 504-505-506-507 (posti auto scoperti).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
locale commerciale	46,00 mq	52,00 mq	1,00	52,00 mq	3,05 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				52,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:		52,00 mq
---------------------------------------	--	----------

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/12/1997 al 22/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 60, Sub. 502 Categoria C1 Cl.1 Rendita € 1.565,79
Dal 22/11/2002 al 04/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 60, Sub. 506 Categoria C1 Cl.4 Superficie catastale 50 mq Rendita € 1.324,71

I titolari catastali corrispondono a quelli reali, la consistenza dell'unità immobiliare nel 05/08/2009 passa da mq.93,00 a mq.50,00 per effetto del frazionamento urbanistico (D.I.A. prot.20532 del 08/06/2009) e catastale prot.RM 1222539 del 05/08/2009

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	60	506		C1	4	50	58 mq	1324,71 €		

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo del sottoscritto CTU l'immobile si trovava in uno stato conservativo buono.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare ha in comune con gli immobili distinti ai sub 501 e 507 della p.lla 60, sub 504-505-506 e 507 della p.lla 539, l'area di manovra censita come bene comune non censibile posta sul lato sud del fabbricato antistante all'ingresso dell'unità immobiliare oggetto di procedura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza realizzato antecedentemente all'anno 1967.

La struttura portante è mista in muratura e c.a., tamponature perimetrali in laterizio, infissi in alluminio e vetro, rivestimenti wc e pavimenti in ceramica il tutto come da documentazione fotografica allegata.

Risulta inoltre allacciato all'acquedotto pubblico e alla fognatura pubblica, impianto di riscaldamento con pompa di calore "split".

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta occupato da terzi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Vendita			
Dal 22/11/2002 al 04/05/2023	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maurizio Ermini	22/11/2002	64147	14131
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	29/01/2003	35889	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate di Roma	04/12/2002		

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.

Società Immobiltrade srl è divenuta proprietaria dell'immobile con atto di vendita Notaio **** Omissis **** del 22/11/2002 Rep.64147 registrato presso l'ufficio delle Entrate di Roma in data 04/12/2002.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile fa parte di un fabbricato di maggior consistenza, precisamente al piano terra sono presenti n.3 locali commerciali, è stato realizzato antecedentemente all'anno 1967. Dal Prg vigente del Comune di Frascati, l'area dove sorge il fabbricato ricade in zona Verde fascia di rispetto stradale, dalle tavole del PTPR approvato con deliberazione n.5 del 21/04/2022 del consiglio Regionale, alla Tav.A il fabbricato ricade nel sistema del paesaggio agrario "Paesaggio Agrario di Valore", alla Tav.B l'area ricade nelle aree di notevole interesse pubblico e aree tutelate per legge.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il locale commerciale oggetto di procedura esecutiva fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza realizzato antecedentemente all'anno 1967, l'unità immobiliare è stata oggetto di frazionamento in data 18/06/2009 con D.I.A. prot.n. 20532, in quanto la stessa faceva parte di una unità immobiliare di maggiore consistenza, fine lavori prot.n.25667 del 07/08/2009.

Successivamente in data 01/04/2010 è stata presentata D.I.A. prot.n.10006 presso il comune di Frascati, per la realizzazione di un vano wc e ripostiglio, diffida da parte del settore Edilizia e Vigilanza all'esecuzione dei lavori prot.n.12755 del 26/04/2010, revoca della diffida prot.n.19321 del 18/06/2010.Fine Lavori del 16/07/2010 prot.n.22484.

Al momento del sopralluogo, rispetto all'ultima situazione legittimata con D.I.A. prot.n.10006 del 01/04/2010, erano presenti delle pareti realizzate con struttura leggera (cartongesso) per la divisione del locale in 3 ambienti, tale difformità a parere del sottoscritto è sanabile presentando CILA a sanatoria mediante pagamento di sanzione pecuniaria, in alternativa rimuovendo le pareti con ripristino all'ultimo stato legittimato.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Bar ubicato a Frascati (RM) - Via Tuscolana 36-38-40, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Società **** Omissis **** è divenuta proprietaria dell'immobile con atto di vendita Notaio **** Omissis **** del 22/11/2002 Rep.64147 registrato presso l'ufficio delle Entrate di Roma in data 04/12/2002.

CONFINI

L'immobile confina a nord con la particella 372 fogli 22, a sud con Via Tuscolana, ad est con la particella 539 (stazione rifornimento carburanti) infine ad ovest con la particella 60 sub 508 (vano wc in comune con la stazione di rifornimento carburanti).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Negoziò-Bar	43,00 mq	49,00 mq	1,00	49,00 mq	3,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				49,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				49,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Locale commerciale attualmente adibito all'attività di Bar, composto da due vani, uno principale per la somministrazione, ed uno secondario, sempre a destinazione commerciale, adibito a sala slot. Si precisa che in wc, con accesso non diretto dal locale, è in comune con la stazione di rifornimento carburanti adiacente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/05/2009 al 04/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 60, Sub. 505 Categoria C1 Cl.4, Cons. 46 Superficie catastale 55 mq Rendita € 1.218,74 Piano T

I dati catastali e la titolarità catastale corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	60	505		C1	4	46	55 mq	1218,74 €	T	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo il locale commerciale si trovava in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare ha in comune con gli immobili distinti ai sub 501 e 507 della p.lla 60, sub 504-505-506 e 507 della p.lla 539, l'area di manovra censita come bene comune non censibile posta sul lato sud, oltre al vano wc in comune con la stazione di rifornimento carburanti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza realizzato antecedentemente all'anno 1967.

La struttura portante è mista in muratura e c.a., tamponature perimetrali in laterizio, infissi in alluminio e vetro, rivestimenti wc e pavimenti in ceramica.

Risulta inoltre allacciato all'acquedotto pubblico e alla fognatura pubblica, impianto di riscaldamento e raffrescamento con pompa di calore "split".

STATO DI OCCUPAZIONE

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

L'immobile è locato a terzi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/11/2002 al 04/05/2023	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##Maurizio Ermini##	22/11/2002	64147	14131
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	29/01/2003	35889	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia Entrate	04/12/2002		

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.

Società Immobiltrade srl è divenuta proprietaria dell'immobile con atto di vendita Notaio **** Omissis **** del 22/11/2002 Rep.64147 registrato presso l'ufficio delle Entrate di Roma in data 04/12/2002.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile fa parte di un fabbricato di maggior consistenza, precisamente al piano terra sono presenti n.3 locali commerciali, è stato realizzato antecedentemente all'anno 1967. Dal Prg vigente del Comune di Frascati,

l'area dove sorge il fabbricato ricade in zona Verde fascia di rispetto stradale, dalle tavole del PTPR approvato con deliberazione n.5 del 21/04/2022 del consiglio Regionale, alla Tav.A il fabbricato ricade nel sistema del paesaggio agrario "Paesaggio Agrario di Valore", alla Tav.B l'area ricade nelle aree di notevole interesse pubblico e aree tutelate per legge.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il locale commerciale oggetto di procedura esecutiva fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza realizzato antecedentemente all'anno 1967, l'unità immobiliare è stata oggetto di D.I.A. prot.9881 del 03/04/2009 presentata presso il Comune di Frascati, per fusione di due locali e variazione di destinazione d'uso da ufficio a locale commerciale.

Al momento del sopralluogo la situazione corrisponde all'ultimo stato autorizzato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Frascati (RM) - Via Tuscolana n.48, scala U, piano T-1-2
Villetta cielo terra, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, composta da piano terra (accesso) piano primo (abitazione) e piano secondo (soffitta) con giardino esterno annesso. Si accede all'immobile attraverso un cancello carrabile e pedonale da area esterna adiacente al fabbricato adibita a passaggio e posti auto per le attività poste al piano terra del fabbricato di maggior consistenza, detta area esterna ha accesso diretto su Via Tuscolana.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 60, Sub. 501, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 261, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 309.000,00
Il criterio di stima ritenuto idoneo adottare per la valutazione dell'immobile è quello per comparazione a beni simili posti in vendita, dai valori e consistenze note, confrontati altresì con i Borsini Immobiliari e dall'Osservatorio Immobiliare della F.I.A.I.P., tali da poterne ricavare dei prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati, al fine di considerare tutte quelle caratteristiche distintive, proprie di tale immobile (intrinseche ed estrinseche), rispetto a quello preso in esame con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato delle rifiniture e conservazione ed applicare alle superfici commerciali di cui si dispone, originando quello che può intendersi il più probabile valore di mercato, che tale immobile avrebbe attualmente in regime di libera contrattazione, ovvero l'appetibilità commerciale sul mercato immobiliare.
In base a tali considerazioni, allo stato conservativo in cui si trova l'immobile, alle rifiniture, all'impiantistica, si è determinato un prezzo unitario per l'immobile in esame in €1.500,00/Mq. ed applicato alle consistenze che seguono, si ottiene il più probabile valore di mercato ricavato.
Mq.203,77 x €. 1500,00= €. 305.655,00

Tale valore ricavato sulla base dei parametri e riferimenti economici di cui al capitolo superiore, viene confrontato con quello ricavato dalla capitalizzazione dei redditi prodotto da un canone medio di affitto riscontrato sul mercato in € 1300,00 mensili. Tale canone moltiplicato per dodici mensilità somma un reddito annuo di $(1300,00,00 \times 12) = € 15.600,00$ lordo, che ridotto di una percentuale globale del 30% per le spese generali esprime un reddito netto di:

$€ 15.960,00 \times (-30\%) = € 10.920,00$, capitalizzato al tasso del 3,50% esprime un valore: $a/r = € 10.920,00 / 3,50 \% = € 312.000,00$.

Si ritiene che il valore dell'immobile si debba mediare tenendo conto dei due valore ricavati con i due metodi estimativi come segue:

$€ 305.655,00 + 312.000,00 / 2 =$ ad € 308.827,50 arrotondato per eccesso ad € 309.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Frascati (RM) - Via Tuscolana n.48, scala U, piano T-1-2	203,77 mq	1.516,41 €/mq	€ 309.000,00	100,00%	€ 309.000,00
Valore di stima:					€ 309.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Frascati (RM) - Via Tuscolana n.46, piano T
Locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza, con accesso da Via Tuscolana civico n.46.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 60, Sub. 506, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 127.000,00

Il criterio di stima ritenuto idoneo adottare per la valutazione dell'immobile è quello per comparazione a beni simili posti in vendita, dai valori e consistenze note, confrontati altresì con i Borsini Immobiliari e dall'Osservatorio Immobiliare della F.I.A.I.P., tali da poterne ricavare dei prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati, al fine di considerare tutte quelle caratteristiche distintive, proprie di tale immobile (intrinseche ed estrinseche), rispetto a quello preso in esame con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato delle rifiniture e conservazione ed applicare alle superfici commerciali di cui si dispone, originando quello che può intendersi il più probabile valore di mercato, che tale immobile avrebbe attualmente in regime di libera contrattazione, ovvero l'appetibilità commerciale sul mercato immobiliare.

In base a tali considerazioni, allo stato conservativo in cui si trova l'immobile, alle rifiniture, all'impiantistica, si è determinato un prezzo unitario per l'immobile in esame in € 2.200,00/Mq. ed applicato alle consistenze che seguono, si ottiene il più probabile valore di mercato ricavato.

$\text{Mq.} 52,00 \times € 2.200,00 = € 114.400,00$

Tale valore ricavato sulla base dei parametri e riferimenti economici di cui al capitolo superiore, viene confrontato con quello ricavato dalla capitalizzazione dei redditi prodotto da un canone medio di affitto riscontrato sul mercato in € 600,00 mensili. Tale canone moltiplicato per dodici mensilità somma un reddito annuo di $(600,00,00 \times 12) = € 7.200,00$ lordo, che ridotto di una percentuale globale del 30% per le spese generali esprime un reddito netto di:

$€ 7.200,00 \times (-30\%) = € 4.680,00$, capitalizzato al tasso del 3,50% esprime un valore: $a/r = € 4.680,00 / 3,50$

%= €. 133.714,28.

Si ritiene che il valore dell'immobile si debba mediare tenendo conto dei due valore ricavati con i due metodi estimativi come segue:

€ 119.600,00 + 133.714,28/2= ad € 126.657,14 arrotondato per eccesso ad €.127.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Locale commerciale Frascati (RM) - Via Tuscolana n.46, piano T	52,00 mq	2.442,30 €/mq	€ 127.000,00	100,00%	€ 127.000,00
Valore di stima:					€ 127.000,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Bar ubicato a Frascati (RM) - Via Tuscolana 36-38-40, piano T
Locale commerciale con accesso su Via Tuscolana, attualmente adibito all'attività di bar.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 60, Sub. 505, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 123.000,00

Il criterio di stima ritenuto idoneo adottare per la valutazione dell'immobile è quello per comparazione a beni simili posti in vendita, dai valori e consistenze note, confrontati altresì con i Borsini Immobiliari e dall'Osservatorio Immobiliare della F.I.A.I.P., tali da poterne ricavare dei prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati, al fine di considerare tutte quelle caratteristiche distintive, proprie di tale immobile (intrinseche ed estrinseche), rispetto a quello preso in esame con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato delle rifiniture e conservazione ed applicare alle superfici commerciali di cui si dispone, originando quello che può intendersi il più probabile valore di mercato, che tale immobile avrebbe attualmente in regime di libera contrattazione, ovvero l'appetibilità commerciale sul mercato immobiliare.

In base a tali considerazioni, allo stato conservativo in cui si trova l'immobile, alle rifiniture, all'impiantistica, si è determinato un prezzo unitario per l'immobile in esame in €.2200,00/Mq. ed applicato alle consistenze che seguono, si ottiene il più probabile valore di mercato ricavato.

Mq.49,00 x €. 2300,00= €. 112.700,00

Tale valore ricavato sulla base dei parametri e riferimenti economici di cui al capitolo superiore, viene confrontato con quello ricavato dalla capitalizzazione dei redditi prodotto da un canone medio di affitto riscontrato sul mercato in € 600,00 mensili. Tale canone moltiplicato per dodici mensilità somma un reddito annuo di (600,00,00x12)=€ 7200,00 lordo, che ridotto di una percentuale globale del 30% per le spese generali esprime un reddito netto di:

€ 7200,00 x(-30%)=€ 4680,00, capitalizzato al tasso del 3,50% esprime un valore: $a/r = € 4680,00 / 3,50$
%= €. 133.714,28.

Si ritiene che il valore dell'immobile si debba mediare tenendo conto dei due valore ricavati con i due metodi estimativi come segue:

€ 112.700,00 + 133.714,28/2= ad € 123.207,14 arrotondato per difetto ad €.123.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Bar Frascati (RM) - Via Tuscolana 36-38-40, piano T	49,00 mq	2.510,20 €/mq	€ 123.000,00	100,00%	€ 123.000,00
				Valore di stima:	€ 123.000,00

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

Velletri, li 28/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Flavoni Flavio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - titolo di proprietà
- ✓ N° 1 Altri allegati - visura storica catastale lotto 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - visura catastale storica lotto 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - visura catastale storica lotto 3
- ✓ N° 1 Altri allegati - planimetria catastale lotto 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - planimetria catastale lotto 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - planimetria catastale lotto 3
- ✓ N° 1 Altri allegati - estratto di mappa catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - elaborato planimetrico catastale
- ✓ N° 8 Altri allegati - documentazione urbanistica lotto 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - DIA n.20532/2009 lotto 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - DIA n.10006/2010 lotto 2

- ✓ N° 1 Altri allegati - DIA n.9881/2009 lotto 3
- ✓ N° 1 Altri allegati - visura catastale storica p.lla 261 (giardino lotto 1)
- ✓ N° 1 Altri allegati - planimetria di rilievo lotto 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - planimetria di rilievo lotto 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - planimetria di rilievo lotto 3
- ✓ N° 1 Altri allegati - rilievo fotografico lotti 1-2-3
- ✓ N° 1 Altri allegati - foto area google maps
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale di accesso

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Frascati (RM) - Via Tuscolana n.48, scala U, piano T-1-2
Villetta cielo terra, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, composta da piano terra (accesso) piano primo (abitazione) e piano secondo (soffitta) con giardino esterno annesso. Si accede all'immobile attraverso un cancello carrabile e pedonale da area esterna adiacente al fabbricato adibita a passaggio e posti auto per le attività poste al piano terra del fabbricato di maggior consistenza, detta area esterna ha accesso diretto su Via Tuscolana. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 60, Sub. 501, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 261, Qualità Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile fa parte di un fabbricato di maggior consistenza, precisamente al piano terra sono presenti n.3 locali commerciali, è stato realizzato antecedentemente all'anno 1967. Dal Prg vigente del Comune di Frascati, l'area dove sorge il fabbricato ricade in zona Verde fascia di rispetto stradale, dalle tavole del PTPR approvato con deliberazione n.5 del 21/04/2022 del consiglio Regionale, alla Tav.A il fabbricato ricade nel sistema del paesaggio agrario "Paesaggio Agrario di Valore", alla Tav.B l'area ricade nelle arre di notevole interesse pubblico e arre tutelate per legge.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Frascati (RM) - Via Tuscolana n.46, piano T
Locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza, con accesso da Via Tuscolana n.46. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 60, Sub. 506, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile fa parte di un fabbricato di maggior consistenza, precisamente al piano terra sono presenti n.3 locali commerciali, è stato realizzato antecedentemente all'anno 1967. Dal Prg vigente del Comune di Frascati, l'area dove sorge il fabbricato ricade in zona Verde fascia di rispetto stradale, dalle tavole del PTPR approvato con deliberazione n.5 del 21/04/2022 del consiglio Regionale, alla Tav.A il fabbricato ricade nel sistema del paesaggio agrario "Paesaggio Agrario di Valore", alla Tav.B l'area ricade nelle arre di notevole interesse pubblico e arre tutelate per legge.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Bar ubicato a Frascati (RM) - Via Tuscolana 36-38-40, piano T
Locale commerciale con accesso su Via Tuscolana, attualmente adibito all'attività di bar. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 60, Sub. 505, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile fa parte di un fabbricato di maggior consistenza, precisamente al piano terra sono presenti n.3 locali commerciali, è stato realizzato antecedentemente all'anno 1967. Dal Prg vigente del Comune di Frascati, l'area dove sorge il fabbricato ricade in zona Verde fascia di rispetto stradale, dalle tavole del PTPR approvato con deliberazione n.5 del 21/04/2022 del consiglio Regionale, alla Tav.A il fabbricato ricade nel sistema del paesaggio agrario "Paesaggio Agrario di Valore", alla Tav.B l'area ricade nelle arre di notevole interesse pubblico e arre tutelate per legge.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 88/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Frascati (RM) - Via Tuscolana n.48, scala U, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 60, Sub. 501, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 261, Qualità Vigneto	Superficie	203,77 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il sottoscritto CTU ha potuto verificare che l'immobile si trova in discrete condizioni di stato conservativo, considerando l'anno di costruzione (ante 1967) e che negli anni non ha subito interventi radicali di manutenzione.		
Descrizione:	Villetta cielo terra, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, composta da piano terra (accesso) piano primo (abitazione) e piano secondo (soffitta) con giardino esterno annesso. Si accede all'immobile attraverso un cancello carrabile e pedonale da area esterna adiacente al fabbricato adibita a passaggio e posti auto per le attività poste al piano terra del fabbricato di maggior consistenza, detta area esterna ha accesso diretto su Via Tuscolana.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'amministratore della società debitrice **** Omissis ****.		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Frascati (RM) - Via Tuscolana n.46, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 60, Sub. 506, Categoria C1	Superficie	52,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo del sottoscritto CTU l'immobile si trovava in uno stato conservativo buono.		
Descrizione:	Locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza, con accesso da Via Tuscolana civico n.46.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 3 - Bar			
Ubicazione:	Frascati (RM) - Via Tuscolana 36-38-40, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Bar Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 60, Sub. 505, Categoria C1	Superficie	49,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il locale commerciale si trovava in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Locale commerciale con accesso su Via Tuscolana, attualmente adibito all'attività di bar.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		